



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan Leeuwarden - De
Zuidlanden, plandeel Unia Oost
Gemeente Leeuwarden**

colofon

projectnaam
**Bestemmingsplan Leeuwarden - De
Zuidlanden, plandeel Unia Oost**

datum
3 april 2024

projectnummer
P06181

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0080.06024BP01-VG01

opdrachtgever
Gemeente Leeuwarden

Concept ontwerp
20 juli 2023

Ontwerp
16 oktober 2023

Vaststelling
3 april 2024

BRO
projectleider
RFe

projectteam
EBa, TAU, JvdA

bron kapt
BRO

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Stedenbouwkundig plan	9
2.2	Programma	13
2.3	Verkeer	13
2.4	Parkeren	14
2.5	Groen	14
2.6	Water en oevers	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Omgevingsvisie 'De Romte Diele'	18
3.2.2	Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2021)	19
3.2.3	Ontgrondingenverordening	21
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland (2011)	21
3.3.2	Regionale woondeal 2022-2030 (2023)	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Omgevingsvisie Leeuwarden	22
3.4.2	Structuurvisie De Zuidlanden – Leeuwarden (2011)	22
3.4.3	Coalitieakkoord gemeente Leeuwarden 2022-2026	24
3.4.4	Leeuwarder Energieagenda 2021-2024	24
3.4.5	Duurzaamheid in de Zuidlanden (2012)	25
3.4.6	Afwegingskader Woningbouw (2016)	25
3.4.7	Beleidsplan groen 2016	26
3.4.8	Parkeerbeleidsplan 2015	26
3.4.9	Welstandsnota Leeuwarden 2022	26
4	Omgevingsaspecten	28
4.1	Wegverkeerslawaaï	28
4.1.1	Toetsingskader	28
4.1.2	Onderzoek	28
4.1.3	Conclusie	29
4.2	Luchtkwaliteit	29
4.2.1	Toetsingskader	29
4.2.2	Onderzoek	30
4.2.3	Conclusie	30
4.3	Bedrijven en milieuzonering	31
4.3.1	Toetsingskader	31
4.3.2	Onderzoek	31
4.3.3	Conclusie	32
4.4	Externe veiligheid	32
4.4.1	Toetsingskader	32

4.4.2	Onderzoek	32
4.4.3	Conclusie	38
4.5	Ecologie	39
4.5.1	Toetsingskader	39
4.5.2	Onderzoek	40
4.5.3	Conclusie	41
4.6	Bodem	41
4.6.1	Toetsingskader	41
4.6.2	Onderzoek	42
4.6.3	Conclusie	42
4.7	Archeologie	42
4.7.1	Toetsingskader	42
4.7.2	Onderzoek	42
4.7.3	Conclusie	43
4.8	Cultuurhistorie	44
4.8.1	Toetsingskader	44
4.8.2	Onderzoek	44
4.8.3	Conclusie	48
4.9	Water	48
4.9.1	Toetsingskader	48
4.9.2	Watertoetsproces	49
4.9.3	Watersysteem en waterpeil	49
4.9.4	Beheer en onderhoud watergangen	49
4.9.5	Bouwen voor de boezem en drooglegging	49
4.9.6	Verharding en wateroppervlak	50
4.9.7	Kwaliteit	50
4.9.8	Vaarweg	50
4.9.9	Conclusie	50
4.10	Niet gesprongen explosieven	50
4.11	M.e.r.- beoordeling	50
4.11.1	Toetsingskader	50
4.11.2	Onderzoek	51
4.11.3	Conclusie	51
4.12	Kabels en leidingen	52
4.12.1	Toetsingskader	52
4.12.2	Onderzoek	52
4.12.3	Conclusie	52
5	Juridische planopzet	53
5.1	Toelichting op juridisch systeem	53
5.2	Regels	53
5.3	Toelichting op de bestemmingen	54
6	Uitvoerbaarheid	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
6.1.1	Financieel economische haalbaarheid	56
6.1.2	Kostenverhaal	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6.2.1	Omgevingsdialoog	57
6.2.2	Vooroverleg	57
6.2.3	Vaststellingsprocedure	59

Separate bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bijlage 3 Akoestisch externe veiligheid

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Ecologisch vervolgonderzoek vleermuizen

Bijlage 6 Ecologisch vervolgonderzoek jaarrond beschermde nesten

Bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Onderzoek niet gesprongen explosieven

Bijlage 11 Woningbouwafspraken en planaanbod

Bijlage 12 Aanmeldnotitie M.E.R.

Bijlage 13 Drie stedenbouwkundige schetsen

Bijlage 14 Reactienota vooroverleg

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

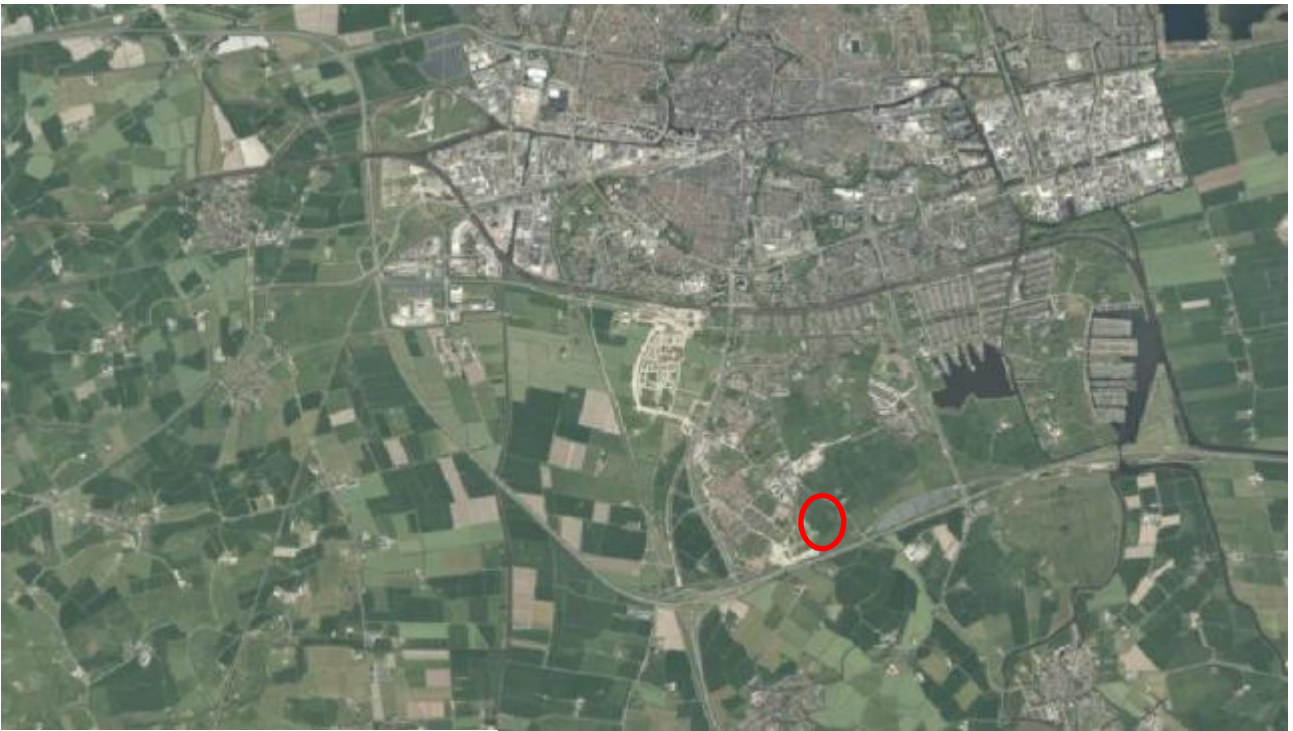
Unia is een klein buurtschap ten zuiden van Techum met een eigen karakter dat toekomstbestendig en duurzaam is. Buurtschap Unia is een verdere uitwerking van de in 2011 vastgestelde structuurvisie De Zuidlanden. In deze structuurvisie zijn de verschillende buurtschappen door middel van ronde cirkels indicatief aangegeven. De vlek van Unia staat aan weerszijden van de Wurdumer Feart aangegeven. De westzijde is reeds planologisch mogelijk gemaakt in bestemmingsplan “Leeuwarden- De Zuidlanden, plandeel Unia” (vastgesteld d.d. 13 juli 2022). Aan de oostzijde van de Wurdumer Feart zal Unia Oost ontwikkeld worden. In Unia Oost komen tussen de 100 en 150 woningen in verschillende type en segmenten, variërend van rij- tot vrijstaande woningen en van dure koop tot sociale huur. Er wordt gebruikt gemaakt van de natuurlijke mogelijkheden van de locatie en wordt bewoners maximale ruimte geboden om hun woonomgeving mee vorm te geven.

Unia Oost krijgt een gevarieerd woonprogramma, vergelijkbaar met een dorp, en met een minimaal sluitende grondexploitatie. Onderling kunnen de gebieden in Zuidlanden verschillen in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk om aan te sluiten bij de marktvraag en kunnen er in De Zuidlanden verschillende woonmilieus tegelijkertijd worden aangeboden. Dit bestemmingsplan vormt een uitwerking de structuurvisie De Zuidlanden, past in het concept van de ongedeelde stad uit de volkshuisvestingsvisie en komt overeen met de beleidsdoelstellingen uit het Afwegingskader Woningbouw van de gemeente Leeuwarden waarin o.a. de noodzaak wordt geformuleerd van het realiseren van grondgebonden woningen in de uitleg. De sociale woningbouw in het gebied is mede nodig om herstructurering in het bebouwd gebied van de stad Leeuwarden mogelijk te maken. Met het beoogde woonprogramma kan, samen met Unia West, een volwaardig functionerend woonwijkje gerealiseerd worden.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving”, zoals onherroepelijk is vastgesteld op 30 september 2013. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3). Het voornemen bestaat om binnen deze bestemming woningen te realiseren. Omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan, zal er een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het bouwen in en gebruik van het plangebied aan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de stad Leeuwarden naast het buurtschap Unia West. Ten noorden van de planlocatie is het buurtschap De Klamp gelegen. De globale ligging van het plangebied ten zuiden van de stad Leeuwarden is weergegeven in figuur 1.1. De globale planbegrenzing is weergegeven in figuur 1.2. De exacte planbegrenzing is te vinden op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied zijn diverse bestemmingsplannen van toepassing, te weten:

- Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden restgebied en omgeving 30 september 2013;
- Bestemmingsplan Leeuwarden – Partiele herziening Plan voor de zon 7 november 2018;
- Partiele herziening Archeologie 29 maart 2022.

Het planvoornemen is niet passend in bovengenoemde bestemmingsplannen omdat de vigerende bestemmingsplannen niet voorzien in woningbouw. Voorliggend bestemmingsplan moet de gewenste woningbouw mogelijk maken. Er wordt aangesloten bij de systematiek die is gehanteerd in de bestemmingsplannen voor de reeds gerealiseerde buurtschappen.

Het bestemmingsplan is globaal van opzet 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 bestemmingsvlakken opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd. Binnen deze vlakken gelden regels voor onder andere minimale en maximale goot- en bouwhoogtes.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundig plan

In december 2022 is een eerste verkenning uitgevoerd voor een mogelijke invulling met woningbouw in het gebied tussen de Wurdumer Feart en de Wergeasterdyk. Een verkenning op basis van ruimtelijke uitgangspunten en de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied. Omdat deze uitbreiding samen met Unia West één buurtschap gaat vormen, is het de wens om de ruimtelijke structuur van Unia West door te zetten.

Er is een relatief grote mate van flexibiliteit in het plan: er kan relatief eenvoudig geschoven worden tussen rijwoningen, 2-1 kap en vrijstaande woningen. Door in te zetten op flexibiliteit, kan er gemakkelijk aangesloten worden bij veranderende marktomstandigheden.

Er zijn in samenwerking met belanghebbenden (omwonenden, wijkpanel etc.) drie stedenbouwkundige concepten ontwikkeld voor Unia Oost. De schetsen variëren in stedenbouwkundige invulling en type woonmilieus. De schetsen maken duidelijk welke kansen er liggen en binnen welke bandbreedtes de woningbouw kan worden ingevuld. De schetsen zijn globaal van karakter en geven op hoofdlijnen richting aan mogelijke invullingen. De scenario's met toelichtingen zijn opgenomen in bijlage 13 van onderhavige toelichting en zullen samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd worden.

De varianten zijn, voor zover dat nu mogelijk is gelet op het globale karakter (fysiek en qua woonprogramma), doorgerekend. Daarbij is primair gekeken naar het percentage uitgeefbaar terrein. Uitgangspunt is dat minimaal 50% van het bruto gebied uitgeefbaar is. In de ontwikkelde schetsen varieert het percentage maar ligt in alle gevallen het percentage onder de 50%. In het uiteindelijke stedenbouwkundige plan zal wel moeten kunnen worden voldaan aan dit uitgangspunt tenzij de gemeenteraad bij het vaststellen van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan een andere afweging maakt, bijvoorbeeld ten gunste van het handhaven van een brede rietzone. Omdat deze afweging in een later stadium wordt gemaakt wordt het bestemmingsplan zodanig vormgegeven dat voldaan kan worden aan de minimum eis van 50% uitgeefbaar.

Er wordt naar gestreefd om in 2025 het definitieve stedenbouwkundige plan op te stellen aan de hand van een definitief programma van eisen met betrekking tot de gewenste woontypologieën en woonmilieus. Ook in deze fase vindt participatie plaats. Het stedenbouwkundige plan wordt samen met de welstandsrichtlijnen naar verwachting in het 3e kwartaal van 2025 aan de raad ter vaststelling aangeboden.

De drie opties zijn in de onderstaande afbeeldingen weergegeven. De ontsluiting van het buurtschap wordt gerealiseerd middels een weg die oost – west door het plangebied loopt, van Unia West naar de Wergeasterdyk. Dit bestemmingsplan wordt globaal ingestoken, zodat alle drie (variant A, B en C) stedenbouwkundige schetsen mogelijk worden gemaakt. In een later stadium zal de gemeente Leeuwarden uiteindelijk kiezen voor één van de varianten of een samengestelde variant met een combinatie van elementen uit de drie varianten.

Variante A

Variante A is de meest heldere voortzetting van de ruimtelijke structuur van Unia West. Er is ten noorden van de doorgaande weg meerdere doodlopende insteekwegen gecreëerd voor woningen aan het water. Er loopt hierbij een U-vormige waterloop door het gebied (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: Variante A

Rietzone

De rietzone (de voormalige geul) wordt door middel van een dik struweel met bomen afgeschermd van de woningen. Slechts een paar kleine woningen worden doormiddel van steigers op het rietlandschap geplaatst. Deze woningen hebben geen tuin maar alleen een terras boven het water/ riet.

