DA
AD

Stedenbouwkundig plan
Unia-Oost
Leeuwarden
29.06.2026

Gemeente Leeuwarden





Plangebied Unia-Oost, zichtbaar zijn de eerste woningen in aanbouw van Unia-West, De Klamp en langs de Wergeasterdyk een viertal boerderijen

Stedenbouw-kundig plan Unia-Oost Leeuwarden

Inleiding

Leeuwarden breidt uit

Leeuwarden groeit de komende jaren en er is vraag naar meer woningen. De stadsuitbreiding De Zuidlanden krijgt steeds meer vorm. Ten oosten van de Overijsselselaan zijn de woningen in 'buurtschappen' gebouwd, zoals Techum en Wiarda. Eén van die buurtschappen is Unia. Het westelijke deel van Unia is in aanbouw. Dit boekwerk beschrijft het stedenbouwkundig plan van het oostelijk deel.

Opdracht

Nu de vraag naar woningen toeneemt, is versnelling van de ontwikkeling van woningen nodig en wordt gestart met het oostelijk deel. Het stedenbouwkundig plan zal zoveel mogelijk aansluiten bij de structuur en beeldkwaliteit van het westelijk deel zodat er over een aantal jaren niet gesproken wordt over Unia-Oost en Unia-West maar over Unia. Dit deel zal ook duurzaam en toekomstbestendig zijn. Het stedenbouwkundig plan voor Unia-Oost is het kader voor de uitvoering van deze uitbreiding.

Doelen

Het plan betreft de ontwikkeling van het buurtschap, de openbare ruimte en woningen. Het plan geeft invulling aan de wensen en doelen van de gemeente. Deze doelen zijn de ontwikkeling van een gemengd woonprogramma, een kleinschalige buurt, een duurzame buurt en het verbinden van Unia met de Friese natuur (het water, het groen en de cultuurhistorische waarden).

Inhoud

Inleiding	3
Context en analyse	4
Bestemmingsplan	11
Stedenbouwkundig plan	13
Themakaarten	16

Opstellers:
Gemeente Leeuwarden
m.m.v. DAAD Architecten

Gemeente Leeuwarden

Contactpersonen:

Martijn Prins	Martijn@daad.nl
Teide Kruize	Teide@daad.nl
Projectnummer:	25.070

DAAD Architecten B.V.
Paltz 21
9712 EG
Beilen

Oude Kijk in 't Jatstraat 6
9712 EG
Groningen
0593 582 450
info@daad.nl
www.daad.nl

DA
AD

CONTEXT & ANALYSE

Ligging

Unia-Oost is gelegen tussen het in aanbouw zijnde Unia-West en de Wergeasterdyk. Het Friese water van de Wurdumer Feart stroomt langs de westzijde en scheidt op die manier Unia. Aan de noordzijde ligt een rietlandschap richting de groene driehoek die Unia een afstand geeft tot De Klamp. Aan de oostzijde ligt de Wergeasterdyk met een aantal (woon-)boerderijen. Op dit moment bestaat Unia-Oost uit grasland en sloten. Het oostelijk deel heeft duidelijk een lager peil dan het westelijk deel. De reden van deze lagere ligging komt uitgebreid aan de orde in het hoofdstuk over de cultuurhistorie.

Structuurvisie en bestemmingsplan

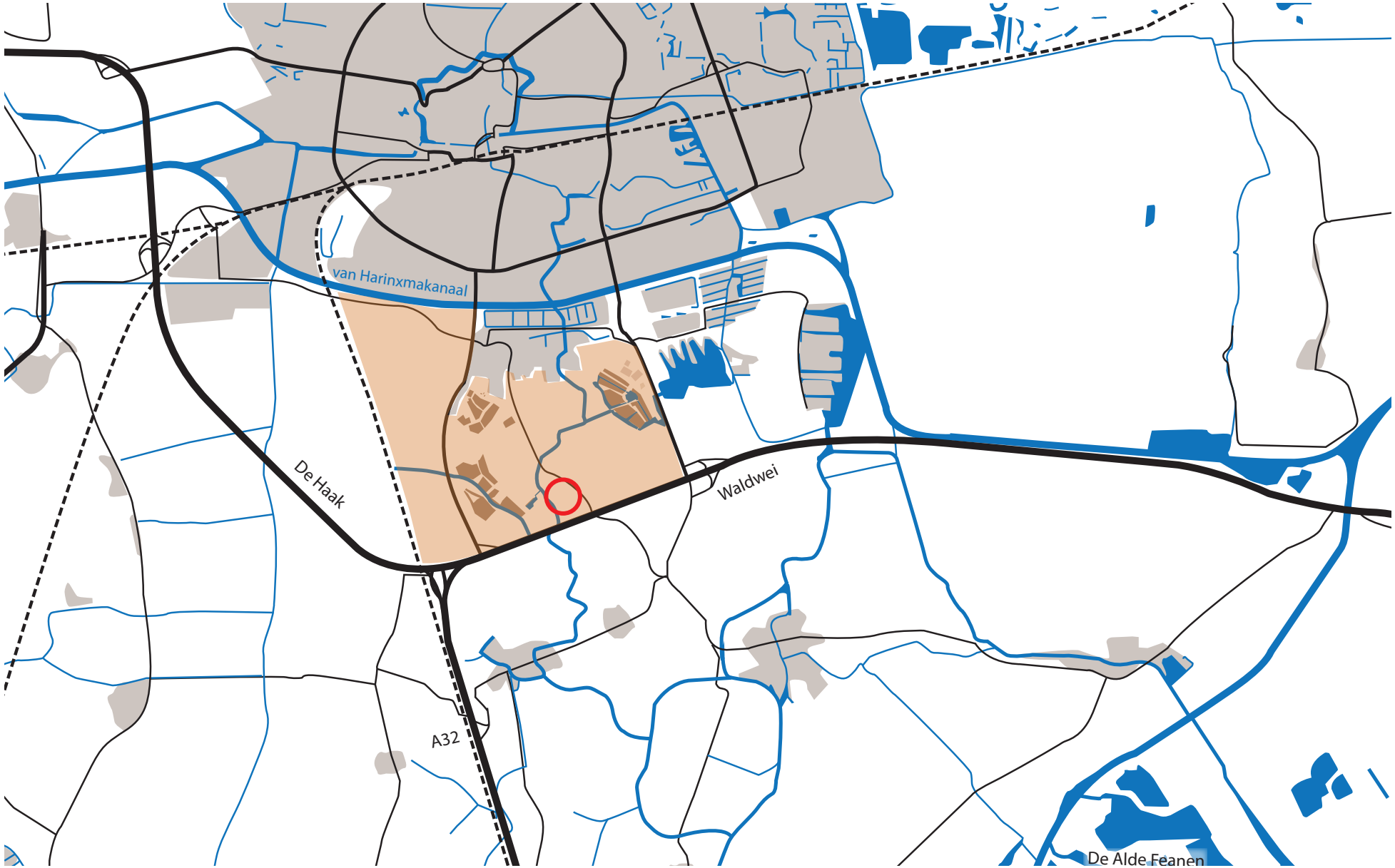
In 2011 is de 'Structuurvisie De Zuidlanden' vastgesteld, ter actualisatie van het masterplan. De deelgebieden / buurtschappen worden aangegeven als vlekken. Ieder buurtschap bevat een gevarieerd woonprogramma, vergelijkbaar met een dorp, met een minimaal sluitende grondexploitatie. De gebieden tussen de vlekken worden overwegend open gehouden met hier en daar een accent. Unia-Oost heeft een eigen bestemmingsplan dat de gemeenteraad op 3 april 2024 heeft vastgesteld.

