



thuis tussen water en groen





De Zuidlanden; een unieke opzet

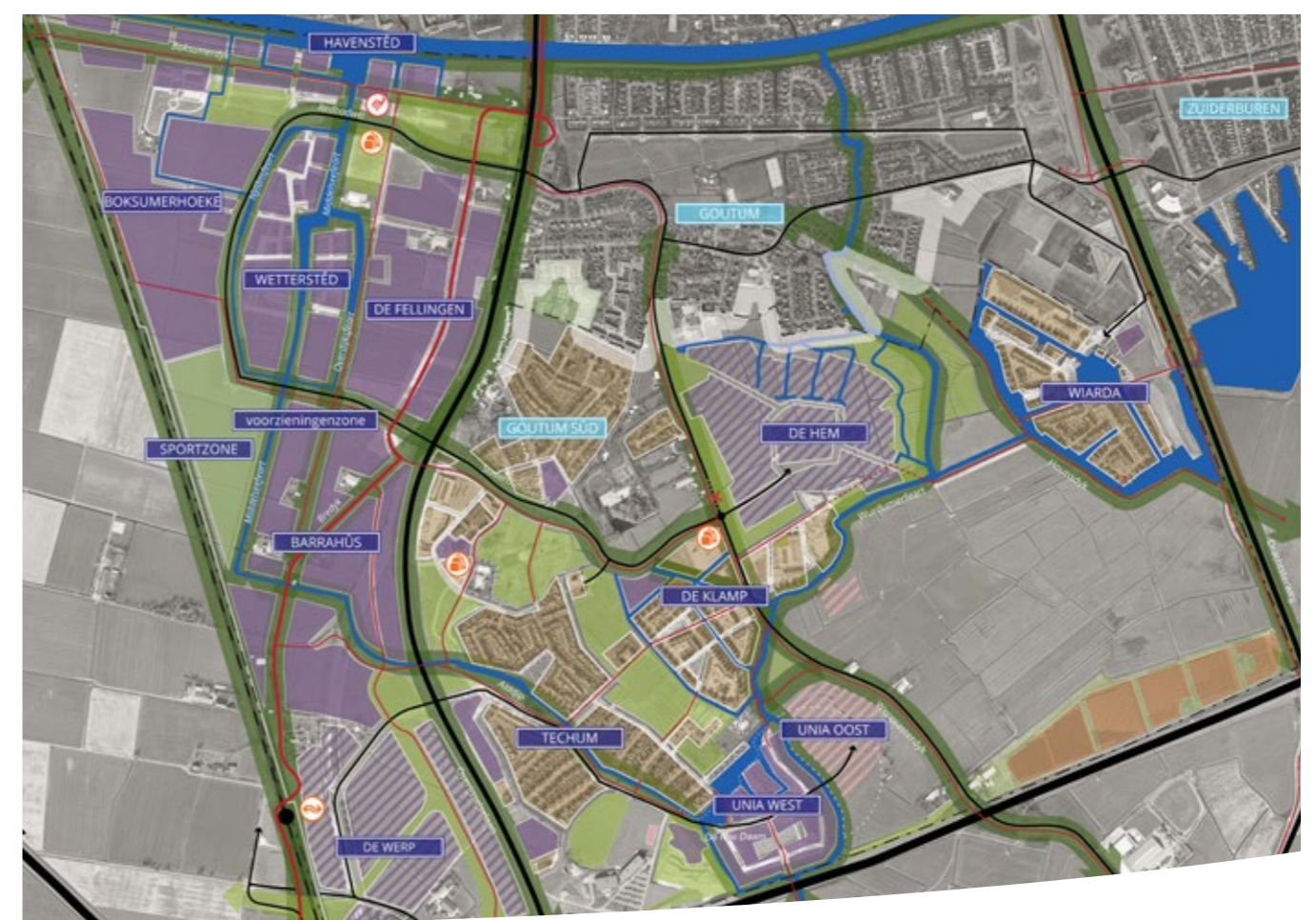
1 Het plangebied

De ontwikkeling van De Zuidlanden is in volle gang. In het gebied, begrensd door de Wâldwei, Drachtsterweg, Overijsselselaan en Goutum verrijzen meerdere buurtschappen te midden van een landelijke/agrarische omgeving. Inmiddels zijn de buurtschappen Techum, Wiarda en De Klamp grotendeels klaar. De Hem is op dit moment in ontwikkeling. We zijn nu toe aan het buurtschap: Unia.