Park

Deze variant heeft relatief gezien het kleinste park. Bij de brug naar Unia West is een kleine groene zone aan de Wurdumer Feart gecreëerd voor een aantal speelelementen.

Programma

Vrijstaande woningen bevinden zich voornamelijk ten noorden van de doorgaande weg en de rijwoningen langs en ten zuiden van de doorgaande weg.

Terp en Wergeasterdyk

Op de voormalige terp komt een groot boerderij volume terug met de mogelijkheid tot bijvoorbeeld rug aan rug woningen. De ruimte tussen de nieuwe terp en de Wergeasterdyk geeft ruimte aan twee vrijstaande woningen op een grote kavel.

Variant B

Variant B is een voortzetting van de wegenstructuur van Unia West maar zonder de U-vormige waterloop. In dit model zijn er geen woningen/ kavels die aan het water grenzen (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: Variant B

Rietzone

De rietzone (de voormalige geul) wordt door middel van een dik struweel met bomen afgeschermd van de woningen. Op een paar plekken steekt een woning door dit struweel heen. Deze woning staat dan op palen in het verlaagde rietlandschap met een ver uitzicht over plas- dras zone richting De Klamp.

Park

Deze variant heeft een park dat zich uitstrekt vanaf de brug vanuit Unia West langs de Wurdumer Feart naar het noorden. In het park is plaats voor speelelementen en bankjes langs de vaart.

Programma

Vrijstaande woningen bevinden zich voornamelijk ten noorden van de doorgaande weg en de rijwoningen langs- en ten zuiden van de doorgaande weg.

Terp en Wergeasterdyk

Op de voormalige terp komt een groot boerderij volume terug met de mogelijkheid tot bijvoorbeeld rug aan rug woningen. De ruimte tussen de nieuwe terp en de Wegeasterdyk geeft ruimte aan twee vrijstaande woningen op een grote kavel.

Variant C

Variant C is opgebouwd uit de kromming van de Wurdumer Feart, de kromming van de doorgaande weg en de kromming van de vroegere geul (zie figuur 2.3).

2.2 Programma

2.2.1 Woningbouw

De gemeente Leeuwarden kent een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan wordt de woningvraag opgevangen in de stad, maar er is ook de behoefte en de noodzaak om nieuwbouwlocaties in de uitleggebieden te ontwikkelen. Daarin voorziet onder meer Unia Oost. In Unia komen 100-150 verschillende type grondgebonden woningen, variërend van rij- tot vrijstaande woningen in de koop en mogelijk in de middenhuur. Er wordt gebruikt gemaakt van de natuurlijke mogelijkheden van de locatie en wordt bewoners maximale ruimte geboden 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 Oost, in aanvulling op Unia West, op deze wijze te ontwikkelen ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod van (de gemeente) Leeuwarden op krachtige wijze aanvult.

Voorzieningen

In de nabijheid van het buurtschap Unia 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.

2.3 Verkeer

In Unia wordt het STOMP-principe (Stappen – Trappen - Openbaar vervoer – Mobilty as-a service - Personenauto) gehanteerd. Dat betekent dat de auto niet centraal staat in de buurt en het straatbeeld. Het gebruik van de fiets wordt zoveel mogelijk aangemoedigd door het creëren van comfortabele, veilige en directe fietsstructuren. Er wordt daarnaast ook veel aandacht besteed aan goede en ruime stallingsmogelijkheden bij de woningen en voorzieningen.

Stappen - de voetganger

In de directe woonomgeving wordt ontworpen met de voetganger in het achterhoofd. Dat betekent dat er een fijnmazig netwerk gecreëerd wordt. Binnen dat netwerk worden woonerven, 30-km woonstraten, gebieds-ontsluitingswegen en vrijliggende paden onderscheiden. Daar waar mogelijk worden de straten als woonerven ingericht waarbij voetgangers mengen met het overige verkeer. Daar waar dat niet kan en de maximum snelheid 30 of hoger is worden voetgangersvoorzieningen in de vorm van trottoirs en vrijliggende voorzieningen toegepast. Ook worden daar waar mogelijk kortsluitende voetgangerstructuren gecreëerd om zo veel mogelijk "looprondjes" te creëren om (recreatief) lopen te stimuleren.

Trappen - de fiets

De gemeente Leeuwarden heeft de fiets op 1 staan. Dit betekent dat er een comfortabel fijnmazig en rechtstreeks fietsnetwerk wordt ontwikkeld. Ook in de woonwijken is er veel aandacht voor langzaam verkeer. Bij de ontwikkeling van de woningen worden eisen gesteld aan de fietsenstallingen bij woningen. Langs de Nije Daam loopt aan de noordzijde een vrijliggend fietspad. Dit fietspad maakt onderdeel uit van het fietsnetwerk van de gemeente Leeuwarden. Binnen dit fietsnetwerk is deze route aangegeven als een secundaire route.

Openbaar vervoer

De Nije Daam wordt onderdeel van een busroute. In het buurtschap Unia Oost of de directe nabijheid van Unia Oost wordt een bushalte gecreëerd.

Mobility as a service (deelmobiliteit)

Bij de ontwikkeling van de wijk worden ontwikkelaars gestimuleerd om te kijken naar deelconcepten om op die manier het autogebruik en autobezit in de wijk te beperken. Indien er deel(auto)concepten in de wijk worden aangeboden kan gemotiveerd worden afgeweken van de door de gemeente vastgestelde parkeernomen.

Personenauto

Unia Oost wordt vanaf de Overijsselselaan ontsloten via de Nije Daam die aansluit op de Wergeasterdyk. De Nije Daam is onderdeel van de verkeerslus Nije Daam-Wergeasterdyk-Sudertrimsdielyk waarlangs de verschillende buurtschappen aansluiten. Op de Nije Daam (of het verlengde daarvan) geldt binnen het buurtschap een maximumsnelheid van 30 km/u, daarbuiten is de maximumsnelheid 50 km/u. Vanaf de Nije Daam worden een aantal aansluitingen gemaakt op de woonstraatjes in het gebied. Het primaat in de woonstraten ligt bij verblijven, de auto is hier ondergeschikt. Dat wordt in de inrichting kenbaar gemaakt door het toepassen van een woonerf inrichting. Binnen deze woonerven worden niveauverschillen zo veel mogelijk vermeden.

2.4 Parkeren

Net zoals in Unia West domineert in Unia Oost de auto niet het beeld van de wijk. Sterker: in Unia draagt de inrichting en verkeersstructuur zoveel mogelijk bij aan het stimuleren van duurzame/actieve mobiliteit en beperken van de automobilititeit. Voor Unia Oost worden de vigerende parkeernomen van Leeuwarden gehanteerd. Indien mogelijk wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Parkeren in de openbare ruimte wordt (deels) in parkeercoffertjes opgelost. Op de straten zelf wordt niet geparkeerd, dit wordt geborgd door het woonerf regime waarbij allen in de daarvoor aangegeven parkeervakken mag worden geparkeerd.

Bij de parkeercoffers in de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanleg van laadpalen voor elektrische auto's.

2.5 Groen

Unia is het meest zuidelijke buurtschap van Zuidlanden. Aan de andere zijde van de Wâldwei, en per fiets onder de Wâldwei door bereikbaar, ligt het Friese landschap. Ook het groengebied tussen Techum en De Klamp is bereikbaar via de Wergeasterweg en de bestaande fiets/loopbrug over de Buorkerij. In Unia speelt groen ook een belangrijke rol, onder meer in het te realiseren rietlandschap en een buurtpark en met een openbare groene zone langs de Wurdumerfeart.

2.6 Water en oevers

Ten opzichte van het huidige grasland met sloten is een woonbuurt veel steniger. Het is zaak om voldoende oppervlaktewater aan te leggen opdat er voldoende water is om de afstroom van water op te vangen. Het dempen van sloten en alle verharding moeten gecompenseerd worden in oppervlaktewater. De oude slenk van de Middelsee ligt in de huidige situatie lager en zal zo blijven liggen in de beoogde situatie. Hier komt een lager gelegen plas/dras/rietzone, die tevens functioneert als watercompensatiezone. In Unia is het water beleefbaar langs de oevers van de Wurdumer Feart en met uitzicht over het rietlandschap.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking getreden is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes.

Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

De gemeente Leeuwarden, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is niet aangewezen als NOVI-gebied. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI en is in overeenstemming met de opgave om de regio sterker en leefbaarder te maken. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de ontwikkeling niet is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan "Leeuwarden – De Zuidlanden, restgebied en omgeving", en het initiatief meer dan 11 woningen betreft. Voor het initiatief is daarom onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 150 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze analyse is opgenomen in bijlage 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Leeuwarden – De Zuidlanden, restgebied en omgeving" (vastgesteld 30 september 2013) de bestemming: 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Daarnaast wordt het plangebied in de provinciale verordening ruimte 'Verordening Romte Fryslân' niet aangemerkt als zijnde bestaand stedelijk gebied. Daardoor wordt geconcludeerd dat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen Leeuwarden, kan conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro echter gemotiveerd worden dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik:

- Het planinitiatief is een eigen buurtschap dat voorziet in de behoefte aan een suburbaan woonmilieu. Dit betreft een woonmilieu dat is gericht op grotere woningen met meer buitenruimte en een dorpse uitstraling. Een dergelijk woonmilieu kan in kwalitatieve zin niet of nauwelijks binnen een stedelijke omgeving gerealiseerd worden, omdat realisatie in het stedelijk gebied dwingt tot de bouw van woningen die niet aansluiten bij de woonwensen van de consument. Bij realisatie binnen bestaand stedelijk gebied zou de ontwikkeling door het benodigde ruimtebeslag tevens ten koste gaan van de noodzakelijke openbare groene ruimte.
- Uit de behoefte raming blijkt bovendien dat in de komende tien jaar sprake is van een aanzienlijke kwantitatieve restbehoefte in de gemeente Leeuwarden. Deze kan niet in zijn geheel binnen de bestaande stedelijke contouren gerealiseerd worden, waardoor in een eerder stadium het gebied 'De Zuidlanden', waar het planinitiatief deel van uitmaakt, is aangewezen als uitleglocatie. In 2011 is voor De Zuidlanden een structuurvisie vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie is het planinitiatief aangemerkt met het thema 'wonen', waardoor het planinitiatief tevens aansluit bij het beleid van de gemeente Leeuwarden.
- Tot slot grenst het plangebied noordelijk en westelijk aan buurtschappen met onder andere de bestemming 'Wonen'.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie. In dit behoefteonderzoek gaat het om het verzorgingsgebied gemeente Leeuwarden.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 100 tot 150 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens neemt nog toe in de gemeente Leeuwarden. Het aantal huishoudens groeit iets harder, door de alsmat kleinere huishoudens.
- Vanwege deze bevolkings- en huishoudensgroei zijn er extra woningen nodig. Daarnaast is er in de komende jaren ook een vervangingsopgave voor de geplande sloop. Gezamenlijk geldt er een aanvullende woningbehoefte van circa 1.505 woningen. Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 100 tot 150 woningen te realiseren met een gevarieerd woonprogramma voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Uit de gemeentelijke omgevingsvisie (2021) blijkt dat er vooral behoefte is aan een gemengd woningaanbod. Dit initiatief betreft een suburbaan woonmilieu met een gemengd woonprogramma, waarmee het dus zal aansluiten aan deze behoefte.
- Van de woningzoekenden heeft circa 45%-50% behoefte aan een suburbaan woonmilieu, en er wordt verwacht dat deze vraag aan zal houden gedurende de bevolkingsgroei de komende jaren.

- Om te voorzien in de vraag naar grondgebonden woningen (65% tot 70% van de woningzoekenden) is het in ontwikkeling brengen van de buurtschappen (waaronder Unia Oost), noodzakelijk.
- Anno 2019 werd er een tekort aan grondgebonden woningen geconstateerd. Ook voor het sociale segment geldt een opgave, welke vooral gericht is op kwaliteitsverbetering door vervangende nieuwbouw.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 100 tot 150 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. De gemeente Leeuwarden en de regio Noord-Friesland hadden in 2022 een woning-leegstand van beiden 2%.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De Romte Diele’

De Omgevingsvisie is een van de nieuwe instrumenten uit de Omgevingswet. De visie omvat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving op een hoog abstractieniveau, voor de lange termijn en is op 23 september 2020 vastgesteld. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20/30 jaar uitziet. In de visie is aangegeven waar de provincie heen wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Hoe dit gestalte moet krijgen is niet precies aangegeven. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

De visie vervangt het strategisch beleid uit het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterbeheerplan en het Verkeers- en Vervoersplan. Bovendien is de provinciale Natuurvisie, die bestaat sinds de Natuurbeschermingswet (2017) is vereist, hierin opgenomen. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De Spoorzone, tussen Werpsterhoeke en de oostelijke ringweg, wordt genoemd als grote ontwikkellocatie voor wonen, hoogwaardige stedelijke en regionale functies en bereikbaarheid over weg, water en met OV, in combinatie met versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, zorgt de provincie voor regionale afstemming van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorvolume. Samen met gemeenten worden in regioverband meerjarige programmeringsafspraken gemaakt over passend aanbod, zowel kwantitatief als ook kwalitatief wanneer dat gewenst is. Via flexibele programmering kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. Periodiek voert de provincie prognoses uit naar de behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinen en indien gewenst aan kantoren. Ontwikkelingen worden gemonitord en regionale afspraken met gemeenten worden regelmatig herijkt. De provincie ondersteunt gemeenten met het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij

is van belang dat stedelijke functies naar aard en schaal passen bij een stad of dorp, en daarop aansluiten. En dat ze goed ontsloten worden, waarbij vervoersknooppunten zoveel mogelijk benut worden. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de verdeling van woningbouw en aanleg van bedrijfslocaties over hun kernen; in hun visies/ plannen bepalen ze waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Bij nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan van afspraken worden afgeweken. Dit biedt flexibiliteit, ook om in te spelen op kwaliteiten waar aantoonbaar behoefte aan is.

Doorwerking plangebied

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de stedelijke gebieden. Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop. Wanneer in het bestaand gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, wordt pas naar uitbreiding gekeken. De provincie voert periodiek prognoses uit naar de behoefte aan woningbouw en ondersteund gemeenten met het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderhavig plan voorziet in uitbreiding binnen De Zuidlanden, een locatie die een afronding vormt tussen het stedelijk weefsel van Leeuwarden en een overgang naar het landelijk gebied. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

De Omgevingsvisie spreekt zich verder niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat het plan dan ook niet in de weg. Ambities ter hoogte van het plangebied zijn opgenomen in de verordening en lokale beleidsdocumenten.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2021)

De Provincie Fryslân wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen en heeft daartoe een provinciale structuurvisie opgesteld waarin het ruimtelijk beleid is opgenomen. De Verordening Romte vertaalt deze visie naar regels. Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld, deze is daarna een aantal keren partieel herzien. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Verordening Romte Fryslân wordt naar verwachting op termijn vervangen door de Omgevingsverordening Fryslân.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 1)

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.