Waarom Buurtschappen

In de Structuurvisie wordt de opzet van aparte buurtschappen, een beslissing die reeds lang daarvoor door de Raad is genomen, nog eens onderschreven. Met het maken van aparte buurtschappen in De Zuidlanden, buurtschappen met een omvang van 200 tot 400 woningen, is het mogelijk om op de Friese dorpen geïnspireerde aparte Buorren te maken, met een eigen identiteit en herkenbaarheid. Hierdoor wonen mensen niet in De Zuidlanden maar in aparte gemeenschappen, waarmee ze zich gemakkelijker kunnen identificeren, en zich kunnen "thuis voelen". Ook is het mogelijk om verschillen aan te brengen tussen de buurtschappen en daarmee ook te "leren" van de voorgaande.

Duurzaamheid

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 per te ontwikkelen deelgebied bezien worden op welke manier de duurzaamheidsambities zullen worden gerealiseerd. In Unia is de lat hoog gelegd. Daarom is bij het opstellen van dit plan duurzaamheid als het belangrijkste thema meegenomen. Daarbij zijn er concrete en haalbare maatregelen opgenomen voor verschillende thema's die passen bij de hoge ambities van gemeente Leeuwarden.



Ligging van De Zuidlanden en Unia-Oost

Eens stroomde de Middelzee vanuit de Waddenzee landinwaarts. De zee bracht een gevarieerd landschap van eilanden, wadden, slikken, vennen, zandruggen en kwelders. Het landschap was niet alleen mooi voor het oog maar het was ook vruchtbaar. Een Oost-Fries spreekwoord zegt: ´De nich wil diken mot wiken´ (wie niet wil bedijken moet wijken voor de zee). Meer dan drie millennia was de Middelzee het getijdebekken van Mid-Fryslân. Maar na 1150 werd gestart met het omdijken van de Middelzee. Het land zou weer bewoonbaar zijn, zonder de constante bedreiging van het water. De Middelzee vormde dit landschap. Het ruige landschap is door de mens aangepast in een polderlandschap, waar niet het water maar de boer regeert.

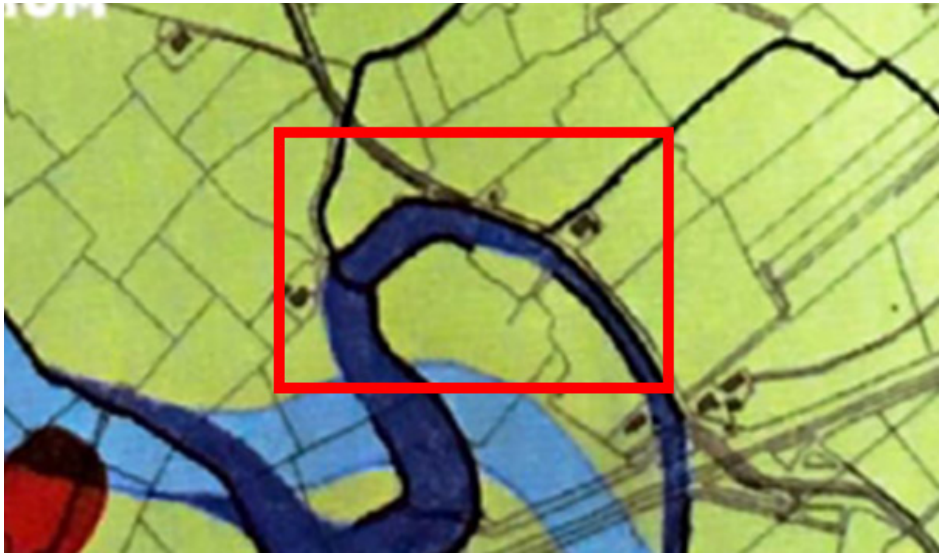
De eeuwenoude geschiedenis is nu vooral terug te zien in de ondergrond. Door de stroming van de Middelzee zien we rond de oevers verschillende grondsoorten. Ook boven de grond zijn er nog oeroude sporen te vinden zoals terpen en bijvoorbeeld de oude zeearm het Alddjip (zie de kaart rechtsonder).
Unia-West ligt tussen het Alddjip (Oude diep) en de Wurdumer Feart. Unia-Oost ligt echter tussen de Wurdumer Feart en de oude loop van het Alddjip die er nu niet meer is. Deze oude loop ligt aan de westzijde van de Wergeasterdyk. Deze verlaging van de oude loop is in het landschap nog goed te zien op de kaart rechtsboven.