De Zuidlanden ontwikkelt zich inmiddels al als een heel gevarieerd woongebied: een stadsdeel waar je 'buiten' woont en toch in de stad. Hier bepaalt het landschap het woonbeeld, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. Bovendien is er veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen en wonen.

De ontwikkeling van De Zuidlanden is in handen van Projectbureau De Zuidlanden, onderdeel van de gemeente Leeuwarden. De medewerkers van het projectbureau hebben de ambitie om onder alle omstandigheden een optimaal woon- en leefklimaat in De Zuidlanden te creëren. Diverse ontwikkelaars, aannemers en particuliere opdrachtgevers krijgen de gelegenheid om in De Zuidlanden woningen te bouwen.

In deze brochure leest u alles wat u moet weten als u een vrije kavel in Unia-west wilt kopen en wat u moet doen wanneer u in aanmerking wilt komen voor een vrije kavel.



2 Algemeen Unia

Thuis tussen water en groen! Unia is alweer het vijfde buurtschap in De Zuidlanden. Het wordt een dorps buurtschap met circa 200 woningen in Unia-west. Duurzaamheid zit verweven in het plan en daarmee is het ambitieus en toekomstbestendig. Duurzaamheid komt in verschillende thema's terug. Zoals materiaalgebruik, energie, wateradaptatie, verkeer, sociale duurzaamheid en ecologie. Woont u straks in het duurzaamste buurtschap van De Zuidlanden?

Unia ligt tussen de Wâldwei en Techum-zuid. Het Friese water van de Wurdumerfeart en Alddijp omsluiten Unia. Het fietspad vanuit Wirdum naar Leeuwarden gaat onder de Wâldwei door en doorkruist Unia. Aan de noordzijde liggen woonarken: een begrenzing van het landschap, langs de Wurdumerfeart waar het een mooie aansluiting heeft op een uitgebreid sloepenrouten netwerk.

Op dit moment ontwikkelen we Unia- west. Daarnaast zijn we op dit moment ook bezig met de voorbereidingen voor Unia-oost. Hier komen ongeveer 100 tot 150 woningen.

Parkeren

In Unia-west domineert de auto niet het beeld van de wijk. Sterker: in Unia draagt de inrichting en verkeersstructuur zoveel mogelijk bij aan het stimuleren van duurzame mobiliteit en beperken van de automobilititeit. Binnen Unia-west zijn er verschillende parkeeroplossingen en soorten verkeersluwe inrichting: een deel van Unia is geheel autovrij, deze woningen liggen – in het midden van het buurtschap – aan een buurtpark en de bewoners parkeren hun auto in parkeerkoffers en deels in de eigen achtertuin.

Parkeren bij de vrije kavels moet op eigen erf geregeld worden. Een ander deel van Unia-west is autoluw: dit gaat dan vooral om de doodlopende straatjes aan de noordzijde, waar de woningen aan het water en de rietoevers liggen. Ruimte voor auto's is hier op de eigen oprit, halverwege van de straat zijn kleine parkeerkoffers. En een deel van Unia-west heeft een auto bij huis en is zo ingericht dat de auto's het straatbeeld niet bepalen.



3 Vrije kavels Unia-west

In Unia-west zijn in totaal 47 vrije kavels beschikbaar, allen gelegen aan het water. De eerste 39 kavels zijn in 2023 in de verkoop gegaan. We gaan nu verder met kavels 40 tot en met 48. Deze kavels liggen aan de Peaskeblom (Sleutelbloem). De oppervlaktes liggen tussen de 400 en de ruim 600m².