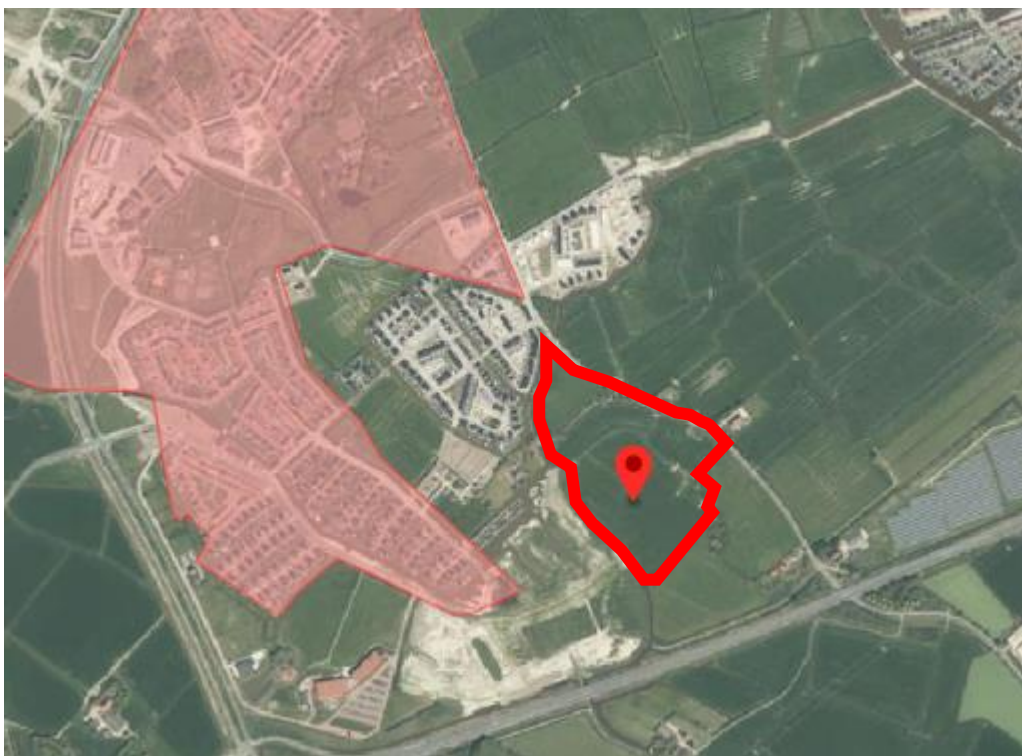
Wonen (artikel 3)

Artikel 3.1.1. van de verordening stelt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten (GS) heeft. Op grond hiervan kan het planvoornemen worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op het provinciaal kaartmateriaal aangegeven als buiten bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3.1). Het planvoornemen van dit bestemmingsplan betreft dan ook nieuwe verstedelijking van het landelijk gebied.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.1 is - gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen Leeuwarden, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro - gemotiveerd dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hiermee is het plan in lijn met artikel 1 van de Verordening Romte Fryslân 2014.



Figuur 3.1: Kaartbeeld bestaand stedelijk gebied (rood), plangebied (rood kader)

Artikel 3.1.1. van de verordening stelt tevens dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten (GS) heeft.

Met de provincie Fryslân heeft afstemming plaatsgevonden over het woningbouwprogramma (woonplan) voor de periode tot en met 2029 met een doorkijk tot en met 2039. De woningbouwafspraken 2020-2030 en de tabel woningaanbod gemeente Leeuwarden 2020-2030 zijn als bijlage 11 bijgevoegd. De te realiseren woningen in Unia (in de bijgevoegde tabel opgenomen als Unia oost), die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de woningbouwafspraken. Het woningbouwprogramma past binnen de eisen die de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling stelt en voldoet daarmee aan artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.2.3 Ontgrondingenverordening

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. In de Ontgrondingenverordening zijn uitzonderingen op de vergunningplicht zoals bedoeld in de Ontgrondingenwet, opgenomen. Hierin is onder andere bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgraving inhoudt of insluit, de diepte van de ontgraving niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld of, wanneer de ontgraving plaatsvindt ten behoeve van de aanleg van een haven 2,00 m beneden het oppervlaktewaterpeil en bij de ontgraving niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van een ontgraving als het maaiveld wordt verlaagd. De bodem wordt dan door afgraving ontdaan van een grondlaag. Voor ontgronden is een ontgrondingsvergunning nodig, tenzij er een vrijstellingscategorie van toepassing is. De omvang van de ontgravingen zijn van een dergelijke omvang dat een ontgrondingsvergunning voor het project wordt aangevraagd.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciaal beleid de ontwikkeling van het plangebied Leeuwarden- De Zuidlanden, plandeel Unia Oost niet in de weg staat.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland (2011)

In de "Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland" uit 2011 hebben de gemeente Leeuwarden en de voormalige gemeenten Littenseradiel en Menameradiel hun plannen voor het gebied ten zuiden en ten westen van Leeuwarden vastgelegd. Het doel van deze structuurvisie is om ruimte te scheppen voor duurzame initiatieven ten behoeve van de transitie van Leeuwarden naar een 'Full Sustainable City'. De stad groeit en bloeit, maar wil dit doen zonder nadelige gevolgen af te wentelen op toekomstige generaties. Dat vergt de nodige afstemming om enerzijds aantasting van het landschap te voorkomen en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met een scherpe overgang tussen stad en land te versterken.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan ligt in het gebied dat in de structuurvisie als 'deelgebied 2 – De Zuidlanden' is aangemerkt. Voor dit deelgebied staat de ontwikkeling van woongebieden centraal. De Zuidlanden biedt kansen op het gebied van duurzaamheid: duurzame stedenbouw, met daarbinnen ruimte voor experimenten met duurzame woningbouw.

3.3.2 Regionale woondeal 2022-2030 (2023)

Op 20 april 2023 is de regionale woondeal voor de regio Leeuwarden ondertekend door de gemeente Leeuwarden, Provincie Fryslân en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. Hierbij wordt samengewerkt met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeente Leeuwarden en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt woningbouw buiten de stedelijke zones mogelijk gemaakt. Dit zal in lijn met de aard en schaal van het omliggende gebied zijn. Unia Oost maakt onderdeel uit van de Woondeal en is passend binnen het gemeentelijke woonbeleid (zie hiervoor 3.4.1). Als gevolg hiervan verplicht de gemeente zich om deze woningen te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Leeuwarden

Eind 2021 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de Omgevingsvisie 'vergroenen, verbinden en verwaarden' vastgesteld. Deze visie bevat de langetermijnvisie van de gemeenteraad op de leefomgeving. Er zijn drie hoofdambities opgenomen:

- Een goed leven in Leeuwarden in 2028.
- Leeuwarden is in 2028 het hart van een bijzondere groen-blaauwe regio.
- Leeuwarden is in 2028 een sterke economische gemeente.

Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Niet alles kan overal, niet alles kan samen, niet alles kan op korte termijn. Het maken van keuzes is noodzakelijk. Met deze reden is daarom een gemeentelijke omgevingsvisie opgesteld.

Leeuwarden in beginsel de mogelijkheid om 10.000 extra woningen te bouwen in de komende decennia, aanvullend op 10.000 te bouwen woningen voor de autonome groei. Deze woningbouw levert een bijdrage aan een nationale opgave en biedt bovendien extra draagvlak voor de voorzieningen in en om Leeuwarden. Dit kan binnenstedelijk en binnen de huidige uitbreidingsgebieden plaatsvinden. Leeuwarden wil bestaand bebouwd gebied optimaal benutten en wil na 'Middelsee', 'Zuidlanden' en 'Blitsaerd Oost' geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand bebouwd gebied realiseren.

Doorwerking plangebied

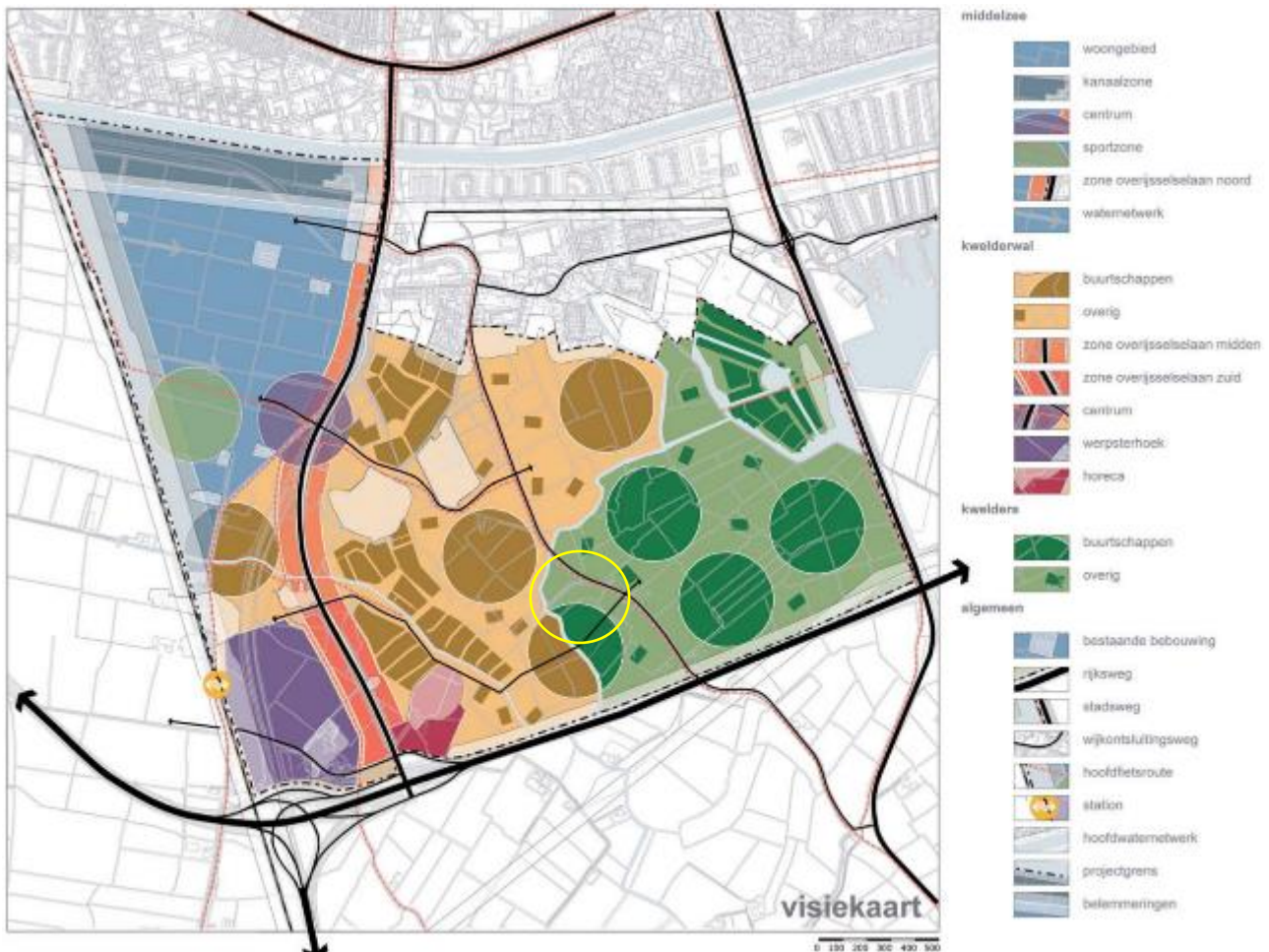
Plandeel Unia Oost maakt deel uit van de Zuidlanden. Een gebied dat is aangewezen als uitbreidingslocatie, om tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar woningbouw. Het plan past daarmee binnen de kaders van de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie De Zuidlanden – Leeuwarden (2011)

De "Structuurvisie De Zuidlanden - Leeuwarden", die op 28 maart 2011 door de raad is vastgesteld, biedt de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het nieuwe woon- en werkgebied De Zuidlanden, ten zuiden van de stad. De structuurvisie vormt een actualisatie van het eerdere "Masterplan De Zuidlanden" uit 2003. De structuurvisie gaat uit van de realisatie van ongeveer 6.500 woningen, kantoren, commerciële en niet commerciële voorzieningen.

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gefaseerde uitvoering in stedenbouwkundig afgeronde eenheden, de zogeheten 'buurtschappen'. Om de verschillende fasen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt per deelgebied een bestemmingsplan opgesteld.

Unia is na Techum, Goutum – Súd, Wiarda, en de Klamp het vijfde buurtschap aan de oostzijde van de Overijsselselaan dat ten uitvoer wordt gebracht. Aan de westzijde van de Overijsselselaan wordt gewerkt aan een grootschalige woningbouwontwikkeling, genaamd Middelsee.



Figuur 3.2: Visiekaart structuurvisie, plangebied geel omcirkeld

Figuur 3.2 toont het kaartbeeld van de beoogde ontwikkeling van De Zuidlanden. Er is in de landschappelijke ondergrond sprake van drie verschillende landschapstypen, die elk over eigen kenmerken beschikken voor de te vormen buurtschappen. Uit de figuur kan worden opgemaakt dat het planvoornemen goeddeels in het landschapstype 'Kwelders' ligt. Dit houdt in dat (evenals bij het landschapstype 'Kwelderwal') het gebied tussen de buurtschappen de agrarische verschijningsvorm behoudt, zij het dat hier en daar wel ruimte wordt geboden aan bijzondere woonaccenten.

Op het kaartbeeld zijn middels een donkerder kleurstelling vlekken aangegeven ter indicatie van de diverse te realiseren deelgebieden. Elke vlek zal een gevarieerd woonprogramma bevatten, vergelijkbaar met een dorp, en met een minimaal sluitende grondexploitatie. Onderling kunnen de gebieden verschillen in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk om aan te sluiten bij de marktvrage en kunnen er in De Zuidlanden verschillende woonmilieus tegelijkertijd worden aangeboden. Dit bestemmingsplan vormt een uitwerking hiervan en past binnen het beleid van de structuurvisie.

