Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

| Behandelvoorstel - bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein' en beeldkwaliteitsplan 'Have Halbertsma Grou' | |
|---|---|
| Portefeuillehouder | Hein de Haan |
| Ambtelijke dienst | Martijn Koekkoek |
| Raadsadviseur | Jellie Rijpma |

**Voorgesteld behandeltraject**

28 januari: informatieve bijeenkomst
4 februari: reservering debat
12 februari: besluitvorming

**Gevraagd raadsbesluit**

a. de reactie- en antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
b. de ambtshalve wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
c. het bestemmingsplan ‘Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein' gewijzigd vast te stellen onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0080.12007BP00-VG01;
d. het beeldkwaliteitsplan 'Have Halbertsma Grou' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Leeuwarden 2022;
e. geen exploitatieplan vast te stellen;

**Samenvatting**

Met dit raadsvoorstel legt het college het raadsvoorstel voor tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Grou – Woningbouw Halbertsmaterrein’ en het beeldkwaliteitsplan ‘Have Halbertsma Grou’. Met deze plannen wordt de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt op het voormalige Halbertsmaterrein, ten noordwesten van het centrum van Grou.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woonwijk met in totaal 185 woningen mogelijk. Het gaat om een gevarieerd woningaanbod dat aansluit op de lokale woningbehoefte in Grou. Bij het opstellen van het plan is gebruikgemaakt van een woningbehoefteonderzoek. Op basis hiervan is het aandeel sociale huurwoningen lager dan het algemene uitgangspunt, omdat in Grou al relatief veel sociale huur aanwezig is. Het plan draagt bij aan de versterking van het dorpscentrum en voorziet in nieuwe woningen op een plek die logisch aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

De nieuwe wijk krijgt een sterk watergebonden karakter, passend bij het dorp Grou. Water wordt bewust de wijk binnengebracht, waardoor ruimte ontstaat voor wonen aan het water en varen door de wijk. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. Aansluitend op de woonwijk ligt een bedrijventerrein. Om wonen en werken goed te combineren is de milieucategorie van dit bedrijventerrein aangepast. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering.

Voor de uitvoering van het plan is de gemeente voornemens om enkele percelen grond te verkopen aan de ontwikkelaar. Dit is nodig om woningen en mogelijk steigers langs de Rjochte Grou te realiseren. De gemeente is van oordeel dat er sprake is van één serieuze gegadigde en dat is overeenkomstig de geldende regels zorgvuldig onderbouwd. Het bestemmingsplan biedt ruimte om de steigers via een aparte besluitvorming mogelijk te maken.

Het beeldkwaliteitsplan ‘Have Halbertsma Grou’ is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe wijk te waarborgen. In dit plan staan duidelijke afspraken over de uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de bestaande welstandsnota en zorgt voor samenhang en kwaliteit in de nieuwe wijk.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Ontwerp Ruimtelijke Dorpsvisie Grou, die eind 2025 is vastgesteld. Deze dorpsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners en organisaties uit het dorp en vormt een belangrijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in Grou.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Tegen het bestemmingsplan zijn wel zienswijzen ontvangen. Deze zijn zorgvuldig beoordeeld en beantwoord. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan, onder andere op het gebied van geluid, de plangrens en de verdere uitwerking van een mogelijke fiets- en loopbrug. De brug is niet opgenomen in dit bestemmingsplan en wordt in een later, apart traject verder uitgewerkt, in samenhang met de dorpsvisie.

De kosten die samenhangen met het bestemmingsplan zijn afgedekt via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en door leges. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Eventuele financiële risico’s, zoals planschade of vertraging door netcongestie, liggen bij de ontwikkelaar. Er zijn op dit moment geen signalen dat deze risico’s tot problemen zullen leiden.