Ligging

De kavels liggen allemaal aan het water van 't Alddijp. Tegenover deze kavels is de ontwikkeling van De Boomgaard.

Kavelpaspoorten

Voor elke kavel hebben we een kavelpaspoort gemaakt. In dit paspoort worden de specifieke eisen qua welstand, bestemming en duurzaamheid beschreven. Deze paspoorten zijn terug te vinden op de website www.thuisinunia.nl/vriekavels.



Groene hagen

Waar de kavels de openbare ruimte raken, worden op de kavelgrens hagen geplant. Deze hagen worden door Projectbureau De Zuidlanden geplaatst op de kavels. Dit is een haagbeuk of een beukenhaag. Bovendien wordt er vanaf het moment van plaatsen een heel jaar op toegezien of de hagen goed aanslaan en behoorlijk worden onderhouden.

De hagen worden geplant in twee rijen (driehoeksverband) en samen met u werkt Projectbureau De Zuidlanden er aan dat deze hagen na verloop van tijd 1,00 à 1,20 meter hoog en ca. 0,70 meter breed worden.

Bewoners zorgen zelf voor de overige erfafscheiding. Niet grenzend aan de openbare ruimte. Om de groene uitstraling van Unia-west te behouden hanteren we de volgende criteria. Dit zijn de uitgangspunten voor die overgang:

- Alle scheidingen tussen openbaar en privé dienen met zorg ontworpen te worden;
- Tuinafscheidingen naar het openbaar gebied (niet: achterpaden) bestaan uit een 1m brede haag, voor zowel voortuinen, zijtuinen en achtertuinen. Brede hagen zijn namelijk een uitstekende plek voor vogels;
- Indien er geparkeerd wordt in de achtertuin dient de afscheiding van parkeerplek naar achtertuin ook voorzien te zijn van een 1m brede haag;
- In kopgevels zijn altijd gevelopeningen (ramen, deuren) die aansluiten op de naast gelegen openbare ruimte; dit geldt zowel voor rijen, twee onder een kap en vrijstaande woningen

Aanlegvoorzieningen

In De Zuidlanden worden kavels aangelegd die aan bevaarbaar water grenzen. Om de aanleg van boten die binnen het gebied van De Zuidlanden kunnen varen mogelijk te maken en de beeldkwaliteit van het gehele gebied van een hoog niveau te houden, schrijft De Zuidlanden voor hoe de aanlegvoorzieningen er uit moeten zien.

Voor het buurtschap Unia-west zijn we ook uitgegaan van deze uitgangspunten. Alleen zijn er maar een paar varianten uit dit document toegestaan. Dat gaat om variant 1, 3 en 4. De uitgangspunten voor de aanlegvoorzieningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan De Zuidlanden – plandeel Unia (www.ruimtelijkeplannen.nl, invullen Unia)

Voor elke kavel aan het water geldt dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voor de aanlegvoorziening. Voor de kavels langs de Wurdumerfeart geldt dat er ook een vergunning bij het Wetterskip aangevraagd moet worden.

4 Beeldkwaliteit

Voordat u daadwerkelijk een kavel koopt en een bouwaanvraag indient, is het van groot belang dat u weet welke aanwijzingen het beeldkwaliteitsplan geeft en welke bebouwingsvoorschriften en welstandsrichtlijnen van toepassing zijn. De individuele bouwplannen worden getoetst aan de welstandsrichtlijnen en de voorschriften van het bestemmingsplan De Zuidlanden – plandeel Unia.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan van Unia zijn de ruimtelijke hoofdzaken geregeld, zoals de bouwhoogte en bijvoorbeeld de goothoogte. Het uiterlijk van de nieuw te bouwen woningen draagt natuurlijk ook bij aan de uitstraling en sfeer van het buurtschap. Het plan van Unia-west is geïnspireerd op thema's die voortkomen uit de rijke geschiedenis van de Friese dorpen. Er is veel aandacht besteed aan de ligging van de straten, de plek van de gebouwen, het groen en het water.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Het stedenbouwkundige- en het beeldkwaliteitsplan beschrijven de basisprincipes, die aan het plan ten grondslag liggen en verduidelijken met welke middelen de gewenste kwaliteit daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

Welstandsrichtlijnen

De gemeente heeft aanwijzingen opgesteld om richting te geven aan hoe de woningen er uit komen te zien. De gemeenteraad heeft deze zogenaamde Welstandsrichtlijnen Unia vastgesteld. Dit is geen blauwdruk voor eenheidsarchitectuur, maar geeft ruimte voor variatie. De welstandsrichtlijnen zijn geïnspireerd op de karakteristieken van Friese dorpen.