De verlaging van het landschap binnen de gele omranding (zie kaart rechtsboven) is een verlaging die net buiten de geul is gelegen. Deze verlaging is tot stand gekomen door het afgraven van grond van de terp / nederzetting die aan deze vroegere geul lag. Op de bovenste kaart op de volgende pagina is ook de ligging van deze oude terp te zien.

Het inpolderen heeft zichtbaar het meeste invloed op het gebied gehad. Een stelsel van dijken en sloten is nadrukkelijk aanwezig.



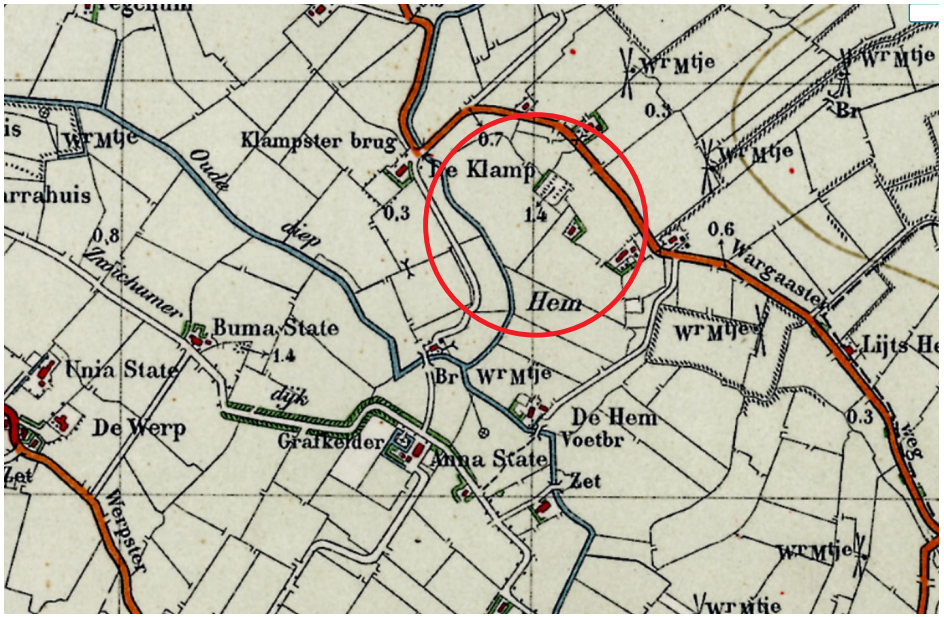
Hoogte ligging. Rode lijn is plangebied. Gele lijn is locatie oude nederzetting



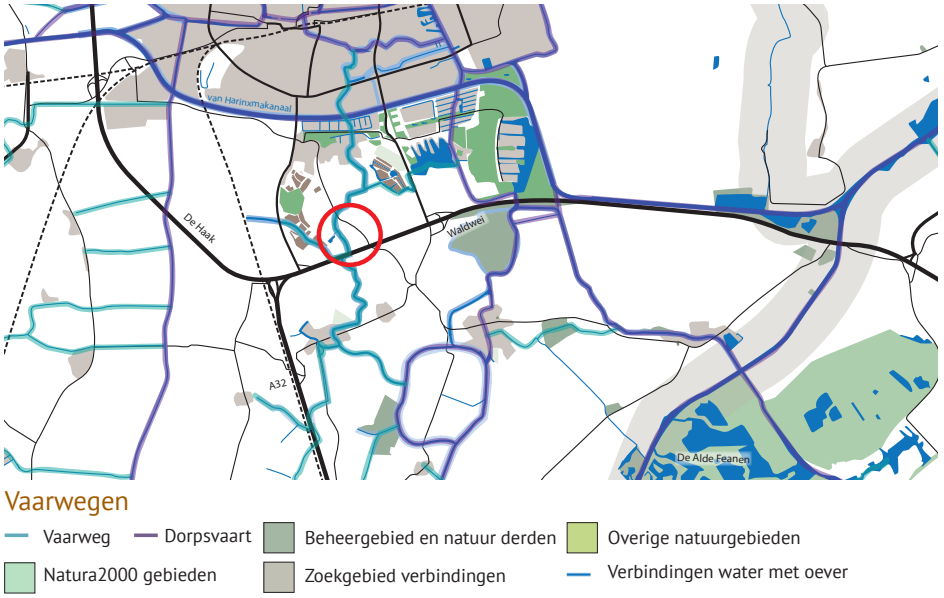
De oude loop van het Alddjip

In het waterrijke Friesland zijn vaarwegen waardevol. Het waternetwerk heeft een grote rol vervuld in de ontwikkeling van steden en dorpen en vervulde een primaire rol voor vervoer van personen en goederen van en naar de stad. Steden en dorpen waren georiënteerd op het water en verbonden door een uitgebreid netwerk van vaarten en kanalen van zo'n 750 km. Rond Leeuwarden ligt een krans van vaarwegen, die net als elders in Friesland dorpen aan elkaar verbinden. Via deze vaarwegen is het niet alleen mogelijk om steden en dorpen te bezoeken, maar ook natuurgebieden zoals de Alde Feanen. De vaarwegen bestaan onder andere uit natuurlijke rivieren, oude zeearmen, gegraven kanalen en sloten. Bruggen in de vaarwegen zijn in de afgelopen jaren verhoogd tot een minimale doorvaarthoogte van 1,5 meter ten behoeve van een kwalitatieve 'sloepenroute'. Een schonere Friese boezem bevordert de recreatie en is goed voor de visstand, vismigratie en de biodiversiteit in het gebied.

