

Raadsvoorstel

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Unia
Zaaknummer: Z206085-2019

Aan de gemeenteraad.

Gevraagd raadsbesluit

1. Het stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan voor Unia vast te stellen;
2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage “Grondexploitatie Unia” ingevolge artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur te bekrachtigen.

Inleiding

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. Echter heeft het buurtschap voldoende unieke en duurzame elementen om als apart buurtschap met een dorpskarakter te fungeren. Voor ligt dan ook een plan dat toekomstbestendig is.

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen door middel van samenwerkingsconstructie met Enno Zuidema Stedenbouw, Daad architecten en de eigen dienst. 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 wordt het plan beschreven. Het stedenbouwkundig plan bevat ook het beeldkwaliteitsplan. Nadat u het stedenbouwkundig plan inclusief het beeldkwaliteitsplan 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 groenmotie.

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 geluidsscherp 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. Op advies van de brandweer zal bij de uitwerking gekeken worden of er een extra calamiteitenroute kan worden gerealiseerd via de Wergeasterdyk aan de noordoostzijde, die dan tevens als extra fietsroute kan dienen. In de nabijheid zijn de benodigde voorzieningen aanwezig. Een supermarkt is op circa 1 km afstand. Datzelfde geldt voor basisschoolvoorzieningen. Daarom zijn in het buurtschap zelf geen voorzieningen gedacht. Voor het gebied de Zuidlanden wordt gekeken naar welke voorzieningen op welke plek nodig zijn.

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 een substantiële nieuwbouwlocatie 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. De locatie leent zich niet voor sociale huur aangezien Unia voor deze doelgroep te ver verwijderd is van voorzieningen. Het te ontwikkelen gebied Middelsee leent zich daar beter voor. Verder maken we qua woningbouw gebruik van de 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 onderbracht bij verschillend thema's in het plan. Deze thema's zijn materiaalgebruik, energie, wateradaptatie, verkeer, sociale duurzaamheid en ecologie. Gestreefd wordt om zoveel mogelijk houten woningen in Unia te bouwen, omdat hout het meest circulaire materiaal en in tegenstelling tot metselwerk er veel minder energie voor nodig is.

Verwachting is dat woningen in Unia pas 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 vertraagd.

In het gebied zijn voldoende parkeerplekken voor bewoners en bezoekers en Unia voldoet dan ook aan de gemeentelijke parkeernorm. Er wordt geparkeerd in parkeerkoffers, waarbij de maximale loopafstand 115 meter is. Alle parkeerkoffers zijn voorzien van loze leidingen voor toekomstige laadpalen, waardoor het plan toekomstbestendig is. 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 woonwerkverkeer, 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 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.

De reacties op het plan inhoudelijk waren overwegend positief. 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. Van der Valk en omliggende boerderijen vond 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. Men is van mening dat het plan niet conform de structuurvisie is uitgewerkt en dat het is opgeschoven c.q. vergroot. 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. Men geeft verder aan dat Unia zou zijn opgeschoven vanwege het feit de grond aan de oostzijde van de Wurdumer Feart niet kan worden ontwikkeld. Hoewel we enig begrip kunnen opbrengen dat dit beeld ontstaat, is dit 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 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 blauw 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.

Voor een overzicht van alle opmerkingen die zijn ingebracht verwijzen wij u naar de bijlage interactie met de omgeving. In die bijlage hebben we ook aangegeven op welke wijze we met die inbreng zijn omgegaan.

Het wijkpanel heeft naar aanleiding van discussie en verschil van inzicht met de ambtelijke dienst een verzoek ingediend om zowel met de wijkwethouder en de projectwethouder te spreken. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 29

januari 2019 met de beide wethouders De Haan en van Gelder. Daarbij is zowel het proces als het plan inhoudelijk besproken en zijn werkafspraken gemaakt.

Akoestiek

Vooruitlopend op de planologische procedure is 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. Om dit mogelijk te maken wordt afgeweken van 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 die 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 welstandsrichtlijnen. Deze worden in de te doorlopen planologische procedure aan de gemeenteraad 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 stedenbouwkundig plan is gekeken naar beheer aspecten 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. Ten opzichte van de hercalculatie 2018 van de Zuidlanden ontstaat een nadeel van op contante waarde van 1,1 mln., dit zal worden verwerkt in de hercalculatie 2019 van de Zuidlanden. Dit verschil kan worden opgevangen binnen het totale resultaat van de Zuidlanden.

Uitvoering/planning

Zoals gebruikelijk zal nadat de bestemmingsplanprocedure is opgestart en u als raad daarmee heeft ingestemd gestart worden met het aanbrengen van de voorbelasting. Pas zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gestart met het bouwrijp maken. Verwachting is dat dit begin 2020 is rekening houdend met mogelijke bezwaren bij de raad van state.

Leeuwarden, 12 februari 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.