3.4.3 Coalitieakkoord gemeente Leeuwarden 2022-2026

De ambitie van het college is samen te vatten in vijf uitgangspunten:

- 1) De gemeente wil vergroenen - emissievrij, circulair en adaptief.
- 2) Verbinden - verbinding zoeken op thema's; onderwijs met arbeidsmarkt, cultuur met maatschappelijke opgaven, leefomgeving met gezondheid, voedselproductie met voedselconsumptie.
- 3) Verwaarden - bijdragen aan leefbaarheid en geluk van mensen.
- 4) Slim werken - verantwoord gebruik maken van data en (nieuwe) technologie.
- 5) Samenwerken - samenwerking zoeken met overheden, met de mienskip, met bedrijven en kennisinstellingen, met de regio, met het Rijk en met Europa. Daarbij wordt getracht tot de juiste verdeling van rollen en verantwoordelijkheden te komen.

Specifiek over wonen heeft de coalitie ook ambities. De crisis op de woningmarkt is ook voelbaar in Leeuwarden. Er zijn te weinig (betaalbare) woningen beschikbaar voor groepen met een zorgvraag, starters, senioren en studenten. Dat zet de leefbaarheid in een aantal wijken sterk onder druk. Dus wil de coalitie de komende periode nog meer betaalbare woningen bouwen in Leeuwarden en zorgen voor een eerlijke verdeling van de bestaande woningvoorraad. Met name de Spoorzone biedt hiervoor mogelijkheden. De gemeente bouwt duurzaam binnen bestaand gebied en passend bij het karakter en de schaal van buurten en dorpen. Ook zet de coalitie in op nieuwe instrumenten om de leefbaarheid in wijken te versterken.

Daarbij wil de coalitie de gemeente leefbaar houden voor mensen, dieren en planten. Daarom wil de coalitie de kwaliteit van water en bodem verbeteren en de biodiversiteit versterken. Daarbij gaat het om zowel een grotere soortenrijkdom als een verminderde kwetsbaarheid van populaties. Via lopende gebiedsprocessen ondersteunt de coalitie de vorming van grotere aaneengesloten weidevogelgebieden.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan faciliteert het beleidsvoornemen om de crisis op de woningmarkt te verlichten door nieuwe woningen beschikbaar te maken. Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd binnen diverse segmenten, waarmee de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt. De ontwikkeling van de Unia Oost past binnen de ambities van het college voor 2022-2026.

3.4.4 Leeuwarder Energieagenda 2021-2024

Duurzaamheid en duurzame energie staan al jaren hoog op de agenda van de gemeente Leeuwarden. Op termijn wil de gemeente onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen zoals olie en aardgas. Dat is een ambitieuze maar haalbare stip op de horizon. De urgentie van de energietransitie is hoog, maar het succes wordt mede bepaald door externe factoren. Zo spelen nationale en Europese beleidsontwikkelingen een rol. Het kabinet presenteerde in 2019 het Klimaatakkoord, waarin het doel is om in 2023 de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49% terug te dringen ten opzichte van 1990. De koers die de gemeente Leeuwarden wil varen naar dit doel wordt beschreven in de 'Leeuwarder Energieagenda 2021-2024; Daadkracht en Dialoog'.

De ambitie die in de Leeuwarder Energieagenda wordt beschreven is gebaseerd op de meest ideale combinatie van maatregelen en oplossingen: de Energiemix. Hiermee laat Leeuwarden zien hoe ze de 49% CO2 reductie wil realiseren. De gemeente kan voor een belangrijk deel de ambitie op eigen grondgebied verwezenlijken. De gemeente ziet kansen voor zonnestroom, windenergie, geothermie en warmtenetten en overige bronnen. De doelstelling is dat Leeuwarden in 2024 38% van de eigen energie duurzaam opwekt, waarvan 23% duurzame stroom (zon en wind) en 15% duurzame warmte, en dat er bovendien 9% energie wordt bespaard in de gebouwde omgeving.

Daarnaast wordt het huidige succesvolle sociale energiebeleid voortgezet om energie te besparen. Bijvoorbeeld met energiecoaches die mensen met een kleine beurs helpen de energierekening omlaag te brengen en via het energieloket waar verschillende subsidies en leningen om energiebesparende aanpassingen in de woning te realiseren worden verstrekt.

De gemeente Leeuwarden zal zelf het goede voorbeeld geven in het doen en handelen. Bijvoorbeeld met de verduurzaming van eigen gebouwen, de inkoop van energie en duurzaam mobiliteitsbeleid.

Doorwerking plangebied

De woningen in Unia Oost voldoen aan de nieuwe BENG normen die vanaf 2021 van kracht zijn. Door een goede zuid- of oost/west oriëntatie kan de warmtevraag minder worden. In het stedenbouwkundig plan zal zo goed mogelijk rekening gehouden worden met het benutten van passieve zonne-energie. Hiermee sluit het plan aan bij de Leeuwarder Energieagenda 2021-2024.

3.4.5 Duurzaamheid in de Zuidlanden (2012)

De gemeente Leeuwarden heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. In De Zuidlanden worden die zo goed mogelijk in de praktijk gebracht. Om de duurzaamheid in de Zuidlanden meer vorm te geven is in 2012 de visie 'duurzaamheid in de Zuidlanden' vastgelegd. Naar gelang de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid wordt per deelplan gezocht naar de best haalbare oplossingen. Dit is de afgelopen jaren in De Zuidlanden in de praktijk gebracht door de woningen en het gebied op een duurzame manier vorm te geven. Zo hebben alle woningen vanaf de start van de nieuwbouw geen aansluiting op het traditionele aardgasnetwerk en wordt het waterpeil op boezemniveau aangelegd.

Doorwerking plangebied

De ingezette lijn van De Zuidlanden en Unia West wordt doorgezet in Unia Oost. Duurzaamheid is een belangrijk thema in Unia en er worden talloze maatregelen getroffen. Ze zorgen samen voor een plezierige en diverse woonomgeving. Zo is er ruimte voor een groen- en rietzone, in te richten samen met de toekomstige bewoners, welke het gemeenschapsgevoel moet versterken.

3.4.6 Afwegingskader Woningbouw (2016)

De gemeente Leeuwarden vindt het van groot belang om passende woningbouwvoornemens voldoende te faciliteren. Om voldoende duidelijkheid te kunnen bieden aan bijvoorbeeld ontwikkelende partijen, zijn de volgende kaders opgesteld:

- Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, waarmee de huishoudensgroei gefaciliteerd wordt, inclusief de verwachte sloop van ca. 1.000 woningen. Hiermee wordt gekozen om in de woningvraag te voorzien.
- In beginsel wordt er geen medewerking verleend aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond buiten bestaand stedelijk gebied. Specifiek voor De Zuidlanden geldt echter dat het is gekozen als dé uitleglocatie waar de gemeente de vraag naar suburbaan wonen voor de komende decennia wil faciliteren. Dit is onder andere vastgelegd in structuurvisie De Zuidlanden.
- Nieuwbouwwijk De Zuidlanden moet voorzien in de vraag naar wonen in een groene, suburbane woonomgeving. Deze woonomgevingen zijn gericht op huishoudens die een grotere woning en meer buitenruimte belangrijk vinden. Gezinnen vormen hierin de belangrijkste doelgroep. De komende tien jaar (2025) wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarproductie van 250 woningen.
- Er wordt alleen meegewerkt aan plannen voor woningen met een omvang van boven de 65 m².
- De gemeente werkt mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling. Dit betreft woningen die niet regulier, studentenhuysvesting of zorgwoningen zijn. Hierbij valt te denken aan

woongroepen, meer-generatiewoningen, maar ook aan vormen waarbij toekomstige gebruikers een grote invloed op het programma hebben.

3.4.7 Beleidsplan groen 2016

De gemeente heeft op 18 april 2016 het "Beleidsplan Groen Gemeente Leeuwarden" vastgesteld. Met het groenbeleidsplan wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente met het groen wil omgaan. De ambitie is om dit te doen met de inzet van de huidige middelen. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden worden daarbij geen vaste termijnen gesteld waarin ideeën en wensen realiteit moeten worden. De speerpunten van het groenbeleid zijn op drie pijlers gericht, te weten:

- 'Bied ruimte aan de Mienskip': Rijker groen door bewonersinitiatieven.
- 'Versterk het natuurlijke en recreatieve netwerk': Stepping Stones brengen de natuur dichterbij.
- 'Beheer het groen slim': Hoogwaardig waar het moet, sober waar het kan.

In het groenbeleidsplan staat vermeld dat in de planvorming wat betreft de nieuwbouwwijken Blitsaerd, Zuiderburen en ook De Zuidlanden de relatie met het (groene) landschap zo veel mogelijk wordt benut. Algemene uitgangspunten zijn het completeren van ecologische verbindingen bij de ontwikkeling van locaties, het uitbreiden van het ecologisch beheer en het verhogen van de biodiversiteit.

Doorwerking plangebied

Het groenbeleidsplan biedt verder geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plan geeft invulling aan dit beleid. In paragraaf 2.1 is hier nader op ingegaan.

3.4.8 Parkeerbeleidsplan 2015

De gemeenteraad heeft op 16 november 2015 het 'Parkeerbeleidsplan' vastgesteld. In het parkeerbeleidsplan wordt de komende jaren voor Leeuwarden ingezet op het voortzetten van het parkeerbeleid op basis van de eerder vastgelegde beleidsregels.

Voor de parkeernormen geldt dat wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen bij de bouw of vergunningplichtige verbouw moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij de parkeernormering is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit ruimtelijk of financieel niet haalbaar is, kan rekening houdende met lokale omstandigheden en de omgeving maatwerk worden toegepast.

Doorwerking plangebied

In Unia Oost wordt voldaan aan de parkeernormen. In Unia Oost zijn er verschillende parkeeroplossingen. In paragraaf 2.2 is hier op ingegaan. De juridische regeling van dit bestemmingsplan is hierop afgestemd.

3.4.9 Welstandsnota Leeuwarden 2022

Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de 'Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2022' vastgesteld. Deze welstandsnota vervangt de vorige welstandsnota die op 26 november 2019 is vastgesteld. Deze nota omvatte een bundeling van de nota's van Leeuwarden (uit 2016), voormalig Boarnsterhim, Littenseradiel en Leeuwarderadeel. De inhoudelijke koers van het welstandsbeleid is niet veranderd.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van

bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief met het gemeentelijke welstandsbeleid geregeld.

Zoals reeds uiteengezet in hoofdstuk 2 zal het stedenbouwkundig plan op basis van de opgestelde scenario's in een later stadium uitgewerkt worden. Dit om onder andere beter te kunnen aansluiten en sneller te kunnen inspelen op gewijzigde (markt)omstandigheden. Daarbij kan nu nog niet ingeschat worden aan welke type woningen behoefte is in de periode van 2026 t/m 2029 en is het nu nog niet mogelijk een goede inschatting te maken van de beoogde differentiatie aan woningtype en woonmilieus ten behoeve van het opstellen van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan.

In 2025 wordt het definitieve stedenbouwkundige plan opgesteld aan de hand van een definitief programma van eisen met betrekking tot de gewenste woontypologieën en woonmilieus. Ook in deze fase vindt participatie plaats. Het stedenbouwkundige plan wordt samen met de welstandsrichtlijnen naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 aan de raad ter vaststelling aangeboden.

4 Omgevingsaspecten

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als onder andere geluid, hinder van bedrijven, archeologie en externe veiligheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.1 Wegverkeerslawaai

4.1.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

4.1.2 Onderzoek

Er is door Royal Haskoning DHV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden vermeld in deze paragraaf. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Ten tijde van het opstellen van dit akoestisch onderzoek is de concrete invulling van het bouwplan nog niet bekend. Daarom zijn de geluidberekeningen in eerste instantie uitgevoerd op de randen van het plangebied. Als daar aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder wordt voldaan, mag worden verondersteld dat dat ook het geval is voor het overige deel van het plangebied. Ten behoeve van het bestemmingsplan voor plandeel Unia-West is besloten om langs de N31 een geluidscherm te plaatsen met een hoogte van 4 meter.

Op basis van verkennende onderzoeken voor plandeel Unia-Oost is besloten dit scherm te verlengen met 225 meter in oostelijke richting. De totale lengte van het scherm langs de rijksweg bedraagt dan 811 meter. Deze verlenging is daarom uitgangspunt voor dit akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek is het volgende gebleken.

- **Bouwplan Unia-Oost, geluid van de N31.** De wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB wordt voor de N31 alleen aan de rand van het plangebied overschreden en voor de Wergeasterdyk tot een afstand van 25 meter binnen het plangebied. De gemeente Leeuwarden heeft laten weten dat de nieuwbouwwoningen aan de kant van de N31 op minimaal 5 meter van de rand van het plangebied worden geplaatst en dat tot de Wergeasterdyk een minimale afstand van 25 meter wordt aangehouden. De geluidbelastingen zal bij de nieuwe woningen ten hoogste 48 dB bedragen en voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.
- **Wijziging Wergeasterdyk.** De wijziging van de Wergeasterdyk (realisatie nieuwe aansluiting op De Nije Daam) leidt tot een toename van de geluidbelasting met maximaal circa 1 dB. Dit voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.
- **Nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied.** Vanwege de relatief lage verkeersintensiteit staat slechts een marginaal deel van het plangebied bloot aan een geluidbelasting hoger dan 48 dB vanwege deze nieuwe weg. Geconcludeerd wordt dat aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat wordt voldaan en geen geluidbeperkende maatregelen hoeven te worden getroffen.
- **Uitstralingseffecten.** De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied heeft invloed op de verkeersintensiteit op het bestaande deel van De Nije Daam en de Wergeasterdyk. Als gevolg van het plan neemt de verkeersintensiteit met ten hoogste 20% toe op deze aansluitende wegen. Dit komt overeen met een toename van de geluidbelasting met maximaal circa 1 dB. Op grond van de Wet geluidhinder is er geen nader onderzoek nodig naar de uitstralingseffecten.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.

- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.2.2 Onderzoek

In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) staan categorieën opgenomen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen. Deze categorieën leiden, conform de Regeling, nooit tot een bijdrage die groter is dan 1,2 µg/m³. De Regeling noemt in bijlage 3a de woningbouwlocaties waarop netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen worden gebouwd als een categorie van gevallen die niet leidt tot een in betekende mate bijdrage.