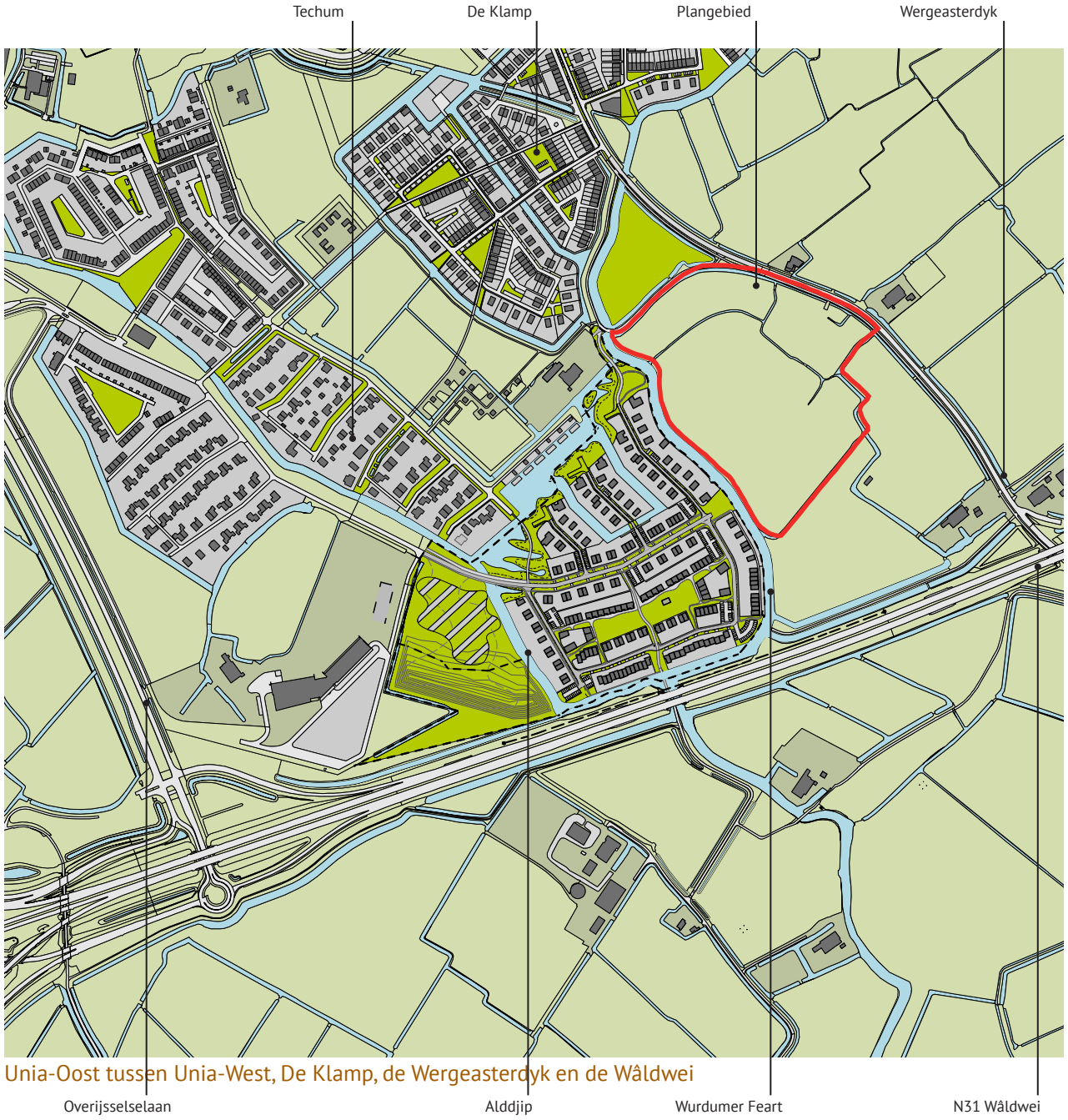
Unia-West ligt aan de Wurdumer Feart en het Alddjip en heeft veel mogelijkheden voor het wonen aan water. Unia-Oost heeft minder kavels aan het water maar krijgt wel een aanlegsteiger waar bijvoorbeeld kinderen met een bootje of kano op de Wurdumer Feart kunnen komen.



Buurtschap Unia-Oost tussen de Wurdumer Feart en de Wergeasterdyk met duidelijk zichtbaar de nederzetting in het midden van de rode cirkel



Ligging



Unia-Oost tussen Unia-West, De Klamp, de Wergeasterdyk en de Wâldwei

Van analyse naar concept

De Zuidlanden wordt het nieuwe stadsdeel van Leeuwarden dat grotendeels bestaat uit verschillende buurtschappen met een eigen karakter. De buurtschappen worden overwegend omringd door water en/of groen. Daarbij is ruimte voor bijzondere woongebieden.