De volledige inhoud van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig – en beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen van Unia vindt u op de website www.thuisinunia.nl.

www.thuisinunia.nl



5 Kwaliteitsteam

De Zuidlanden streeft naar hoge kwaliteit van stedenbouw, openbare ruimte en woningtypen. Daarom hebben de verschillende samenwerkende partijen gekozen voor speciale begeleiding van de woningbouwplannen. Voor deze begeleiding is een “Kwaliteitsteam” in het leven geroepen; een soort ‘voorportaal’ van Hûs & Hiem.

Het blijkt dat, dankzij dit speciale team, de afwikkeling van de plannen vlotter gaat en zo winst valt te behalen op de efficiency bij zowel opdrachtgever als De Zuidlanden en de gemeente. Wij adviseren u daarom al in een vroeg stadium de schetsen, die vooraf gaan aan de officiële indiening van de bouwaanvraag, voor te leggen aan het Kwaliteitsteam.

Het kwaliteitsteam van de gemeente Leeuwarden is te bereiken via telefoonnummer 14 058.

6 Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. In De Zuidlanden worden die zo goed mogelijk in de praktijk gebracht. Aangezien de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid heel snel gaan, zal er per te ontwikkelen deelgebied gekeken worden op welke manier de duurzaamheidsambities gerealiseerd worden. In Unia is de lat hoog gelegd. Daarom is bij het opstellen van dit plan duurzaamheid als belangrijkste thema meegenomen. Hieronder leest u een selectie van deze thema's. In de welstandsrichtlijnen Unia leest u het volledige overzicht met de toepassingen.



Houtbouw

De gevels zijn voor minimaal 80% van houten gevelbekleding (massief hout), ondergeschikt zijn afwijkende materialen toegestaan zoals baksteen. Kozijnen, boeidelen en bakgoten zijn altijd van hout. Mastgoten, zelfdragende bakgoten en de hemelwaterafvoer zijn van metaal. Het dak is van gebakken pannen, riet of hout.

(Groene) daken

Platte daken dus ook de daken van de bergingen en de eventuele uitbouw hebben een vegetatie- of grasdak. PV-panelen op het dak zijn toegestaan.



Nestkasten verplicht

Elke woning heeft verplicht 2 nestkasten. Er kan gekozen worden voor de gierzwaluw of vleermuiskast. Zie voor meer informatie bijlage 3 van het beeldkwaliteitsplan pagina 81. (lees op de website www.thisinunia.nl hier meer over)

7 Verkoopvoorwaarden

Van toepassing zijn de “Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 2014”.

In de verkoopvoorwaarden staat onder meer omschreven hoe de bouwka­vel wordt ge­leverd (bouwrijp) en dat uit een milieukundig bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. De koper is verplicht bij het gereedkomen van de woning te voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan de erfinrichting, zoals erfafscheidingen en parkeren op eigen terrein.

De verkoopvoorwaarden bepalen ook dat, binnen twee jaar na akte van levering van de grond, de woning op de door de koper gekochte grond overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voltooid moet zijn. Naast de gebruikelijke voorwaarden zijn enige specifieke bepalingen opgenomen, die met name betrekking hebben op aan de kavel grenzende grond, weg en/of water.

De volledige tekst van de “Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Leeuwarden 2014” wordt op verzoek digitaal toegezonden. U kunt hiervoor contact opnemen met Projectbureau De Zuidlanden.

