

## Raadsvoorstel

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Unia  
**Zaaknummer: Z209298-2019**

-----

Aan de gemeenteraad,

### **GEVRAAGD RAADSBESLUIT:**

het Stedenbouwkundig plan Unia inclusief Beeldkwaliteitsplan met in achtname van de in de bijlage 2 aangegeven aanpassingen vaststellen.

### **Inleiding**

Op 27 februari jl. is in een open podium het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Unia besproken alsmede de financiële impact hiervan van € 1,1 nadelig ten opzichte van de hercalculatie 1-1-2018 van de Zuidlanden. Als vervolg hierop hebben we gesprekken gevoerd met bewoners en wijkpanel.

De uitkomsten van die gesprekken hebben ons aanleiding gegeven een aantal wijzigingen in het oorspronkelijke plan door te voeren.

De door ons voorgestelde aanpassingen vergen aanvullend een forse extra investering van ca. 1 miljoen euro en dragen in onze visie bij aan vergroting van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plan Unia. Deze aanpassingen zijn toegelicht in bijlage 2 die acht bijlagen bevat genummerd met de Romeinse cijfers I t/m VIII. Op grond hiervan achten we het realiseren van de voorgestelde aanpassingen verantwoord.

### **Toelichting op het stedenbouwkundig plan Unia**

Ten zuiden van Leeuwarden krijgt stadsuitbreiding De Zuidlanden steeds meer vorm. Na Techum, Goutum - Súd, Wiarda, Middelsee (fase 1) en de Klamp ligt nu het plan voor Unia voor.

Unia wordt een klein buurtschap ten zuiden van Techum met een eigen karakter dat vooral toekomstbestendig en duurzaam is. Omringd door het water van de Wurdumer Feart en het Ald Djip, die belangrijke cultuurhistorische elementen in het Friese landschap en een kwaliteit voor het plan zijn. Aan de zuidkant van het buurtschap Unia ligt de Rijksweg N31, waardoor er akoestische maatregelen nodig zijn. Bij de aanleg van de Haak is al wel rekening gehouden met een langzaamverkeersroute in de vorm van een onderdoorgang, waardoor er vanuit het nieuwe buurtschap Unia een verbinding is met het groene Friese landschap aan de zuidzijde.

In de structuurvisie de Zuidlanden van 2011 zijn de deelplannen indicatief door middel van ronde vlekken, op de visiekaart aangegeven. De vlek van Unia staat aan weerszijden van de Wurdumer Feart aangegeven. Er zijn de afgelopen jaren uiterste pogingen gedaan om ontwikkeling aan de oostzijde van de Wurdumer Feart mogelijk te maken. Helaas is dit niet gelukt, waardoor het plan veel kleiner is geworden. Daarmee ontvouwt zich een buurtschap met circa 200 woningen. Dat is kleiner dan het streefaantal zoals in de structuurvisie is aangegeven. Het buurtschap heeft echter voldoende unieke en duurzame elementen om als apart buurtschap met een dorpskarakter te fungeren. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen door middel van een samenwerkingsconstructie met Enno Zuidema Stedenbouw en Daad architecten.

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de uitgangspunten uit de structuurvisie De Zuidlanden die u in 2011 heeft vastgesteld.

In het bijgevoegd stedenbouwkundig plan (bijlage 1) wordt het plan beschreven. Het stedenbouwkundig plan bevat ook het beeldkwaliteitsplan. Nadat u het stedenbouwkundig plan inclusief het beeldkwaliteitsplan en de in bijlage 2 aangegeven aanpassingen heeft vastgesteld, zullen deze als uitgangspunt gelden bij de verdere uitwerking tot een bestemmingsplan.

### **Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan**

#### Ligging

In het waterrijke Friesland zijn vaarwegen waardevol. Unia is omringd door het Friese water van het Ald Djip en de Wurdumer Feart, die beide gelden als sloepenroute. Deze cultuurhistorische waarden zijn uiteraard uitgangspunt geweest bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hierdoor bevat het plan veel mogelijkheden voor wonen aan het water en is de biodiversiteit langs de oevers zoveel mogelijk behouden en zelfs versterkt.

Unia is dan ook ontworpen als een samenhangend weefsel van “rood”, “groen”, “blauw” en “grijs” en daarmee in lijn met de door uw raad in oktober 2018 aangenomen motie “Groenstructuur De Zuidlanden”.