Het project Unia Oost omvat de realisatie van maximaal 150 woningen. Hiermee blijft het project zeer ruim binnen de grenzen van woningbouwprojecten die niet leiden tot een in betekende mate bijdrage. Het project voldoet hiermee aan art. 5.16 lid 1 sub c van de Wm.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook inzicht gegeven in de huidige luchtkwaliteit (gepasseerd jaar 2020). Hierin wordt gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. In tabel 4.1 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Op basis van de resultaten uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen. Derhalve kan gesteld worden dat er daadwerkelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit

Meetpunt	Locatie	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM 10 overschrijingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
1	X:183370.787600683 Y:575205.309736162	12,0	13,2	6,0	6,2	2030
2	X:183149.961772664 Y:575122.018526004	10,1	12,3	6,0	5,2	2030
3	X:183627.961896643 Y:575304.092134842	10,2	12,3	6,0	5,2	2030
Norm		40	40	35	25	

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig plangebied kan gezien worden als een rustige woonwijk.

4.3.2 Onderzoek

Omgevingstype

Het plangebied ligt in een omgeving waar voornamelijk woonbestemmingen gelegen zijn. Er is daarom sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Invloed van het initiatief op de omgeving

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 150 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is ook uit te sluiten.

Invloed van de omgeving op het initiatief

Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt. Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

van de nieuwe woningen, is van belang dat er geen hinder ontstaat vanwege bijvoorbeeld geur of geluid door omliggende milieubelastende functies.

In de nabije omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Daarnaast is er sprake van een agrarisch bedrijf aan de Wergeasterdyk 64 te Leeuwarden. Het gaat daar om het fokken en houden van rundvee, op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een categorie 3.2 bedrijf, met een afstand van 100 meter voor geur, en 30 meter voor stof en geluid. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. De schuur op circa 110 m ten noordwesten van het erf van de Wergeasterdyk 64 is gelegen, betreft een opslag van materieel en hier wordt geen vee gehouden. Er hoeft daardoor niet vanaf deze schuur gemeten te worden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

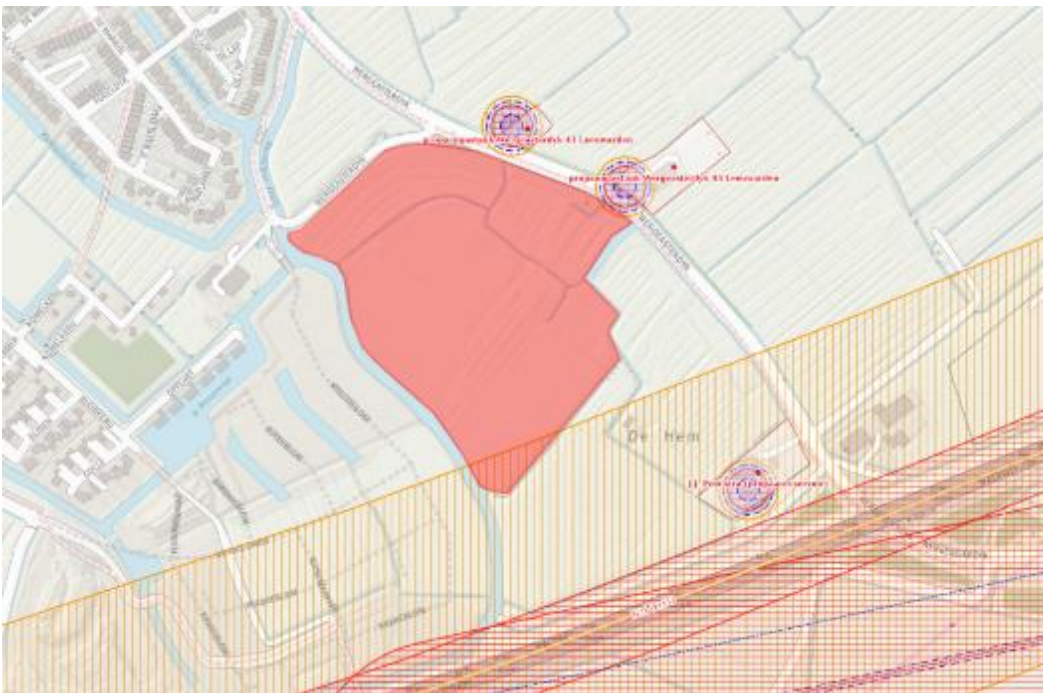
4.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van Unia Oost is door FUMO een Extern veiligheidsadvies opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Er is door de FUMO (Omgevingsdienst Friesland) een inventarisatie gemaakt van de aanwezige risicobronnen, binnen en in de nabijheid van het plangebied. Hiervoor is de EV-signaleringskaart en de Atlas Leefomgeving op 24-2-2023 geraadpleegd. De inventarisatie laat de volgende voor het plangebied relevante risicobronnen zien:

- binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig;
- buiten het plangebied liggen 3 propaantanks;
- ten zuiden van het plangebied ligt transportroute voor gevaarlijke stoffen N31;
- ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding;
- in zuidelijke richting is een hoogspanningslijn aanwezig.

In figuur 4.1 is de ligging van de relevante risicobronnen ten opzichte van het plangebied Unia Oost getoond.



Figuur 4.1: Uitsnede EV-signaleringskaart en Atlas Leefomgeving

Beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object

Binnen het plangebied zullen woningen worden gebouwd. Op grond van artikel 1 lid 1, letter l onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), worden woningen als kwetsbare objecten aangemerkt.

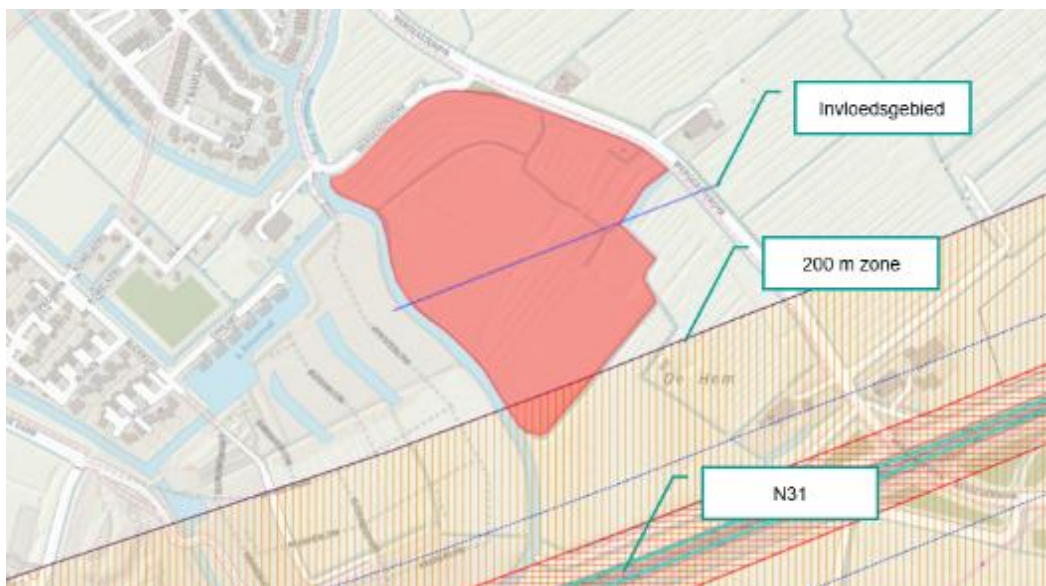
Rijksweg N31

In zuidelijke richting ligt de N31, een route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De N31 is onderdeel van het Basisnet weg. Voor de N31 geldt een risicoplafond van maximaal 1000 transporten Brandbare gassen (stofcategorie GF3) per jaar. De zuidwestelijke punt van het plangebied ligt binnen een afstand van 200 meter vanaf de N31. Het invloedsgebied van N31 bedraagt als gevolg van de stofcategorie GF3 circa 355 meter. Het plangebied ligt voor circa 50% binnen het invloedsgebied van de N31 en voor een klein gedeelte (circa 49 meter) binnen de 200 meter zone van de N31.

Het Bevt is van toepassing op het voorgenomen plan. Op grond van het Bevt moet externe veiligheid worden beoordeeld als een ruimtelijke ontwikkeling in het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op grond van het Bevt dient het ruimtelijke plan te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar en het groepsrisico moet worden beoordeeld.

In figuur 4.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van N31 getoond. Het oranje gearceerde gebied geeft de zone van 200 meter aan. Het invloedsgebied ofwel de 1% letaliteitszone, bedraagt voor GF3 circa 355 meter. De begrenzing van het invloedsgebied van de N31 wordt met de blauwe lijn aangegeven.



Figuur 4.2: Ligging invloedsgebied en 200 m zone

Plaatsgebonden risico (PR) rijkswegen

Het plaatsgebonden risico van de N31 bedraagt op grond van de Regeling basisnet weg 0 meter. Dit houdt in dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.

Groepsrisico (GR) rijkswegen

Op grond van het Bevt moet externe veiligheid worden beoordeeld als een ruimtelijke ontwikkeling in het invloedsgebied (355 m) van een transportroute voor gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als het plangebied binnen de 200 meter zone ligt moet de hoogte en verandering van het groepsrisico worden bepaald. De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen beide afstanden, hetgeen inhoudt dat een risicoanalyse moet worden uitgevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de N31 is voor zowel de huidige situatie als voor de toekomstige situatie, na realisatie van het plan, met het rekenprogramma RBMII, versie 2.3 berekend.

Voor de groepsrisicoberekening vormt de populatie afkomstig van de BAG-populatieservice (24-02-2023) de basis voor de risicoberekening. De populatie is geïnventariseerd binnen het invloedsgebied van de N31 ter grootte van 355 meter aan weerszijden van de weg.

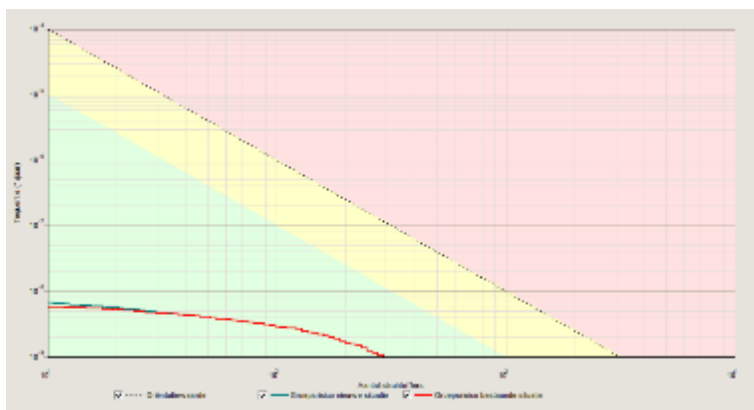
Parameters voor de QRA van het transport op de N31 zijn:

- het aantal transporten brandbaar gas (GF3) bedraagt 1000 per jaar;
- het betreft een snelweg met een standaardbreedte (25 m);
- frequentie $8.3 \cdot 10^{-8}$;
- weerstation: Leeuwarden;
- lengte van de berekende route is 3049 meter.

Het bestemmingsplan Unia Oost maakt 100-150 woningen mogelijk. Voor de QRA is uitgegaan van 150 woningen die verspreid over het gehele plangebied liggen. Er is namelijk geen verkaveling bij de adviesvraag overgelegd. De 150 woningen vertegenwoordigen een populatie ter grootte van 360 personen voor de nachtperiode en 180 personen voor de dagperiode.

De risicoberekening laat ten opzichte van de oriëntatiewaarde geen toename van het groepsrisico zien. De hoogte van het groepsrisico voor zowel de bestaande als voor de nieuwe situatie bedraagt 0,9% van de oriëntatiewaarde bij 291 slachtoffers.

In figuur 4.3 wordt de groepsrisicocurve voor de bestaande situatie (rood) en de nieuwe situatie (groen) getoond.



Figuur 4.3: Groepsrisicocurve

De hoogte van het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en er is geen sprake van een toename. Op grond van artikel 8 van het Bevt kan in deze situatie worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan in elk geval wordt ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Advies Brandweer

Op grond van artikel 9 van het Bevt dient Brandweer Fryslân in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Op dit verzoek heeft Brandweer Fryslân op 20 april per brief met kenmerk UIT/27290 Z23/00011359 advies uitgebracht. Brandweer Fryslân adviseert het volgende:

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging. Wel voorzien zij in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid, de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijlage van de brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

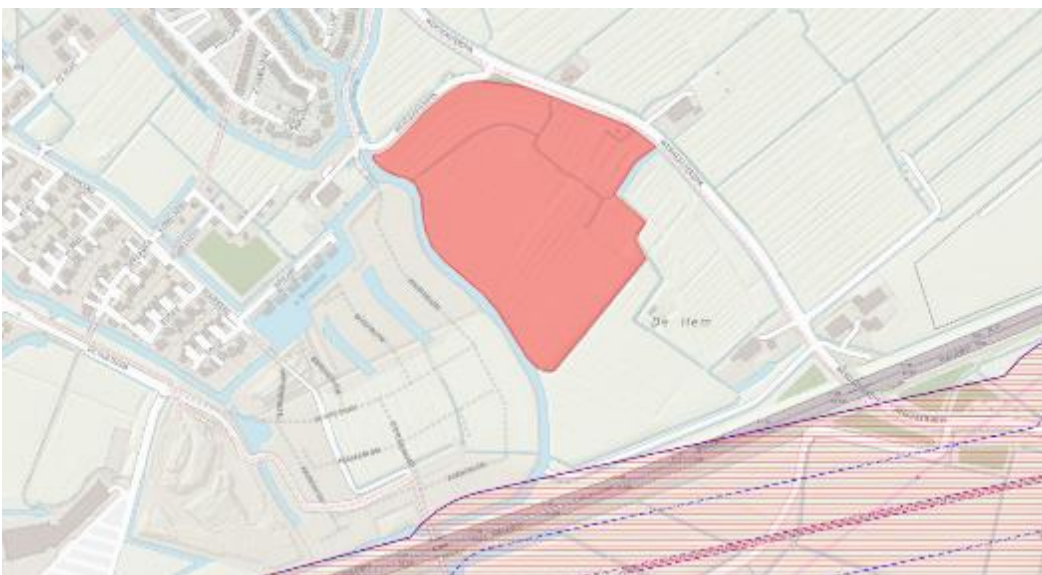
- de adviezen van Brandweer Fryslân mee te nemen bij de verantwoording van het groepsrisico;
- er voor te zorgen dat er vluchtroutes zijn die van de bron af gericht zijn;
- in lijn met het advies van de FUMO en de toekomstige omgevingswet geen woningen te realiseren binnen de 30 meter (explosieaandachtsgebied) van de propaantank;
- minimaal twee ontsluitingen van de woonwijk te realiseren;
- de wegen in het plangebied te laten voldoen aan de kenmerken genoemd onder bereikbaarheid;
- doodlopende wegen zoveel mogelijk proberen te voorkomen;
- een netwerk van brandkranen aan te leggen volgens de kenmerken genoemd onder bluswater;
- een opstelplaats aan het open water te realiseren volgens de kenmerken genoemd onder bluswater;
- brandweer Fryslân op de hoogte te brengen van de mate waarin ons advies is overgenomen.