Ten zuiden van Techum en De Klamp ligt Unia achter rietkragen verscholen en ook de weg naar Unia-West gaat eerst over een strook rietland en het Alddjip voordat de fietser of automobilist vanuit Techum in Unia komt. In Unia-Oost is een soortgelijke overgang maar dan kleiner over een brede rietzone gemaakt om een afstand te creëren tot de Wergeasterdyk. Aan de noordzijde van Unia prikken rijwoningen als vingers in het rietlandschap. Aan de zuidzijde hebben bewoners uitzicht op de bestaande weilanden met daarachter de groene bossingel en het groene geluidsscherm dat vanuit Unia-West wordt doorgezet.

Unia-West en Unia-Oost zijn ontworpen met respect voor de cultuurhistorische waarden. In Unia-Oost worden de cultuurhistorische waarden gecombineerd met het creëren van natte natuur in de vorm van een rietlandschap, met flauwe (gradiëntrijke) oevers.

De Wurdumer Feart heeft aan de oostzijde een volledig openbare (natuurvriendelijke) oever met een smal wandelpad zodat wandelaars kunnen genieten van de kronkelende vaart.

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan

Een aantal jaar geleden is al een verkenning gedaan naar mogelijke stedenbouwkundige concepten voor het oostelijk deel van Unia. Op basis van drie varianten is in een tweetal participatierondes een bestemmingsplan gemaakt dat in 2024 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is nu een stedenbouwkundig plan gemaakt dat op de volgende pagina's te lezen is, in de vorm van de plankaart, een aantal themakaarten en het beeldkwaliteitsplan.



Zie voor hoogtes, de exacte maatvoering en de andere eisen van het bestemmingsplan de website van het Omgevingsloket

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke kwaliteit die we in Friese dorpen kunnen vinden, aangevuld met actuele opgaven zoals duurzame woningbouw; stimuleren gemeenschapsgevoel, beperken automobiliteit en de klimaatadaptatie, hebben in Unia-Oost tot andere accenten geleid:
Buurtschap Unia krijgt een menselijk gezicht en maat, het wordt er groen en autoluw. Verschillende sferen krijgt het: waterrijk met riet, wonen aan het water, en de openbare ruimte kent veel groen, overzichtelijke smalle straten en paden. De inrichting zorgt ervoor dat verkeersdeelnemers op elkaar letten. Natuurlijke materialen hebben de overhand.

Sociale veiligheid

Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat zo veel mogelijk woningen zich met hun voorkanten oriënteren op de openbare ruimte. De vaak met schuttingen omheinde achterkanten staan daardoor tegen elkaar. Ook in de welstandrichtlijnen (beeldkwaliteit) staan extra regels om de sociale controle op de openbare ruimte te vergroten.

Entree

Aan de noord- en oostkant zijn waterrijke randen met riet gecreëerd om de afstand tot De Klamp en de Wergeasterdyk visueel te vergroten. De sloot langs de Wergeasterdyk wordt verbreed zodat men vanaf de Wergeasterdyk over het water of door het riet Unia-Oost binnenkomt en op die manier in een ander gebied komt dan de weilanden en boerderijenwereld aan de oostzijde. Openbare en private oevers (in het noorden) maken de beleefbaarheid van het water groot.

Kleur en materiaal

Inspiratie voor de kleuren van Unia zijn de kloostermoppen in de kerkwanden van oude Friese kerkjes. Daarin vinden we soorten lichtgeel, zachtrood, oranje, roodbruin en bruingrijs. De woningen worden overwegend in hout gebouwd en monochroom – in één kleur – gekleurd. Veel aandacht gaat uit naar zorgvuldige en gelaagde overgangen tussen privé en openbaar. Hierdoor ontstaat een buurt waarin de woningen zich richten naar buiten, naar de straat, woonpad of park.



De wereld ontdekken

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor gemeente Leeuwarden. Talloze duurzaamheidsmaatregelen zijn te zien in Unia, zonder dat ze overdreven aanwezig zijn. Ze zorgen samen voor een plezierige en diverse woonomgeving.



Bakstenen van de Grote of Jacobijnerkerk en de vertaling naar RAL kleuren

Stedenbouwkundig plan

- plangebied
- bebouwing
- uitgeefbare grond
- parkeren
- rijbaan
- inrit
- voetpad verhard
- voetpad halfverhard
- fietspad
- vlonder
- helling
- gras
- haag
- dichte begroeiing
- heesters
- boom
- water
- talud
- duiker
- onder water gelegen riet
- riet



Stedenbouwkundig plan

Duurzaamheid

Unia wordt een duurzaam buurtschap. Materiaalgebruik, energie, wateradaptatie, verkeer, sociale duurzaamheid en ecologie zijn de centrale thema's.

Materialen (circulair en biobased)

Veel duurzame thema's zullen onopvallend blijven maar Unia ontleent haar identiteit aan het materiaalgebruik. Alle gevels zullen voor het grootste gedeelte van hout gebouwd worden, ook alle kozijnen, boeiboorden etc. zijn van hout. Hout is het meest circulaire materiaal. Voor de productie en verwerking van hout is, in tegenstelling tot metselwerk, veel minder energie nodig. Maar ook de uitloging van schadelijke stoffen van keramische materialen (zoals baksteen) in het abiotisch milieu is een reden om voor houten gevels te kiezen.

Ook kan een woning met veel houtproducten (gevel, binnenwanden, vloeren en houtwol isolatie) gezien worden als een vorm van CO2-opslag.

Energie (minder CO2-uitstoot)

De woningen in Unia worden sowieso gasloos en volgens de nieuwe BENG normen gebouwd. In Unia stimuleren we het toepassen van warmtepompen met een bodembron. Dan zijn er geen brommende buitenunits aan de gevel van de woningen nodig. De woning kan tegen extreem lage kosten gekoeld worden, het koelen heeft als neveneffect dat de bodem(bron) opwarmt voor de winter.