Qua inpassing is Unia omringd door water en groen. Aan de noordzijde ligt een brede waterpartij die tevens de verbinding vormt tussen de Wurdumer Feart en het Ald Djip (sloepenroute), waarbij de noordelijke rand van Unia wordt uitgevoerd als natuurlijke oever in de vorm van typische Friese rietoevers. Aan de oostzijde is er uitzicht op de Friese natuur van het weiland. Aan de westzijde is ruimte voor een licht bebouwd bijzondere woongebied (bladzijde 28 stedenbouwkundig plan: wonen in de Boomgaard) dat volledig is ingepast in groen. Aan de zuidzijde bevindt zich het geluidscherm dat met groen zal worden aangekleed, waarbij een kortsluitende fietsverbinding onder de N31 door, de verbinding vormt met het Friese landschap richting Wirdum. Het buurtschap wordt ontsloten via de Nije Daam als het gaat om autoverkeer en fietsverkeer. Daarnaast is er nog een fietsverbinding ten noorden naar Techum en ten zuiden richting Wirdum. In het plan hebben we aan de noordoostzijde een fietsverbinding opgenomen naar de Wergeasterdyk die in uitzonderlijke gevallen op verzoek van de brandweer tevens gebruikt kan worden als een extra calamiteitenroute. In de nabijheid zijn de benodigde voorzieningen aanwezig. Een supermarkt is aanwezig op circa 1 km afstand. Datzelfde geldt voor basisschoolvoorzieningen. Daarom zijn in het buurtschap zelf geen voorzieningen gedacht.

#### Woningbouwprogramma

De gemeente Leeuwarden kent een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan vangen we de woningvraag op in de stad, maar er is ook de behoefte en de noodzaak om nieuwbouwlocaties in de uitleggebieden te ontwikkelen. Daarin voorzien we met onder meer Unia.

In Unia komen verschillende type grondgebonden woningen, variërend van rij- tot vrijstaande woningen in de koop en mogelijk in de middenhuur. Het te ontwikkelen gebied Middelsee leent zich met name goed voor het huursegment. Verder maken we qua woningbouw gebruik van de natuurlijke mogelijkheden van de locatie en willen daarbij bewoners maximale ruimte bieden om hun woonomgeving mee vorm te geven.

Het is in het belang van de locatie Unia, maar ook van de stad Leeuwarden, dat er een gedifferentieerd woningaanbod wordt aangeboden (eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm). Door Unia op deze wijze te ontwikkelen ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod van (de gemeente) Leeuwarden op krachtige wijze aanvult.

#### Een toekomstbestendig en duurzaam plan

Voor Unia is duurzaamheid en toekomstbestendigheid uitgangspunt geweest bij de uitwerking. Dit zit dan ook verweven met concrete maatregelen die zijn ondergebracht bij verschillend thema's in het plan. Deze thema's zijn materiaalgebruik, energie, klimaatadaptatie, verkeer, sociale duurzaamheid en ecologie. We bouwen zoveel mogelijk houten woningen in Unia te bouwen, omdat hout het meest circulaire materiaal is en in tegenstelling tot metselwerk er veel minder energie voor nodig is.

Verwachting is dat woningen in Unia in 2021 gebouwd zullen worden en dat betekent dat er aardgasloos en conform de nieuwe BENG normen wordt gebouwd. De woningen in het plan zijn zodanig gepositioneerd (noord-zuid) dat zoveel mogelijk gebruik kan worden gemaakt van (passieve) zonne-energie, waardoor de warmtevraag wordt gereduceerd. Warmtepompen met bodembronnen worden gestimuleerd en dus geen brommende buitenunits aan de gevels. Er wordt maximaal gestimuleerd om "nul op de meter woningen" te bouwen.

Als het gaat om wateradaptatie zijn de meeste oevers voorzien van een flauwe helling 2:3 of zelfs 1:20 bij de rietoevers. In het plan is voorzien in zoveel mogelijk natuurlijke afstroming van water met daarbij ook plekken voor regenwaterberging. Alle platte daken van de berging hebben een grasdak, de parkeervakken zijn uitgevoerd met open grastegels, waardoor de afvoer van water naar de vaart vertraagt.

