

Ons nummer: O22.001993



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Workum Zuid - Ruimtelijke programma en grondaankoop
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	15 november 2022
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Ontwikkelen
Adviseur	Trienke Lantinga

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

1. het voorgestelde ruimtelijke programma voor de gebiedsontwikkeling Workum Zuid vast te stellen.
2. in te stemmen met de op het ruimtelijke programma gebaseerde grondwaarde.

Toelichting/achtergrond

Inleiding

Op 7 juli 2021 is door de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op een terrein ter grootte van 8,7 hectare aan de zuidkant van Workum (perceelnummer Workum G 1268, zie onderstaande afbeelding). Het college heeft vervolgens op 2 november 2021 het plan van aanpak voor een gebiedsontwikkeling (met het zwaartepunt op de woonopgave) vastgesteld waarna de gemeenteraad op 23 december 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld. Op 15 november 2022 heeft het college het ruimtelijke programma vastgesteld. Het ruimtelijke programma vormt de basis van de gebiedsontwikkeling en beschrijft in hoofdlijnen de functies die in het gebied komen. Tevens ligt het ten grondslag aan de waardebepaling van de locatie.



Middels deze actieve informatie wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het ruimtelijke programma, de grondaankoop en het vervolgproces.

Ruimtelijk programma

In het vastgestelde plan van aanpak is aangegeven dat Workum Zuid een integrale gebiedsontwikkeling is, waarin meerdere programmaonderdelen gecombineerd worden, maar het woonprogramma leidend is. Op basis van het woonprogramma is gekeken hoeveel ruimte beschikbaar is voor andere programmaonderdelen.

Wonen

Het vastgestelde plan van aanpak bevatte een indicatief woonprogramma van 40 - 60 woningen, met een uitloop naar 75 woningen. Hierbij was aangegeven dat deze aantallen, en verdere ambities voor het woonprogramma, tijdens de definitiefase aangescherpt zouden worden. Uitgaande van de omvang van alle gemeentelijke kernen, de kernen waar de toevoegingsopgave zou kunnen landen en de (gefaseerde) omvang van andere gemeentelijke projecten is nu de conclusie dat met een programma van 60 - 75 woningen te beperkt wordt voorzien in de behoefte in het deelgebied Zuidwest. Recente ontwikkelingen zoals de Bouw- en Woonagenda, het nieuwe coalitieakkoord en de voorhanden zijnde planningsruimte in combinatie met de ambitie om te versnellen, hebben aanleiding gegeven om het woonprogramma bij te stellen naar maximaal 120 woningen. Passend bij de behoefte in het deelgebied, de recente ontwikkelingen en de oppervlakte van het plangebied.

Energie/klimaat

Op basis van het woonprogramma en bijbehorend ruimtegebruik is de verwachting dat er ruimte is voor 0,5 - 1 hectare aan klimaat-/energiepark. Wanneer efficiënt ingericht betekent dit voldoende energieopwekking voor ca. 200-400 woningen in de huidige situatie qua elektriciteitsverbruik. Hiermee biedt het park een goed alternatief voor woningen/bedrijven die vanwege de status beschermd stadsgezicht geen zonnepanelen op eigen dak kunnen krijgen.

Naast de hoofd programmaonderdelen van wonen en energie wordt gekeken hoe ambities ten aanzien van onder andere circulariteit, klimaatadaptatie, recreatie en gezondheid een plek kunnen krijgen binnen de ontwikkeling. Dit wordt vastgesteld in het nader uit te werken Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Grondaankoop

Op basis van het ruimtelijke programma is de grondwaarde bepaald. Een eerste grondbod wordt binnenkort voorgelegd aan de grondeigenaar. Op het grondbod geldt het voorbehoud van het beschikbaar stellen van het krediet door de gemeenteraad. In het geval overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar, wordt aan de gemeenteraad gevraagd om krediet beschikbaar te stellen op basis van de toekomstige grondexploitatie.

Vervolgproces

Na overeenstemming met de grondeigenaar wordt het Programma van Eisen vertaald naar een stedenbouwkundig ontwerp en wordt de planologische procedure doorlopen, waarna uiteindelijk realisatie plaats kan gaan vinden. Naar verwachting kunnen de eerste woningen in 2025 opgeleverd worden, een en ander afhankelijk van het verloop van het grondverwervingsproces.

Bijlage(n)