Houten woning





Daken en gevels oriënteren op de zon voor (passieve) zonne-energie

Themakaart duurzaamheid



Themakaart duurzaamheid

Wateradaptatie (ruimte voor water)

Om de biodiversiteit en het groene uiterlijk te versterken heeft de oever van de Wurdumer Feart een natuurlijk talud zonder beschoeiingen, het verloop in het noordelijke rietlandschap is nog flauwer tot 1:20 voor een grotere soortenrijkdom en waterberging. Het regenwater van stoepen en straten wordt zo veel mogelijk over het maaiveld afgevoerd naar de omliggende vaarten. Het plangebied ligt als het ware bol (zie pagina 27). Op deze wijze wordt het water zichtbaar en beleefbaar. Alle platte daken, inclusief de bergingen, hebben een grasdak. Dit vertraagt de afvoer van regenwater naar het omliggende water.



Rietmoeras met flauwe oevers en groene daken voor waterberging

Verkeer (ruimte voor fiets en spel)

Unia voldoet aan de parkeernormen van gemeente Leeuwarden. Er zijn dus voldoende parkeerplekken voor bewoners en bezoekers (zie pagina 23). Er wordt op eigen terrein geparkeerd of in parkeerkoffers, nooit op straat. De straat is voor spel, fietsers en voetganger. De straten zijn smal en gekromd zodat er minder hard gereden wordt.

Unia-Oost heeft goede fietsverbindingen naar het omligende landschap en het centrum van Leeuwarden (via de Wergeasterdyk), zodat het voor de bewoners en bezoekers aantrekkelijk is om de fiets als hoofdvervoermiddel te gebruiken. De auto wordt zodoende het alternatief. Om het fietsen extra te stimuleren zijn de bergingen minimaal 7m^2. Er is een grotere ruimte met gras en bomen om te spelen, zowel aan de Wurdumer Feart naast de brug als in het noordoosten. Het zijn plekken waar minder auto's komen en het dus een veilige plek is om te spelen.



Smalle straten zonder geparkeerde auto's

Sociale duurzaamheid (ruimte voor de mens)

Door de smalle straten zonder geparkeerde auto's en dat veel woningen niet aan een weg staan met autoverkeer wordt de interactie onderling gestimuleerd. In Unia-Oost is er niet zoals in Unia-West een groot gezamenlijk autovrije groenzone, maar er is wel een klein parkje en een bijzondere woonvorm op de terp. Deze plek is wellicht semi-openbaar waardoor deze toch een impuls kan geven aan het vormen van een gemeenschap in dit deel van Unia.
Door in de architectonische uitwerking van alle woningen extra aandacht te vragen voor de overgangen van openbaar naar privé, uitzicht en de plaats van de voordeur, wordt de sociale controle en het onderlinge contact vergroot.
Ook in de openbare ruimte wordt er met de plaatsing en de hoogte van het groen en de bomen rekening gehouden met de sociale veiligheid. De wandelpaden zijn zo geplaatst dat er vanuit woningen altijd zicht is op het wandelpad. Op deze manier zal het gevoel van sociale veiligheid vergroot worden en voelen ook minder sterke doelgroepen zich thuis in Unia.

Ecologie (ruimte voor natuur)

Alle erfafscheidingen tussen openbaar en privé worden vormgegeven met 1m brede hagen. De bermen worden extensief beheerd en er staat af en toe een heester. Bomen, hagen en heesters worden geselecteerd met voldoende mogelijkheid tot het bieden verblijfsplaatsen, veiligheid en voedsel voor bijvoorbeeld vogels. Tevens wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden met de tijd van bloei en bladhoudende soorten zodat het elk moment van het jaar een aantrekkelijke buurt is voor mens en dier. Elke woning heeft minimaal twee nestkasten in de gevel en/of het dak voor mus, gierzwaluw of vleermuis. Voor meer info over de groenstructuur zie pagina 26.

Voorlichting

Goede voorlichting in de vorm van een gebruikershandleiding en voorlichtingsavonden zijn van essentieel belang voor een goed werkende duurzame wijk. Bovendien zullen hierdoor de energiekosten dalen ook worden de sociale contacten en de zorg voor de fysieke leefomgeving vergroot.



Gezamenlijk wonen op een terp



Halfverhardingen, hagen en extensief groen beheer (hoog bloemrijk gras)

Het buurtschap Unia ligt aan het einde van de ontsluitingslus door De Zuidlanden. Unia-Oost wordt vanuit het westen ontsloten door middel van De Nije Daam met een deels houten brug over de Wurdumer Feart. Vanuit het oosten wordt Unia-Oost ontsloten met een duikerbrug vanaf de Wergeasterdyk. Deze twee bruggen zijn toegankelijk voor auto, fiets en voetgangers.

Naast het vrijliggende fietspad langs De Nije Daam zijn er geen extra fietsroutes door Unia-Oost. Wel zijn er verschillende wandelverbindingen. Deze bevinden zich aan de zuidzijde en langs de Wurdumer Feart naar het noorden, hier komt een kleine voetbrug of verbinding met stapstenen over het water richting De Klamp.

In Unia-Oost zijn de straten smal en van betonklinkers. Waar nodig komen misschien grastegels om de verkeersruimte te verbreden, bijvoorbeeld in bochten van straten voor vrachtauto's. Naast de De Nije Daam wordt ook het fietspad geasfalteerd zodat het comfortabel is om de fiets te nemen. De parkeervakken worden, vanwege de kleigrond, niet voorzien van open grastegels.