8 Toewijzing van de vrije kavels, lotingsprocedure

Zie hiervoor de losse bijlage.

9 Optieperiode en waarborgsom (anders dan bij loting)

Behoudens bij loting is het mogelijk een optie op een kavel te nemen. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht ter hoogte van € 1.000,-. De optie heeft een geldigheid van vier maanden na afgifte. Na deze periode vervalt de optie, tenzij sprake is van een schriftelijke verlenging van deze periode, waarvoor voorwaarden aan kunnen worden verbonden. Als binnen de genoemde periode van vier maanden wordt overgegaan tot ondertekening van de koopovereenkomst, wordt de optievergoeding omgezet in een waarborgsom, welke zal worden verrekend bij het verlijden van de Akte van Levering.

Over deze waarborgsom vergoedt De Zuidlanden geen rente; De waarborgsom vervalt aan De Zuidlanden, als het verlijden van gemelde akte door toedoen van de koper geen doorgang vindt, onverlet de verplichting van de koper tot vergoeding van hieruit voortvloeiende schade, indien deze meer mocht bedragen. U ontvangt een bevestiging van de optie met de daarbij behorende factuur.

Indien na de genoemde periode van vier maanden niet direct tot ondertekening van de koopovereenkomst wordt overgegaan, vervalt het recht op restitutie van de optievergoeding.

10 Aanvaarding voorwaarden

Met het ondertekenen van het inschrijvingsformulier stemt de inschrijver (en indien van toepassing iedere lastgever) geheel in met alle door De Zuidlanden gestelde voorwaarden, waaronder met name worden begrepen de onderhavige voorwaarden, en ook de voorwaarden en bedingen zoals die zijn neergelegd in de “Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 2014”.

11 Bouwrijp

De kavels 41 t/m 48 zijn vanaf begin 2025 bouwrijp. En dus bereikbaar om te bebouwen. Kavel 40 is vanaf maart/april 2025 beschikbaar.

12 Nuts

Opdrachtgever voor de hoofdleidingen zijn de nutsbedrijven. De gemeente Leeuwarden is geen opdrachtgever voor deze werkzaamheden en daarom ook niet eindverantwoordelijke voor het tijdig aanleggen van de hoofdleidingen. Deze werkzaamheden worden zoveel mogelijk gecombineerd met het bouwrijp maken.

Wij adviseren om in een zo vroeg mogelijk stadium de nutsvoorzieningen aan te vragen bij de desbetreffende nutspartijen. Dit kan via mijnaansluiting.nl. Kijk op www.thuisinunia.nl hoe u dit kunt doen op basis van coördinaten in plaats van met een adres.

13 Sonderingen

In De Zuidlanden wordt gebouwd op de Friese klei. Deze grond vereist bij het bouwen en de terreinaanleg de nodige aandacht. Wij raden u daarom aan, in verband met de fundering, enkele sonderingen naar de draagkracht van de grond en de grondweerstand uit te voeren. Om u enigszins een beeld te geven van de eigenschappen van de ondergrond, hebben wij in de omgeving een sondering gemaakt (zie <https://thuisinunia.nl/woningen-en-vrije-kavels/vrije-kavels/>). Aan de bijgevoegde sondering kunnen geen rechten worden ontleend omdat de uitkomsten niet 1:1 gelden voor andere locaties. Voor een juist beeld willen wij u nadrukkelijk wijzen op het belang van sonderingen op de kavel. Ook bij de tuinaanleg moet u rekening houden met de grondgesteldheid.



De Zuidlanden

Projectbureau De Zuidlanden

Postbus 21000

8900 JA LEEUWARDEN

058 234 40 44

info@dezuidlanden.nl

www.thuisinunia.nl



Makelaardij Friesland

Heliconweg 6

8914 AS Leeuwarden

058 - 244 91 00

nieuwbouw@makelaardijfriesland.nl

www.makelaardijfriesland.nl



Makelaardij Hoekstra

Willemskade 9

8911 AW Leeuwarden

058 - 233 73 82

nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl

www.makelaardijhoekstra.nl