Conclusie N31

Het PR10-6 per jaar vormt geen belemmering voor dit plan. Het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. Er geldt daardoor een beperkte verantwoording groepsrisico. Het groepsrisico levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

Hogedruk aardgastransportleiding

Ten zuiden van het plangebied, tevens ten zuiden van de N31, ligt een hogedruk aardgasleiding N-506-01 van Gasunie. In figuur 4.4 wordt deze leiding met een rode onderbroken lijn weergegeven. De zwarte onderbroken lijn langs de leiding geeft de belemmeringenstrook aan. Het rood gearceerde gebied is het invloedsgebied, ook wel de 1% letaliteitszone genoemd.



Figuur 4.4: Ligging hogedruk aardgastransportleiding met belemmeringenstrook, 100% letaliteitszone en invloedsgebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze hogedruk aardgastransportleiding. Voor het bestemmingsplan is de hogedruk aardgastransportleiding niet relevant.

Conclusie hogedruk aardgastransportleiding

De hogedruk aardgastransportleiding is voor het bestemmingsplan niet relevant.

Propaantanks

Op de locaties Wergeasteryk 41, 43 en 64 liggen op elke locatie één propaantank. De propaantanks vallen onder het Activiteitenbesluit, waarin veiligheidsafstanden zijn vastgelegd. De veiligheidsafstand vanaf de propaantank tot kwetsbare objecten bedraagt 10 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze veiligheidsafstand. De veiligheidsafstand vanaf de propaantank van locatie Wergeasteryk 43 tot zeer kwetsbare gebouwen bedraagt 25 meter. Deze veiligheidsafstand ligt wel voor een klein gedeelte over het plangebied. In het kader van de toekomstige omgevingswet gaat een explosieaandachtsgebied van 30 meter gelden. Het explosieaandachtsgebied komt daarmee gedeeltelijk binnen het plangebied te liggen.

De veiligheidszones en explosieaandachtsgebieden van de propaantanks van locatie Wergeasteryk 41 en 64 liggen buiten het plangebied. In verband met overdrukeffecten en een mogelijke vuurbal bij een falende propaantank of tijdens een bevoorradende propaantankwagen, wordt geadviseerd om binnen het explosieaandachtsgebied van de propaantank van locatie Wergeasteryk 43 geen bestemming wonen te projecteren.

Conclusie propaantanks

De propaantank van locatie Wergeasteryk 43 is voor het bestemmingsplan relevant in verband met de veiligheidszone voor zeer kwetsbare gebouwen en het toekomstig geldende explosieaandachtsgebied. Binnen een zone van 30 meter van deze propaantank worden echter geen woningen mogelijk gemaakt. De propaantanks van de locaties Wergeasteryk 41 en 64 vormen geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningslijn

Ten zuiden van N31 is een bovengrondse hoogspanningslijn aanwezig. De zogenaamde indicatieve magneetveldzone ligt ruimschoots buiten het plangebied, waardoor de hoogspanningslijn niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Energietransitie

In voorliggend bestemmingsplan wordt nieuwe woonwijk met maximaal 150 woningen mogelijk gemaakt, waarbinnen het in de toekomst mogelijk is dat alternatieve brandstoffen of alternatieve energiebronnen worden toegepast. De energietransitie gaat meestal gepaard met de aanwezigheid of het gebruik van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld waterstof, lithium-ion in energie opslagsystemen (EOS) of een alternatieve brandstof voor aardgas in de vorm van propaan in tanks.

Vanuit externe veiligheidsoogpunt is het niet wenselijk dat risicobronnen in een woonwijk worden toegelaten. Let wel hier worden niet de EOS-installaties bedoeld die door de burger voor eigen gebruik worden geïnstalleerd. Het gaat om bedrijfsmatige installaties die als het ware als een nutsvoorziening kunnen worden aangemerkt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is geregeld dat risicobronnen in de woonomgeving niet zijn toegestaan. Via kabels en leidingen kan de woonwijk worden voorzien van de alternatieve energiebronnen.

Gifwolkaandachtsgebieden

Ten aanzien van mogelijke gifwolkaandachtsgebieden als gevolg van bijvoorbeeld het transport over de N31 of ten gevolge van een brand in een EOS, waarbij giftige stoffen vrij kunnen komen, wordt geadviseerd om de woningen te voorzien van goed afsluitbare ventilatieopeningen en uitschakelbare ventilatiesystemen. Dit wordt meegegeven aan de ontwikkelende partijen.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via verschillende wegen, waaronder de Wergeasterdyk en De Nije Daam. Deze straten sluiten allen aan op het verdere wegennetwerk van de stad Leeuwarden. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan een mogelijke brand via meerdere aanvalswegen worden geblust. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in vier richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal het plangebied bestaan uit woningen. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. Brandweer Fryslân adviseert de BHV-organisatie van eventuele bedrijven/inrichtingen/instanties binnen het effectgebied te trainen op de handelingsperspectieven bij incidenten met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Zoals bovenstaand is verwoord, valt het plangebied gedeeltelijk binnen het invloedsgebied (1% letaliteitszone) van de N31. Het totale groepsrisico in deze omgeving ligt meer dan 10% onder de oriëntatiewaarde. Daarnaast wordt geen toename van het groepsrisico berekend.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen beperking oplevert voor de ontwikkeling van het plan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde

gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.5.2 Onderzoek

Om te bepalen hoe de beoogde planontwikkeling zich verhoudt tot de Wet natuurbescherming en de regelgeving omtrent het Natuurnetwerk Nederland (in Fryslân Ecologische Hoofdstructuur) is onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan nodig.

In opdracht van de gemeente Leeuwarden heeft ecologisch adviesbureau JM ecologie b.v. een QuickScan uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 4. De QuickScan is uitgevoerd om eventuele strijdigheden van de beoogde werkzaamheden en de toekomstige situatie met de Wet natuurbescherming op te sporen. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep zijn getoetst aan de bepalingen van de soortenbescherming en de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb).

Wettelijke gebiedsbescherming

De plannen veroorzaken geen negatieve effecten op de overige aangewezen natuurwaarden, waarvoor de Natura 2000-gebieden 'Alde Feanen' en de 'Grote Wielen' zijn aangewezen. Om te bepalen of door uitvoering van de plannen een toename in stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden, is er in juli 2023 een AERIUS berekening uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 7 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Hierin is zowel ingegaan op de bouw- als de gebruiksfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de verschillende berekeningen van de bouwfases en gebruiksfases geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden

NNN

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op 1,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Het beheertype van dit NNN-gebied betreft N13.01 Vochtig weidevogelgrasland. De plannen veroorzaken geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Uit de QuickScan is gebleken dat er meerdere beschermde natuurwaarden aanwezig kunnen zijn binnen of in de verstoringszone van het plangebied. Er bleken mogelijk jaarrond beschermde nesten van buizerd, ransuil, roek of torenvalk aanwezig in aangetroffen boomnesten binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er bevindt zich mogelijk een jaarrond beschermd nest van kerkuil in de schuur ten westen van het plangebied. Tevens is deze schuur mogelijk geschikt als vleermuisverblijfplaats. De boom gelegen naast deze schuur heeft een inrotting naar boven waardoor het geschikt kan zijn als vleermuisverblijfplaats. Naast deze verblijfplaatsen kunnen er essentiële vleermuisvliegroutes aanwezig zijn aan zowel aan de westzijde over de Wurdumer Feart als langs de bomenrij aan de Wergeasterdyk. Naast vleermuizen en broedvogels is er mogelijk geschikt habitat van de groene glazenmaker aanwezig in de Wurdumer Feart. De quickscan heeft aanleiding gegeven om een tweetal vervolgonderzoeken uit te voeren, te weten:

- Nader onderzoek geschiktheid vleermuisverblijven (bijlage 5);
- Nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten (bijlage 6).

Vervolgonderzoek vleermuizen

Er is door JM Ecologie een vervolgonderzoek vleermuizen uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek worden hier vermeld. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage. 5

Op 30 maart is een veldbezoek uitgevoerd om de geschiktheid van twee landschapselementen, een schuur en een holle boom, te controleren op geschiktheid als vleermuisverblijf. Bij deze controle is geconcludeerd dat de boomholte geschikt is als potentieel vleermuisverblijf voor boombewonende soorten. De schuur is ongeschikt verklaard. Als de werkzaamheden worden uitgevoerd zal er rekening gehouden moeten worden dat zowel in de ontwikkelingsfase als in de uiteindelijke situatie geen lichtverstoring op deze boom komt. Als dit niet mogelijk is dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar het gebruik van de holte door boombewonende vleermuissoorten om mogelijke strijdigheden met de Wet natuurbescherming in kaart te brengen. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter waarborging van het nemen van een maatregel om lichtverstoring te voorkomen.

Vervolgonderzoek jaarrond beschermde nesten

Er is door JM Ecologie een vervolgonderzoek naar jaarrond beschermde nesten uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek worden hier vermeld. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Er zijn geen jaarrond beschermde soorten waargenomen die binding hebben met de nesten. Wél zijn tijdens beide bezoeken zwarte kraaien op de nesten waargenomen. Het is hiermee aannemelijk dat deze soorten gebruik maken van de nesten dit broedseizoen. De nesten genieten hiermee geen aanvullende bescherming maar vallen onder het beschermingsregime van algemene broedvogels. Er dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met actieve broedgevallen tijdens het vogelbroedseizoen. Ter plaatse van de betreffende bomen is woningbouw uitgesloten. Hiermee is geborgd dat eventuele aanwezige soorten niet verstoord zullen worden.

Groene glazenmaker

Het is niet uit te sluiten dat er krabbenscheer vegetatie aanwezig is buiten de winterperiode in de Wurdumer Feart. Hierdoor is het niet mogelijk om uit te sluiten of er geschikt (voortplantings)habitat aanwezig is van de groene glazenmaker. Mocht er aan de watergang gewerkt worden dan is het noodzakelijk om een extra veldbezoek uit te voeren in de periode vanaf april tot in september om te bepalen of er krabbenscheer aanwezig is. Indien krabbenscheer aanwezig is zal er nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de aanwezigheid van de groene glazenmaker. De vliegtijd van de groene glazenmaker valt tussen eind juni tot eind september.

4.5.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventuele saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

4.6.2 Onderzoek

Om de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen en de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende gronden indicatief te bepalen is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage zijn opgenomen in bijlage 8 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt het navolgende:

- Zintuigelijk zijn plaatselijk bijmengingen met puin, baksteen, glas en tegels aangetroffen.
- Ter plaatse van dam 1 is een matig verhoogd gehalte aan PAK aangetoond; het gehalte benaderd de interventiewaarde.
- In de overige onderzochte grondmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zink, kwik, lood, molybdeen, PAK en minerale olie aangetoond.
- In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalte aan onderzochte stoffen van het standaardpakket aangetoond.
- Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de grond ter plaatse van dam 1 als niet-toepasbaar wordt beoordeeld, de overige monsters aan bodem-kwaliteitsklasse Industrie, Wonen of de Achtergrondwaarde.
- Ter plaatse van dam 1 is 1 stukje asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Het betreft wit chrysotiel golfplaat. In dam 1 is het totaal gewogen gehalte aan asbest van 53 mg/kgds. Dit gehalte overschrijdt in lichte mate de grenswaarde voor nader onderzoek, maar overschrijdt de interventiewaarde niet.
- Ter plaatse van de overige dammen en het trekkerpad is zowel zintuigelijk (fractie >20mm) als analytisch (fractie <20mm) geen asbest aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarden. Op basis van onderhavige onderzoekinspanning zijn de verontreinigingen voldoende in kaart gebracht en zijn er geen planologische bezwaren om de beoogde functiewijziging doorgang te laten vinden.

4.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

4.7 Archeologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.7.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan 'Partiele herziening Archeologie, gemeente Leeuwarden' (vastgesteld 29 maart 2022) geeft aan dat er binnen het plangebied twee vlakken zijn met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Voor ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m –mv binnen deze aanduidingen is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. De ingrepen van de eventuele ontwikkeling tot woonwijk zijn naar verwachting

groter dan de vrijstellingsgrens. Er is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9a van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

Ter plaatse van het noordelijke onderzoeksgebied zijn geen relevante niveaus of resten waargenomen. In het zuidelijke onderzoeksgebied zijn wel relevante niveaus intact, hoewel op grond van bekende gegevens aangenomen moet worden dat de top van de vindplaats verdwenen is. Hier zijn waarschijnlijk de restanten van een laatmiddeleeuwse verhoogde boerderijplaats aanwezig.

Conform de gespecificeerde verwachting zijn in het zuidelijke onderzoeksgebied archeologische relevante resten aanwezig, en blijft de verwachting (en dubbelbestemming) daar gehandhaafd. Op het moment dat er in gebieden met deze bestemming concrete bouwinitiatieven zijn, moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dat is middels deze dubbelbestemmingen geborgd.

In het noordelijke onderzoeksgebied zijn geen resten aanwezig en wordt voor dit deel een lage verwachting aangenomen. In het kader van de voorgenomen bodemingrepen wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Hier komt de dubbelbestemming dan ook te vervallen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Nader archeologisch onderzoek

In het voorgaande verkennende booronderzoek is vastgesteld dat binnen het onderzoeksgebied restanten van ophogingslagen en diepere sporen aanwezig zijn behorende bij een (verhoogde) boerderijplaats. Daarom is een waarderend proefsleuvenonderzoek geadviseerd indien planaanpassing niet mogelijk is. Dit dient om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het terrein. In deze paragraaf wordt dit proefsleuvenonderzoek die hiervoor is uitgevoerd, samengevat. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9b.

De bodemkundige situatie komt overeen met de verwachting van het vooronderzoek. Door het proefsleuvenonderzoek is wel een veel beter inzicht verkregen. Er zijn gave en goed geconserveerde archeologische resten aangetroffen. De boerderijplaats dateert in oorsprong uit de late middeleeuwen, de 12e en 13e eeuw en mogelijk nog eerder. Er zijn aanwijzingen dat in de 15e eeuw de indeling van de boerderijplaats sterk is gewijzigd. De inhoudelijke kwaliteit van de archeologische resten is hoog. Zowel op basis van de fysieke kwaliteit als de inhoudelijke kwaliteit wordt de vindplaats behoudenswaardig geacht.