Smalle (speel)straten, de auto is te gast



Waar mogelijk worden halfverhardingen voor voetpaden toegepast

Themakaart verkeer

- rijbaan
- plateau
- inrit
- voetpad verhard
- voetpad halfverhard
- fietspad



Themakaart verkeersstructuur

Parkeren

In Unia-Oost domineert de auto niet het beeld van de wijk. Sterker: in Unia-Oost draagt de inrichting en verkeersstructuur zoveel mogelijk bij aan het stimuleren van het gebruik van de fiets en wandelen en het beperken van de auto mobiliteit.

Binnen Unia-Oost zijn er verschillende parkeeroplossingen en soorten verkeersluwe inrichting:

- Een aantal woningen in Unia-Oost bevinden zich in een autovrij gebied: dat zijn de woningen die deel uit maken van 'de vingers' in het rietlandschap en de woningen aan de zuidrand tegen de huidige weilanden. De bewoners parkeren hun auto dan in een van de aanwezige parkeerkoffers.
- Een ander deel van Unia-Oost is autoluw er wordt niet op straat geparkeerd. Er is parkeerruimte op de eigen oprit en aan het eind van de straat in parkeerkoffers en soms ook halverwege in de straat om de afstanden naar de woningen te verkleinen. In Unia-Oost zijn de privé kavels zo ingericht dat de auto's het straatbeeld niet bepalen.
- Een groot aantal woningen heeft in ieder geval ruimte voor één auto op eigen erf. De parkeerplaats voor bezoekers en een eventuele tweede auto ligt dan in de gemeenschappelijke parkeerkoffers verspreid over het buurtschap. De parkeerkoffers zijn omzoomd door brede hagen. In de parkeerkoffers staan een of enkele bomen. De rijbaan en parkeerplekken van de parkeerkoffers zijn van betonklinkers.
- Er zijn voldoende parkeerplaatsen gemaakt in de openbare ruimte (de parkeerkoffers) en dit is conform de huidige parkeernormen. De parkeerplaatsen voor bezoekers en een eventueel tweede auto zijn gelijkmatig verdeeld over het hele plangebied.

- Gemiddelde parkeernormen (incl. bezoekers):
  - geschakelde woning groot 1.85
  - geschakelde woning klein 1,65
  - twee-onder-één kap 1.85
  - vrijstaand 1.85



Parkeerterrein omzoomd door hagen

Themakaart parkeren



Themakaart parkeren

Unia is het meest zuidelijke buurtschap van De Zuidlanden. Aan de andere zijde van de Wâldwei ligt het Friese landschap dat makkelijk bereikbaar is via het fietspad onder de Wâldwei door en de tunnel van de Wergeasterdyk onder de Wâldwei.

Ook het groengebied tussen Techum en De Klamp is makkelijk bereikbaar. In Unia zelf speelt groen ook een belangrijke rol, onder meer in de speelplek en bovenal in het rietlandschap en de beleefbare oevers van de Wurdumer Feart.

Voor de inrichting van het groen is er gekozen voor een wildebloemen-mengsel met bloem- en besrijke heesters in de bermen, flauwe rietoevers met wilgenstruiken in het rietlandschap en de parkeerkoffers zijn omzoomd met hagen of vaste planten. Een belangrijk onderdeel van de groenstructuur wordt gevormd door de honderden meters aan erfafscheidingen tussen het openbaar gebied en de privé tuinen. Deze bestaan namelijk uit 1m brede hagen.



Rietlandschap met flauwe oevers voor meer biodiversiteit



Groene ruige bermen



Brede hagen rond de woning

Themakaart groenstructuur



Themakaart groenstructuur

Ten opzichte van grasland met sloten is een woonbuurt veel steniger. Het is zaak om voldoende oppervlaktewater aan te leggen zodat er voldoende mogelijkheid is om de afstroom van regenwater op te vangen. Het dempen van sloten en de aanleg van alle verharding (daken en wegen) moeten gecompenseerd worden in oppervlaktewater.

De aanleg van water heeft naast een waterhuishoudkundige ook een landschappelijke reden: het verbreden van het water aan de noordzijde en creëren van natuurvriendelijke oevers leidt tot een bijzondere en landschappelijke overgang tussen Unia-Oost, De Klamp en de boerderijen wereld aan de Wergeasterdyk. De meeste oevers worden ecologisch ingericht: oevers met een flauw talud, rietlandschap 1:20 of 1:10.
Bijna overal in Unia is het water beleefbaar: langs de publiek toegankelijke delen van de Wurdumer Feart, een verbrede sloot aan de zuidzijde en vanaf de noordelijke gelegen rijwoningen die in het rietlandschap liggen.

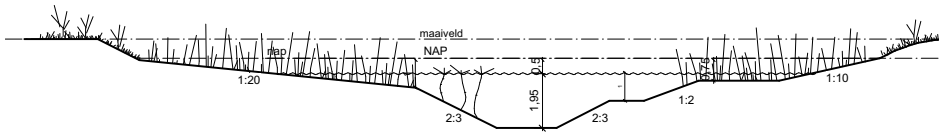
In tijden van hevige regenval, wat de verwachting is voor de nabije en verre toekomst, stroomt regenwater over het maaiveld naar het omliggende water. Unia wordt daarvoor speciaal 'bol' aangelegd, op deze wijze stroomt het water af naar het noorden, zuiden en oosten via de nieuwe wegen. De wegprofielen krijgen een lagere straat tussen hogere tuinen. Deze inrichting maakt Unia op dit punt klimaatadaptief. Uiteraard is er ook een regenwaterriool onder de straten aanwezig. De parkeervakken worden, vanwege de kleigrond, niet voorzien van open grastegels.