Unia voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm; in het gebied zijn voldoende parkeerplekken voor bewoners en bezoekers. Parkeren kan in parkeerkoffers, waarbij de maximale loopafstand 115 meter is. Alle parkeerkoffers zijn (toekomstbestendig) voorzien van loze leidingen voor toekomstige laadpalen. De straten zijn smal en gekromd, zodat er minder hard gereden wordt en er geen auto's in de straat worden geparkeerd. Unia is verbonden met een goed fietsnetwerk voor woon-werkverkeer, maar ook voor recreatieve fietsroutes. In het midden van Unia is een autovrij park dat tevens een veilige en rustige plek is om te spelen en elkaar te ontmoeten. In het park is ruimte voor een gemeenschappelijke kapschuur. De woningen zijn zo gesitueerd dat door de overgang van openbaar naar privé, het uitzicht en de plaats van de voordeur de sociale controle en het onderlinge contact wordt vergroot. De toekomstige bewoners kunnen meebeslissen met het ontwerp van het park (speeltoestellen, kapschuur, beplanting etc.). We reserveren middelen om fruitbomen te planten, maar doen dit in overleg met de bewoners, om te bewerkstelligen dat bewoners eigenaarschap ervaren met de openbare ruimte. Daarnaast zijn er nestkasten per woning, brede hagen, besrijke heesters die voedsel geven aan vogels.

### Uitwerking

Definitieve maatvoering van het plan vindt plaats bij de uitwerking nadat het plan door u is vastgesteld. Daarbij zal ook het advies van de brandweer worden ingepast in de vorm van een calamiteitenroute die tevens als fietsroute kan dienen. De middelen hiervoor zijn gereserveerd.

### **Overleg**

Het stedenbouwkundig plan voor Unia (versie 29-01-2019) is besproken met verschillende belanghebbenden in het gebied. Dit is gedaan middels diverse overleggen en een algemene inloopbijeenkomst.

- Wijkpanel De Zuidlanden;
- Direct omwonenden en bedrijven;
- Bewoners bijeenkomst De Golle en de Opfeart;
- Inloopbijeenkomst d.d. 11 december 2018;
- Brandweer Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Ontwikkelaars;
- Makelaars.

Het Wetterskip heeft nadrukkelijk aangegeven dit een mooi en duurzaam plan te vinden, waarbij veel aandacht is besteed aan het water in de vorm van rietoevers en open bestrating. De ontwikkelaars en makelaars die we hebben gesproken vonden het een plan met veel kwaliteit en zien voldoende mogelijkheden bij de realisatie. Hotel Van der Valk en eigenaren van omliggende boerderijen vonden het ook een mooi en duurzaam plan met veel groen.

Vanuit het wijkpanel en de direct omwonenden van de Opfeart (arken) en de Golle zijn bezwaren tegen het plan geuit omtrent de ligging en de omvang van Unia. De omwonenden zijn van mening dat het plan niet conform de structuurvisie is uitgewerkt en dat het is opgeschoven c.q. vergroot. Wij zijn van oordeel dat het plan dat voorligt, past binnen de kaders van de structuurvisie zoals u die in 2011 heeft vastgesteld. In de structuurvisie zijn buurtschappen qua locatie slechts indicatief weergegeven. Er is bewust voor gekozen om de precieze locatie en omvang pas bij de uitwerking te bepalen. Dat is ook gebruikelijk als het gaat om de vertaling van een visie naar een concreet plan. Omwonenden geven verder aan dat Unia zou zijn opgeschoven vanwege het feit de grond aan de oostzijde van de Wurdumer Feart niet kan worden ontwikkeld. Dit is echter niet het geval. Het is juist dat we bij de uitwerking voornemens waren om een groter buurtschap te realiseren, waarbij ook de oostzijde van de Wurdumer Feart zou worden ontwikkeld. Aangezien we geen passende afspraken met de grondeigenaar/curator hebben kunnen maken over een gezamenlijke ontwikkeling, is gekozen om alleen de westzijde te ontwikkelen. Daardoor is het buurtschap kleiner geworden dan wanneer ook de oostzijde zou zijn ontwikkeld.

Verder is het buurtschap ingepast in het landschap waarbij we aan de noordzijde een blauwe en groene rand hebben in de vorm van een waterpartij met rietoevers. Dit is ook conform de structuurvisie waarin staat dat de ruimte tussen de buurtschappen overwegend open worden gehouden.

**Vervolgoverleg na open podium 27 februari jl.**

Als vervolg op het open podium van 27 februari jl. hebben wij afzonderlijke gesprekken gevoerd met de bewoners van Golle, De Klamp, de Arken en het wijkpanel de Zuidlanden.