Op basis van het onderzoek en de waardestelling wordt geadviseerd de vindplaats in situ te behouden of indien dat niet mogelijk is deze op te graven om de inhoudelijke informatie ex situ veilig te stellen. Om de archeologische waarden planologisch te beschermen, is er ter plaatse een dubbelbestemming opgenomen.

4.7.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de “Verordening Romte Fryslân 2014” vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is onder meer beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (zie figuur 4.9).

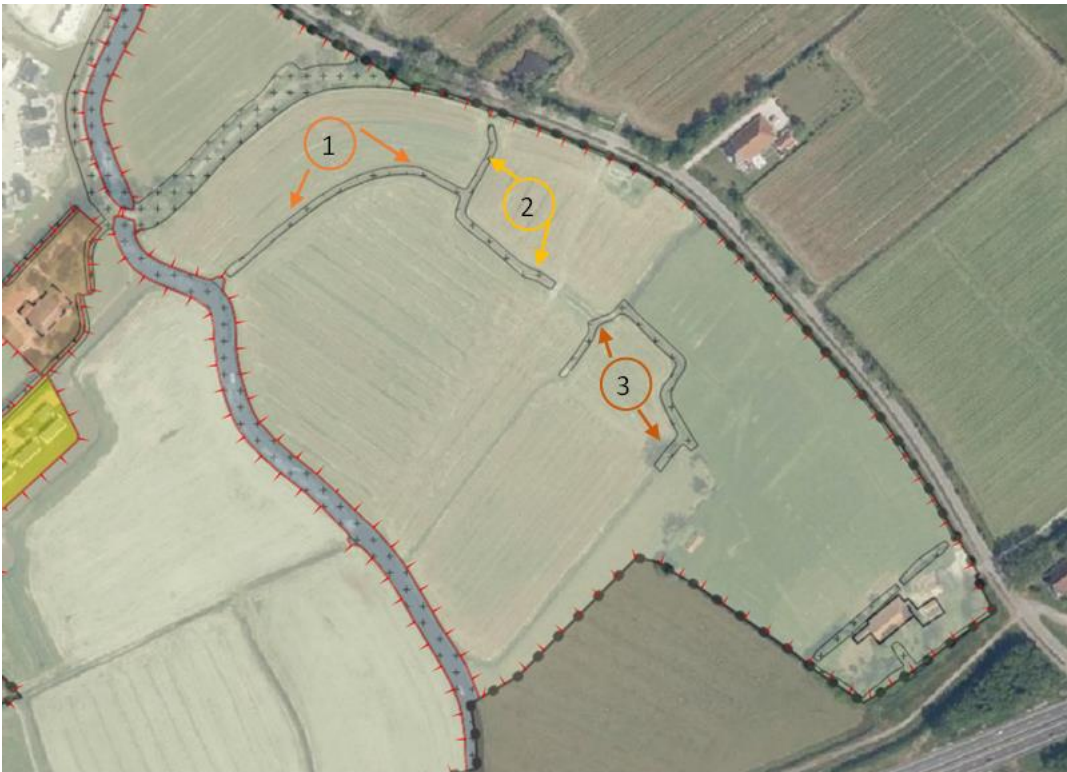
4.8.2 Onderzoek

Cultuurhistorie geldt als één van de uitgangspunten voor het ontwerp. Er is een drietal belangrijke cultuurhistorische structuren die zichtbaar dienen te worden / blijven in het nieuwe buurtschap:

- een oude terp/ boerderijplaats
- verlaging in het landschap als overblijfsel van de vroegere geul Ald Djip

In het vigerende “Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving” zijn middels de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” de volgende cultuurhistorische elementen planologisch beschermd (zie figuur 4.5):

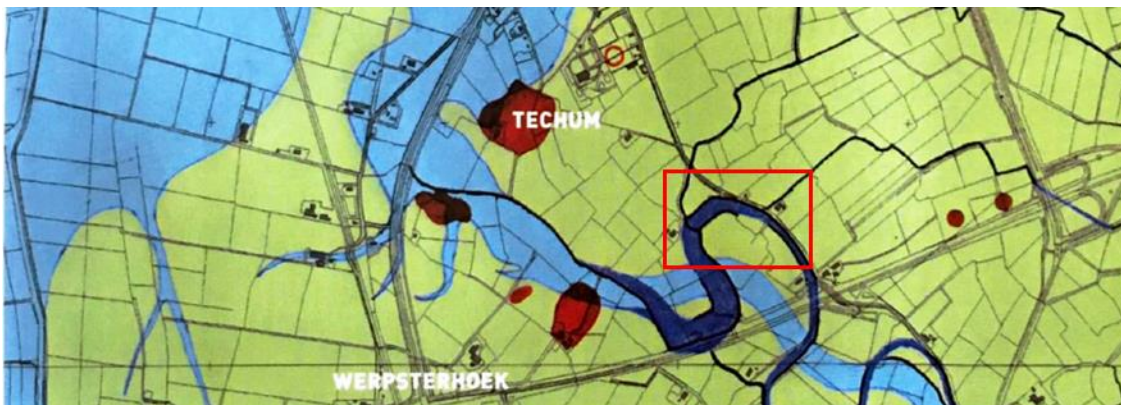
1. Waterlopen die de begrenzing van de oude geul Ald Djip aangeven;
2. en 3. Waterlopen die de begrenzing van oude boerderijplaatsen weergeven



Figuur 4.5: Uitsnede bestemmingsplan Leeuwarden- De Zuidlanden, restgebied en omgeving. Ligging cultuurhistorische elementen: (1) waterloop/kavelsloot, begrenzing oude geul Ald Djip, (2) en (3) restanten van boerderijplaatsen

Oude geul Ald Djip

Tot zo'n 1000 jaar geleden had de zee invloed in dit gebied. Dit is in dit gebied nog steeds herkenbaar in het landschap: een oude meanderende zeegeul is te zien in de verkaveling en ook op de hoogtekaart (zie onderstaande figuren). Deze geul is dermate belangrijk voor de historie van dit gebied, dat het van belang is dat deze terugkomt in het stedenbouwkundig plan.

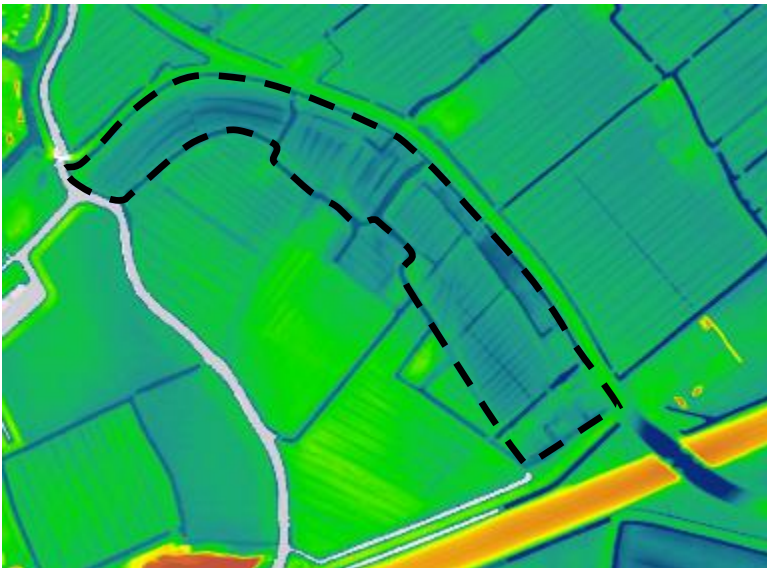


Figuur 4.6: Overzicht van de ligging van de oude meanders van het Ald Djip (donkerblauw).

Ald Djip = oude geul op
Hoogtekaart (links) en op
Kadasterkaart 1832 (rechts)



Figuur 4.7: Ligging Ald Djip op hoogtekaart (links) en kadasterkaart 1832 (rechts). Ligging Unia Oost rood omkaderd



Figuur 4.8: Het plangebied op het Actueel Hoogtebestand Nederland (laag DTM4) met globale grens van de geul

Oude boerderijplaatsen

Binnen het plangebied zijn volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, zie figuur 4.9) twee boerderijplaatsen aanwezig (de nummers 2 en 3). De noordelijke (nr. 2 in figuur 4.9) is waarschijnlijk een vergissing. Er is op deze locatie archeologisch onderzoek verricht, en dat heeft geen enkel spoor opgeleverd (zie paragraaf 4.7.2). Ook op de oudste gedetailleerde kaart van het gebied (Kadasterkaart 1832) is hier geen boerderij(plaats) te zien.

De enige cultuurhistorische boerderijplaats in het plangebied is daarom nr. 3 in figuur 4.9. Deze is op de oudste kaart (Schotanus 1718) al te zien (zie figuur 4.10). Ook is hij herkenbaar aanwezig op latere kaarten (zie figuur 4.11 en 4.12). In de 20ste eeuw is deze boerderij verdwenen. Deze boerderijplaats krijgt een plaats in het stedenbouwkundig plan. Hier komt namelijk een groot boerderij volume terug met de mogelijkheid tot bijvoorbeeld rug aan rug woningen.



Figuur 4.9: Uitsnede Cultuurhistorische Kaart Fryslân met boerderijplaatsen in rood



Figuur 4.10: Uitsnede kaart Leeuwarderadeel in de Atlas van Schotanus (1718)



Figuur 4.11: Uitsnede kaart Leeuwarderadeel in de Atlas van Eekhoff (1847)



Figuur 4.12: Uitsnede chromotopografische kaart des Rijks, kaartblad 110: Warga (1928)

4.8.3 Conclusie

Het plan respecteert de boerderijplaats, door deze een plek te geven in het stedenbouwkundig plan. Bovendien wordt de oude geul meer herkenbaar gemaakt, door deze in te richten met water en zo mogelijk een rietzone. Dit bestemmingsplan is wat betreft het aspect cultuurhistorie dan ook uitvoerbaar.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

4.9.2 Watertoetsproces

In het kader van de ontwikkeling van Unia Oost wordt overleg geweest met Wetterskip Fryslân. Op 1 september 2023 heeft het Wetterskip Fryslân een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden - plandeel Unia Oost. Het Wetterskip stelt in deze reactie dat er al enige afstemming is geweest over Unia Oost en dat het goed te zien is dat de principes van water en bodem sturend grotendeels toegepast worden bij de inrichting van het gebied. Wel heeft het Wetterskip enige aandachtspunten gegeven, die zijn uiteengezet onder hoofdstuk 6.2.2 (vooroverleg). Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het plan.

4.9.3 Watersysteem en waterpeil

Het aspect veiligheid heeft betrekking op het beschermen tegen overstromingsrisico's. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen aanwezig. Het perceel in de noordwestelijke hoek ligt binnen de Friese boezem. De rest van het plangebied valt in de polder. De wateraanvoer voor de polder vindt plaats vanuit de Wurdumer Feart via een inlaat aan de zuidzijde van het plangebied. De afwatering van het gebied gaat via duikers onder de Wergeasterdyk door en verderop onder de Wâldwei door naar een afvoergemaal bij Wirdum.

Conform de eerdere afspraken rond het watersysteem in De Zuidlanden, wordt ook Unia Oost voor de boezem gelegd. De geplande bebouwing komt op de hoger gelegen gronden en de oude historische geul (nog zichtbaar door de lagere ligging van het maaiveld) wordt een natte zone. Daarmee wordt aangesloten bij de wens water- en bodem gestuurd te ontwerpen.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wordt aandacht geschonken aan het verbinden van de waterslenk via de zuidelijke grens van het plangebied met de Wurdumer Feart. Dat is van belang voor de doorstroming van het water en is ook voor het functioneren van de rietzone (overlast muggen beperken) van belang. In dat kader vindt ook overleg plaats met de eigenaar van de percelen ten zuiden van het plangebied en, zoals reeds gesteld met het, het Wetterskip. Voor de wijziging van het waterpeil wordt parallel aan het nog op te stellen stedenbouwkundige plan een peilbesluitprocedure doorlopen.

4.9.4 Beheer en onderhoud watergangen

De Wurdumer Feart is een hoofdwatergang waarlangs aan de oostzijde een onderhoudspad met een breedte van 5 meter vrij gehouden wordt om onderhoud te kunnen plegen aan de vaart. Op de plankaart is hiervoor een groenstrook langs de Wurdumer Feart ingetekend. Het onderhoudspad kent geen obstakels en is toegankelijk voor het onderhoudsmaterieel. De oever wordt natuurvriendelijk ingericht en er zijn geen steigers toegestaan. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wordt ruimte in de directe omgeving van het plangebied ingericht voor het opslaan van bagger.

4.9.5 Bouwen voor de boezem en drooglegging

Voor toekomstbestendige woningbouw is het belangrijk de woningen hoog genoeg te bouwen. Dit kan door grond op te hogen, maar ook opties als woningen op palen, die in dit plan genoemd worden zijn prima. Ook is het belangrijk dat de toegangswegen hoog genoeg liggen.

De boezemwaterstand heeft een streefpeil van -0,52 m NAP, maar heeft de neiging steeds meer te fluctueren met toenemende hoosbuien en periodes van droogte. Ook ten behoeve van de natuur zal Wetterskip Fryslân in het voorjaar vaker het waterpeil wat opzetten. Inmiddels komt het al circa 6 keer per jaar voor dat het waterpeil tussen -0,30 en -0,20 m NAP is.

Voor de drooglegging van traditionele woningen met een kruipruimte wordt uitgegaan worden van 1,10 m drooglegging, dus een vloerpeil van minimaal +0,58 m NAP. Dit is ook voldoende hoog qua veiligheid. Voor woningen zonder kruipruimte is 0,70 m drooglegging de richtlijn. Gezien de fluctuatie van de boezem is het dan verstandig toch een hoger vloerpeil aan te houden in verband met de boezemfluctuatie in combinatie met golfloop, opstuwing, inklinking e.d.

4.9.6 Verharding en wateroppervlak

De toenemende verharding wordt gecompenseerd in de vorm van open water. De geschetste varianten voldoen globaal aan dit uitgangspunt mits de rietzone wordt meegeteld. Het voldoen aan de compensatie eis zal definitief moeten worden beoordeeld aan de hand van het nog op te stellen stedenbouwkundige plan.

4.9.7 Kwaliteit

De Wurdumer Feart is een KRW-waterlichaam. Dat betekent dat er hoge ecologische doelen gesteld zijn voor het water. Daarvoor zijn natuurvriendelijk oevers wenselijk, maar ook de verbinding met luwe wateren zonder vaarfunctie zijn belangrijk. Daarom zou een inrichting van het laag gelegen terrein waar vroeger de slenk was tot luw watergebied met een diepte van circa 40-70 cm heel wenselijk zijn. Dit gebied kan dan als paaigebied en kraamkamer dienen voor vissen en amfibieën. Ook kan er een variatie aan waterplanten ontstaan waarvan de zaden ook elders in de Wurdumer Feart terecht kunnen. Deze aspecten zijn deel vertaald in de geschetste varianten en zullen eveneens, als basisuitgangspunt worden betrokken bij het nog op te stellen stedenbouwkundige plan. Het Wetterskip wordt daarbij uitdrukkelijk betrokken.

