

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia Oost”

Zaaknummer: 2024-036473

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia Oost” heeft met bijbehorende stukken ter visie gelegen vanaf 2 november 2023. Het plan is nu gereed om ter vaststelling aan te bieden aan uw gemeenteraad.

Context

Drie stedenbouwkundige scenario's, geen stedenbouwkundig plan

Voor Unia Oost zijn drie stedenbouwkundige scenario's (schetsen) opgesteld. De schetsen variëren in stedenbouwkundige invulling en type woonmilieus. De schetsen zijn globaal van karakter en geven op hoofdlijnen richting aan mogelijke invullingen. De schetsen zijn geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Er is voor deze werkwijze gekozen omdat:

- nu nog niet ingeschat kan worden aan welke type woningen behoefte is in de periode van 2026 t/m 2029;
- deze werkwijze beter aansluit bij de wens om meer flexibel en sneller te kunnen inspelen op gewijzigde (markt)omstandigheden;
- het nu nog niet mogelijk is om een goede inschatting te maken van de beoogde differentiatie aan woningtypes en woonmilieus ten behoeve van het opstellen van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan.

Binnen de drie scenario's zijn verschillende woningtypes en woonmilieus mogelijk: koop en (sociale) huur, vrijstaand, aaneengebouwd of gestapeld. Daarnaast is in de scenario's rekening gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Zo komt onder andere één van de laatste slenken van de Middelsee terug in de scenario's.

In 2025 wordt een uitgewerkt stedenbouwkundig plan opgesteld aan de hand van een definitief programma van eisen met betrekking tot de gewenste woontypologieën en woonmilieus. Op dat moment zullen ook de welstandsrichtlijnen worden opgesteld. Ook in deze fase zal participatie plaatsvinden. Het stedenbouwkundige plan zal samen met de welstandsrichtlijnen naar verwachting in het 3e kwartaal van 2025 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Op basis van de scenario's is het bestemmingsplan opgesteld. Het betreft een globaal bestemmingsplan waarbinnen alle drie de stedenbouwkundige scenario's mogelijk zijn.

Uw gemeenteraad is in Q1 van 2023 geïnformeerd over bovenstaande werkwijze.

Bestemmingsplan

Unia Oost betreft het plangebied tussen de Wergeasterdyk en de Wurdumer Feart. Het bestemmingsplan voor Unia Oost maakt de bouw van ten hoogste 150 woningen mogelijk. Unia West en Unia Oost vormen straks een buurtschap met in totaal circa 350 woningen.

Het is raadpleegbaar via deze links:

<https://Leeuwarden.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO008006024BP01-OW01>

of

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0080.06024BP01-OW01>

Procedure

- Wettelijk vooroverleg bestemmingsplan: In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bor is het plan voorgelegd aan verschillende partijen, waaronder Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
- Voorontwerp - inspraak: Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter visie gelegen. De reden hiervoor is dat participatie heeft plaatsgevonden over de drie stedenbouwkundige scenario's. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om fysiek tijdens een inloopbijeenkomst (23 februari 2023) en/of digitaal via de website kennis te nemen van de scenario's. Reactie op de scenario's was mogelijk via een enquête die zowel op papier als digitaal ingevuld kon worden.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode vanaf 2 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia Oost" heeft ter visie gelegen vanaf 2 november 2023. Tijdens deze termijn heeft er op 14 november 2023 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst kon op een informele manier kennisgenomen worden van het plan en konden vragen worden gesteld over de inhoud en procedure. De bijeenkomst is goed bezocht.

Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. De twee zienswijzen van omwonenden gaan met name over de te verwachten bebouwing en eventuele hinder. De zienswijze van Milieudefensie gaat over ecologische aspecten. Voor de

beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de als bijlage bijgevoegde reactienota. Eén van de zienswijzen leidt tot een wijziging in de verbeelding. Hierdoor wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen. Hiervoor zijn wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandeltermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet. In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied'. Voorliggend bestemmingsplan past binnen deze categorie. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan nodig (Wro)

Het plangebied van Unia Oost maakt deel uit van het staduitbreidingsplan De Zuidlanden/Middelsee. Voor de Zuidlanden/Middelsee is een exploitatieopzet vastgesteld waar het plan Unia Oost deel van uitmaakt. De binnen Unia Oost te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd en bestaat er de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Leeuwarden, 5 maart 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Blad 4

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*