In deze gesprekken hebben wij de vraag gesteld “Wat wilt u aan dit plan gewijzigd hebben, zodat het plan voor u acceptabel is”.

De gesprekken zijn in een constructieve sfeer gevoerd. De verslagen van de gesprekken en de reacties op de verslagen van de bewoners vindt u in bijlage II. De wensen van de bewoners hebben wij geïnventariseerd en nader onderzocht voor wat betreft de ruimtelijke en financiële consequenties. In bijlage 2 hebben wij een uitgebreide beschrijving opgenomen van de wensen van de bewoners en het wijkpanel en de wijze waarop wij deze (al dan niet) verwerkt hebben in een aangepast stedenbouwkundig plan (zie bijlage 3). Hieronder geven wij een overzicht van de ontvangen wensen en ons voorstel voor de aanpassingen (zie bijlage 2 en 4).

**a. Omlegging van de doorgaande vaarroute**

We stellen voor om de doorgaande vaarroute om te leggen door middel van een dam ten oosten van de woonarken, waarmee tevens de mogelijkheid ontstaat voor het realiseren van een fietsverbinding die in uitzonderlijke gevallen ook als calamiteitenroute gebruikt kan worden.

**b. Vergroting van de afstand tussen de arken en de toekomstige woningen**

We stellen voor om de afstand tussen de arken en toekomstige bebouwing te vergroten door enkele woningen die het dichtst bij de arken liggen te laten vervallen.

**c. Invulling van de Boomgaard**

We stellen voor om bij de nadere uitwerking van de Boomgaard rekening te houden met de zichtlijnen vanuit de bestaande woningen.

**d. Invulling van de Trijehoeke**

We stellen voor om de bebouwing van de Trijehoeke te laten vervallen.

**e. Akoestisch landschap**

We stellen voor om het plan voor een geluidsscherm te handhaven, omdat hiermee het beste voldaan kan worden aan de geluidsnormen voor Techum en Unia. Over de te realiseren geluidswaarde zullen wij nog een definitief besluit nemen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

**f. Hinder van koplampen van auto's**

We stellen voor om bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan te zorgen dat hinder van koplampen zoveel mogelijk voorkomen wordt.

**g. Relatie met ontwikkeling van Unia -oost**

We stellen voor om Unia-west als zelfstandig buurtschap te ontwikkelen en niet afhankelijk te maken van een onzekere ontwikkeling van Unia-oost. De ontwikkeling van Unia-west achten wij noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Leeuwarden.

**h. De realisatie van een groenstructuur tussen de buurtschappen**

Wij zorgen ervoor dat we het nieuwe buurtschap Unia realiseren in een robuuste groene omgeving en geven ruimschoots invulling aan de filosofie van groene buffers tussen de buurtschappen.

**Akoestiek**

Vooruitlopend op de planologische procedure hebben wij onderzoek gedaan naar akoestiek. Vanwege aangepaste rekenregels voor rijkswegen en het feit dat we geen ontwikkeling plegen ten oosten van de Wurdumer Feart, is een geluidsscherm noodzakelijk. De uiteindelijke oplossing is een geluidsscherm met een geluidswal die beide een groene uitstraling krijgen en netjes zijn ingepast in de omgeving. Deze maatregelen zijn verkend met Rijkswaterstaat en zij heeft aangegeven hieraan te willen meewerken.

Voor een aantal woningen in het plangebied geldt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, hiervoor dient in een later stadium een hogere waarde te worden vastgesteld. In het kader van de voorbereiding van het voorontwerp bestemmingsplan nemen wij een besluit over de afstemming met onze gemeentelijke “Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Leeuwarden 2014”. Het aantal woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld zal bij de uitwerking zoveel mogelijk worden beperkt door oplossingen in de architectuur. Wij achten dit verdedigbaar omdat er een duurzaam, groen en toekomstbestendig buurtschap ligt, dat een belangrijke bijdrage levert aan het kwalitatieve woningaanbod dat Leeuwarden nodig heeft. Daarbij blijven de woningen binnen de wettelijke geluidsnormen zoals die landelijk zijn vastgesteld.