4.9.8 Vaarweg

De Wurdumer Feart is aangewezen als sloepenroute in het provinciale vaarwegennet (klasse F). Dit betekent dat Wetterskip Fryslân verantwoordelijk is voor het beheer qua diepgang en breedte. Het profiel van de vaarweg dient te voldoen aan de eisen welke zijn vastgesteld door de provincie Fryslân. In het kader van het bouwrijp maken van Unia West wordt het benodigde profiel van de Wurdumer Feart gerealiseerd. Mede daardoor kan de bestaande oostelijke natuurlijke oever gehandhaafd blijven en niet te worden aangetast

4.9.9 Conclusie

Dit bestemmingsplan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar. Bij verder planuitwerking zal het Wetterskip Fryslân betrokken worden.

4.10 Niet gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente Leeuwarden heeft Bodac een vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd ter plaatse van Unia en De Hem met kenmerk H0023. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Naar aanleiding van de geraadpleegde bronnen is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Conventionele Explosieven³.

4.11 M.e.r.- beoordeling

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en

³ Een deel van het plangebied valt buiten het onderzoeksgebied van het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Tijdens het onderzoek is een buffer van 250m rondom het onderzoeksgebied gehanteerd. In het rapport zijn geen noemenswaardige indicaties opgenomen waaruit een verdacht gebied zou kunnen blijken. Het lijkt zeer aannemelijk dat de uitkomsten óók voor het gebied binnen de cirkel van toepassing is.

ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.11.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt de realisatie van 100 tot 150 woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 12 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.11.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in voorgaande paragrafen, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Er kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk is.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Toetsingskader

Naast de reeds beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.12.2 Onderzoek

Binnen (of in de directe omgeving van) van het besluitgebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Toelichting op juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn verplicht op grond van de Wro. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de digitale versie bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

1. In de Inleidende regels zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.
2. In de Bestemmingsregels zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.
3. In de Algemene regels staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende algemene bouw- en gebruiksregels. Daarnaast is in de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen voor de molenbiotoop, waartoe een deel van het plangebied behoort (meer uitleg hierover in paragraaf 5.3). De regels zijn bestemmingsoverschrijdend. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen verder voor enige flexibiliteit in het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. In de overige regels is tot slot een parkeerregeling opgenomen. Aan dit artikel zal bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden getoetst.
4. Ten slotte bevat het bestemmingsplan nog Overgangs- en slotregels. Dit betreft artikelen onder het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel. Deze bepalingen zijn voor ieder ruimtelijk plan verplicht.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen – 1 en Groen – 2

Ten noorden en ten westen van het nieuwe woongebied worden groenstructuren aangelegd, waardoor het woongebied een eigen identiteit krijgt met een groene omkadering. Aan de noordzijde betreft dit een zone waar naast groen en water ook een aantal woonhuizen mag worden gerealiseerd. Deze zone is bestemd als 'Groen – 1'. Naast groenvoorzieningen, water en bijbehorende voorzieningen, zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wonen' ook woonhuizen toegestaan. Ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van groen 1 – ontsluiting'. Voor het bouwen van woonhuizen is een maatwerkregeling opgenomen. Tevens is hiervoor een erfbebouwingsregeling opgenomen. Verder zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De robuuste groene omkadering aan de westzijde en het gebied in de noordwestelijke hoek (oksel Wergeasterdyk en de waterloop) hebben de bestemming 'Groen – 2' gekregen. Omdat deze groene zones een ander karakter krijgen, is gekozen voor een separate bestemming. Hierbinnen zijn groenvoorzieningen en water toegestaan, evenals enkele ondergeschikte voorzieningen. Ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van groen 2 – ontsluiting'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor verlichting/lichtmasten gelden nadere voorwaarden in verband met het voorkomen van schadelijke lichthinder richting de omgeving.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen op de Wergeasterdyk. De gronden zijn bestemd voor (woon)straten, paden en pleinen en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, bermen, parkeervoorzieningen, e.d. Ook binnen deze bestemming mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterlopen en –partijen, sloten, bermen, beplanting, oevers en paden, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Steigers, vlonders en plankieren zijn daarbij niet toegestaan. Ten behoeve van de voorziene brug is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Woongebied

Deze bestemming betreft de 'hoofdbestemming' van dit bestemmingsplan en omvat het gehele nieuwe woongebied Unia Oost, inclusief de interne infrastructuur, groenvoorzieningen, e.d. Er is gekozen voor een relatief globale bestemming, waarbinnen (gezamenlijk met de bestemming 'Groen – 1') in totaal maximaal 150 woningen toegestaan zijn. Naast het wonen in woonhuizen (al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf onder nadere voorwaarden), zijn de gronden ook bestemd voor onder meer tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, woonstraten, paden, in- en uitritten en speelvoorzieningen. De bestemming maakt het hiermee mogelijk de exacte inrichting van het gebied nader uit te werken.

Hierbij zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, zoals de maximale hoogten. Verder geldt een erfbebouwingsregeling (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde), die de regels per bouwperceel bepaalt. Deze regeling sluit overigens aan op de regeling in overige woongebieden in de omgeving. Steigers, vlonders en plankieren zijn niet toegestaan. Hiervoor is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, evenals voor enkele andere beperkte afwijkingen van de bouwregels.

Waarde – Archeologie 3

Het gebied van archeologische waarde waar archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden is bestemd als 'Waarde - Archeologie 3'. Het gaat hierbij om terreinen waarvan is vastgesteld dat hier essentiële informatie over het verleden van de gemeente in de bodem aanwezig is. Voor deze categorie geldt een oppervlakte criterium van 100 m² en een diepte criterium van 30 cm.

Waarde - Cultuurhistorie

Er is een drietal belangrijke lijnen en vlakken die zichtbaar dienen te worden / blijven in het nieuwe buurtschap:

- een oude terp;
- verlaging in het landschap als verwijzing naar de vroegere geul;
- de bestaande loop van de Wurdumer Feart.

De oude geul wordt in het plan teruggebracht, door deze in te richten als rietzone. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming stelt nadere voorwaarden aan het bebouwen van deze gronden en aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hierbij wordt getoetst aan het document 'Drie stedenbouwkundige concepten Unia Oost'. Op deze wijze is het terugbrengen/behouden van de betreffende cultuurhistorische waarden geborgd.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoweleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is sprake van een door de raad vastgestelde grondexploitatieopzet en de gemeente gaat volledig zelf bouw- en woonrijp maken en is eigenaar van alle voor het woongebied bestemde percelen. Er is geen sprake van anterieure overeenkomsten in het kader van de wet, er wordt alleen bouwrijpe grond verkocht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan biedt een regeling om de ontwikkeling van 350 tot 400 woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op 23 februari 2023 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Belangstellenden, het wijkpanel en mensen die op de mailinglijst staan zijn uitgenodigd om drie schetsen te bekijken en hierop te reageren. Tijdens de inloopbijeenkomst was er een (doorlopende) film te zien waarin wordt uitgelegd hoe de gemeente tegen het gebied aankijkt, welke woningbouwmogelijkheden er zijn, waar rekening mee gehouden wordt (o.a. cultuurhistorie) en wat de uitgangspunten zijn voor het uiterlijk van de woningen (namelijk aansluiten op Unia West).

Naast het bekijken van de film, konden de belangstellenden in gesprek over de drie getoonde schetsen. Zowel digitaal als op papier konden de volgende vragen worden beantwoord:

- Wat vindt u van de schetsen?
- Wat vindt u sterk aan de schetsen
- Welke schets vindt u het sterkst en waarom?
- Wat mist u aan de schetsen?

De avond is goed bezocht. Er waren onder andere bewoners van omliggende buurtschappen, belangstellenden voor de woningbouw en raadsleden aanwezig.

Er wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd in het kader van de inspraak, gelet op de participatie op de scenario's die heeft plaatsgevonden.

6.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel Unia Oost' is op 20 juli 2023 toegestuurd aan de overlegpartners in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân hebben gereageerd. De reacties zijn samengevat en beantwoord in een separaat opgestelde 'reactienotie vooroverleg'. Deze is opgenomen in bijlage 14. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderdelen.

Provincie Fryslân

Provincie Fryslân geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan niet wijzigt, is het niet nodig de provincie in het vervolg van de procedure te informeren of betrekken.

Mocht het plan wijzigen, dan zal de provincie hierover geïnformeerd worden.

Brandweer Fryslân

1. Brandweer Fryslân heeft geen bezwaren tegen het bestemmingsplan. Wel geeft Brandweer Fryslân een aantal adviezen. De adviezen betreffen:
 - a) Geen woningen te realiseren binnen 30 meter van de aanwezige propaantank;
 - b) Minimaal twee ontsluitingen van de woonwijk te realiseren;
 - c) Vluchtroutes van de bron af te realiseren;
 - d) Doodlopende wegen zo veel mogelijk te voorkomen;
 - e) De wegen in het plangebied te realiseren met minimaal 4,5 meter vrije breedte (waarvan ten minste 3,25 verhard) en 4,2 meter vrije hoogte. De wegen moeten geschikt zijn voor voertuigen van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De bochtstralen die nodig zijn betreffen R 5,5 en R 10.
 - f) Een netwerk van brandkranen te realiseren en een opstelplaats voor blusvoertuigen aan open water te realiseren.
2. Brandweer Fryslân geeft de voorkeur aan variant B vanwege het feit dat de meeste wegen op elkaar aansluiten en de doodlopende weg in deze variant korter is. Brandweer Fryslân adviseert dan ook om variant B te kiezen.

Er wordt rekening gehouden met de adviezen van de brandweer in de nadere uitwerking van het ontwerp. Zo staat de verbeelding en de bijbehorende planregels het realiseren van woningen binnen 30m van de propaantank niet toe. Tevens zijn er voldoende wijkontsluitingen waarover gevlucht kan worden vanaf de risicobron.

Er is nog geen stedenbouwkundig plan of uitwerking opgesteld. Er zijn drie schetsen die drie varianten van een mogelijke opzet van de woonwijk Unia Oost weergeven. In een later stadium, ca 1 à 2 jaar na het vaststellen van dit bestemmingsplan, zal begonnen worden met een concretere uitwerking. Die uitwerking kan conform één van de varianten zijn, of een combinatie hiervan. Op dit moment is het dus nog niet concreet óf en hoeveel doodlopende wegen er zullen komen. Bij de keuze hiervoor en de uitwerking ervan, zal rekening gehouden worden met de adviezen van Brandweer Fryslân. Er zal rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, en het realiseren van een brandkranen en een opstelplaats voor blusvoertuigen.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân geeft aan dat er al enige afstemming is geweest over Unia Oost en dat het goed is om te zien dat de principes van water en bodem sturend grotendeels toegepast worden bij de inrichting van het gebied. Daarnaast geeft het Wetterskip de volgende punten aan:

1. Het is van belang de aanleg van doodlopende waterpartijen te voorkomen. Aan het einde van de slenk zou ruimte gemaakt moeten worden om een aansluiting te maken op de Wurdumer Feart, zodat het water rond kan stromen. Doorstroming is ook van belang om overlast van muggen zo veel mogelijk te voorkomen.
2. Voor de wijziging van het waterpeil dient een peilbesluitprocedure doorlopen te worden. Daarnaast zal, met de aansluiting op de boezem, de regionale waterkering moeten worden verlegd. Mocht dit binnen het plangebied van Unia Oost opgelost worden, dan zal daar ruimte voor gereserveerd moeten worden.
3. Aan de oostzijde van de Wurdumerfeart is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Deze ruimte van 5 meter breed moet obstakelvrij zijn. Ook mogen er geen steigers in het water worden gerealiseerd.
4. Wetterskip Fryslân adviseert om ruimte vrij te maken voor een depot voor de bagger die vrij komt bij onderhoud.
5. Het is van belang dat de woningen en de wegen voldoende hoog worden aangelegd. Hierbij geeft Wetterskip Fryslân de aanbevolen hoogtes aan. Ook bij de realisatie van het geluidsscherm, moet rekening worden gehouden met de afvoer van water.

6. Variant 1 en 3 voldoen aan de gestelde opgave voor watercompensatie. Bij variant 2 is dat niet helemaal duidelijk.
7. Aangezien de Wurdumerfeart een Kader Richtlijn Water-lichaam is, worden er hoge ecologische doelen gesteld voor het water. Natuurvriendelijke oevers zijn gewenst, maar ook luwe wateren zonder vaarfunctie. Wellicht is er binnen het plangebied de mogelijkheid om luw water te realiseren. Wetterskip Fryslân geeft aan dit graag samen met de gemeente te onderzoeken.
8. Wetterskip Fryslân vraagt aandacht voor de breedte van de Wurdumerfeart, met name ter plaatse van de te realiseren brug. De vaart is al vrij krap, bij het realiseren van de brug moeten er geen strijdigheden met de voorgeschreven breedte voor vaarweg klasse F ontstaan.

Aan de oostzijde van de Wurdumerfeart is een openbare groenstrook geprojecteerd. Deze zal obstakelvrij zijn. Er is nog geen keuze gemaakt voor een bepaalde ontwerpvariant, of combinatie daarvan. Daarom is nu nog niet concreet hoe de slenk er uit komt te zien. Bij het ontwerpen zal rekening worden gehouden met de doorstroming van water, de hoogteligging van woningen en wegen, met waterafvoer, en met het bergen van bagger die vrijkomt bij baggeren. Ook zal rekening worden gehouden met ecologische doelen en de voorgeschreven breedte voor vaarweg klasse F. Het is nu nog niet concreet hoe de watercompensatie exact plaatsvindt. De gemeente zal Wetterskip Fryslân betrekken in het ontwerpproces.

Een peilbesluitprocedure zal tijdig worden opgestart. Over het verleggen van de regionale waterkering zal contact op worden genomen met Wetterskip Fryslân.

Conclusie

De overlegreacties leiden niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan (uitwerking van de stedenbouwkundige ontwerpschetsen) zal rekening gehouden worden met de wensen en eisen van zowel Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. Deze partijen zullen worden betrokken bij het proces.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel Unia Oost' heeft als onderdeel van deze procedure in de periode vanaf 2 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen leiden tot een aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is, met inachtneming van deze wijziging en twee ambtshalve wijzigingen van de verbeelding na amendement, op 3 april 2024 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