Rietoevers

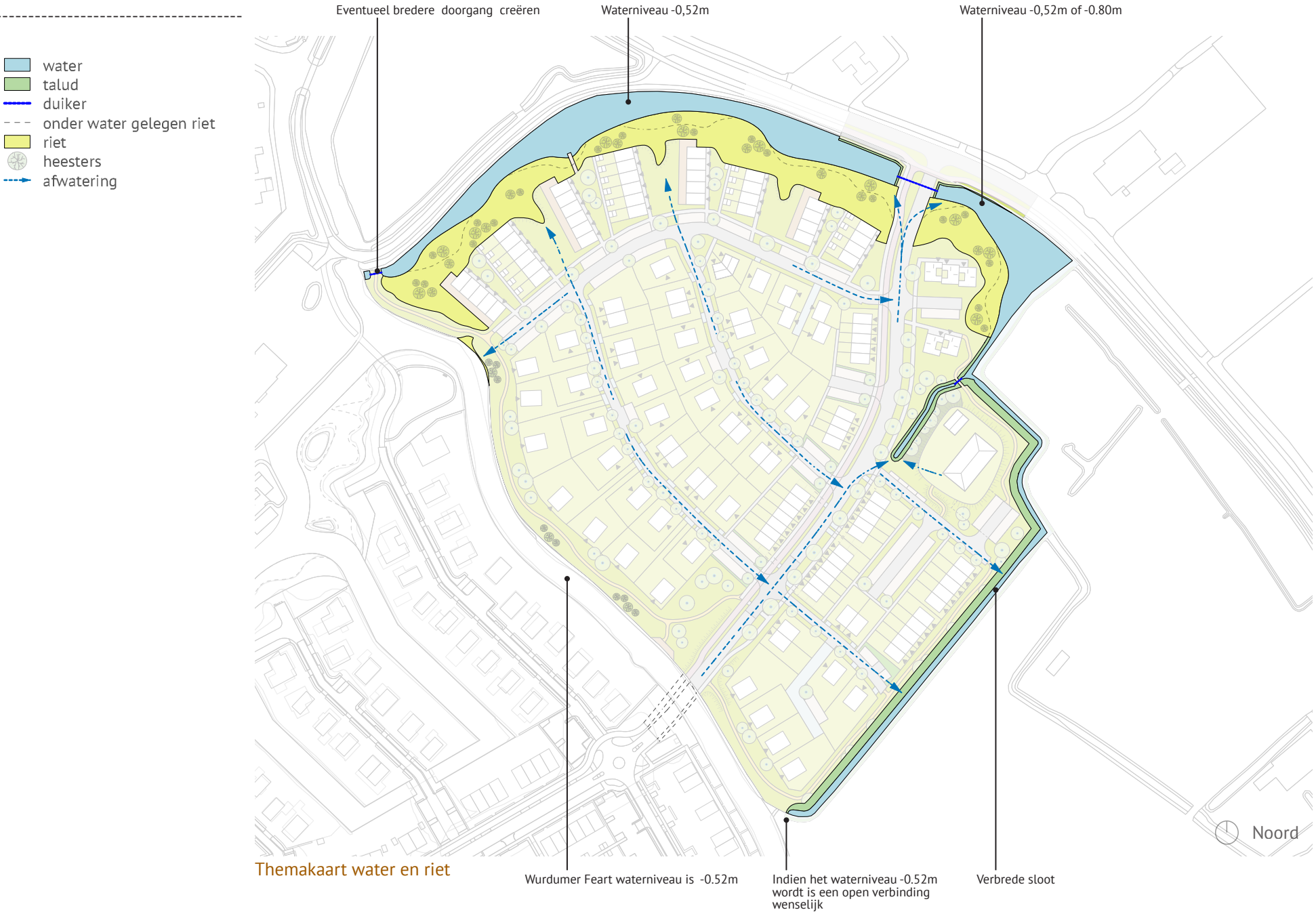


Steiger en rietoevers



Rietlandschap met flauwe oevers voor meer biodiversiteit en diepe plekken voor overwintering en extra droge periodes

Themakaart water en oevers



Themakaart water en riet

Woningen

Er zijn vier woning typologieën in Unia-Oost. In totaal is het uitgeefbaar oppervlak ongeveer 35.500 m^2 .

- De meest bijzondere is wonen op de terp: woningen in een groot boerderij volume, dit zouden voor de betaalbaarheid rug-aan-rug-woningen kunnen zijn.
- Langs de randen en langs De Nije Daam staan veelal de rijwoningen. De rijwoningen aan het landschap (zowel in het zuiden als in het rietlandschap in het noorden) hebben een lagere goothoogte.
- De woningen in het noorden (tegen het rietlandschap aan) zullen vanwege de kleinere tuinen een goede typologie zijn voor ouderen die eventueel de bad- en slaapkamer op de begane grond kunnen krijgen.
- De andere woningtypes zitten in het hogere segment: de twee-onder-één-kap-woningen en de vrijstaande woningen. De woningen die direct aan de Wurdumer Feart liggen, staan met de voorkant (representatieve kant) naar de vaart en hebben de ontsluiting voor auto en postbode en dus het huisnummer wel via de interne straat. Een klein informeel paadje naar het wandelpad langs de vaart is vanaf deze woningen wel mogelijk.



Vogelvlucht vanuit het oosten

Themakaart woningen

- vrijstaand (lagere goot)
- vrijstaand
- tweekappers
- geschakeld (lagere goot)
- geschakeld
- rug-aan-rugwoningen

Op deze twee plekken kan de voorgestelde geschakelde woning gerealiseerd worden maar wellicht ook vrije kavels voor vrijstaande woningen.



Themakaart typologieën



Gemeente Leeuwarden