**Bestemmingsplan, welstandsrichtlijnen en beheerplan**

Het voorliggende stedenbouwkundig plan geeft de ruimtelijke kaders voor de nadere uitwerking en realisatie. Het plan wordt daarom verwerkt in een bestemmingsplan en in welstandsrichtlijnen. Deze worden in de te doorlopen planologische procedure aan u ter vaststelling aangeboden.

Het bestemmingsplan zal globaler van aard zijn dan het stedenbouwkundig plan, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van de omgeving en de nieuwe bewoners. Het globale karakter is gewenst om in te kunnen spelen op actuele behoeftes. Het bestemmingsplan wordt zodanig opgebouwd dat de structuurbepalende elementen worden vastgelegd. Het gaat hierbij om de hoofdinfrastructuur en de belangrijkste waterwegen. Voor het overige worden grotere bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan is gekeken naar de beheeraspecten van dit plan. Het voorliggende plan past binnen het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Leeuwarden. Bij de nadere uitwerking zal een beheerplan worden opgesteld, zodat ook het beheer voor de toekomst is geborgd.

### Financiën

Het plan Unia maakt deel uit van de GREX De Zuidlanden.

De financiële consequenties van de hiervoor beschreven voorstellen hebben we in onderstaand overzicht weer gegeven per afzonderlijke maatregel. Hieronder volgt een overzicht van de financiële consequenties met tevens de vermelding van de totalen.

| <b>Maatregel</b><br><i>(bedragen in miljoenen euro's)</i> | <b>Voorstel voor<br/>aanpassing</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Omliegging doorgaande vaarroute                           | € 0,4                               |
| Verhoging afstand tussen arken en toekomstige woningen    | € 0,3                               |
| Schrappen bebouwing van de Boomgaard                      | Nvt                                 |
| Schrappen bebouwing van de Trijehoeke                     | € 0,2                               |
| Schrappen bebouwing i.v.m. akoestisch landschap           | Nvt                                 |
| Afronding en onvoorzien                                   | € 0,1                               |
| <b>Totaal financiële consequenties</b>                    | <b>€ 1,0</b>                        |

Het realiseren van deze voorgestelde aanpassingen leidt tot een verhoging van het negatieve resultaat met 1 miljoen euro.

De wensen van de bewoners bedragen in totalen ca. 8 miljoen euro negatief.

Met een aanpassing van ca. 8 miljoen euro negatief achten wij het niet verantwoord om de buurtschap Unia te realiseren.

Het stedenbouwkundig plan zonder aanpassingen leidt tot een negatief resultaat van ca. 1,1 miljoen euro ten opzichte van de door de raad vastgestelde grondexploitatie voor De Zuidlanden d.d. 1-1-2018.

Het resultaat van de grondexploitatie voor Unia inclusief de door ons voorgestelde aanpassingen komt hiermee ca. 2,1 miljoen euro nadeliger uit dan de vastgestelde grondexploitatie d.d. 1-1-2018.

Het realiseren van de voorgestelde aanpassingen leidt weliswaar tot een hoger negatief resultaat van ca. 2,1 miljoen euro, maar dat is nog steeds gunstiger dan het in totaliteit niet realiseren van de buurtschap Unia.

Wij concluderen dat het realiseren van de voorgestelde aanpassingen financieel gunstiger is dan het niet realiseren van Unia.

Met het realiseren van Unia voorzien we in de woningbehoefte van de gemeente Leeuwarden en creëren we een onderscheidend woonmilieu.

Unia wordt een buurtschap met een kwalitatief hoog niveau woon- en leefklimaat in een omgeving met veel water en groen met duurzaam gebouwde woningen.

De voorgestelde aanpassingen vergen een forse extra investering van ca. 1 miljoen euro en dragen in onze visie bij aan verhoging van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plan Unia. Op grond hiervan achten we het realiseren van de voorgestelde aanpassingen verantwoord.

Bij de hercalculatie van de grondexploitatie De Zuidlanden d.d. 1-1-2019 verwerken we de hiervoor genoemde financiële consequenties indien u besluit conform de voorstellen.

**Uitvoering/planning**

Zoals gebruikelijk zal, nadat de bestemmingsplanprocedure is opgestart en u als raad daarmee heeft ingestemd, gestart worden met het aanbrenge van de voorbelasting. Pas zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt gestart met het bouwrijp maken. Verwachting is dat dit medio 2020 is, rekening houdend met mogelijke beroepsprocedures bij de Raad van State.

Leeuwarden, 14 mei 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.