

(Deel)structuurvisie Workum Zuid

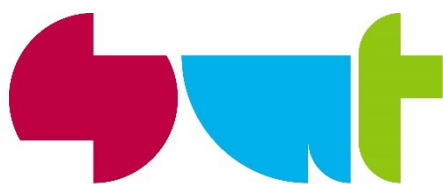


Titel: (Deel)structuurvisie Workum Zuid

Imrocode: @

Status: Ontwerp

Datum: 19-9-2023



Gemeente

Súdwest-Fryslân

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.1.1	Voorkeursrecht.....	3
1.2	Doel en opzet structuurvisie	3
1.2.1	Voortraject.....	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Woonbehoefte	5
2.2	Workum.....	6
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
2.4	Landschappelijke structuur	8
3.	Visie	10
3.1	Algemeen.....	10
3.2	Uitgangspunten stedenbouwkundig programma	10
3.2.1	Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit	11
3.2.2	Doelgroep en programma	12
3.2.3	Voorzieningen.....	12
3.2.4	Waterstructuur	12
3.2.5	Openbare ruimte en groen.....	12
3.2.6	Duurzaamheid, energie en klimaat	12
3.2.7	Verkeer en wegen	13
3.2.8	Gezonde leefomgeving.....	13
4.	Conclusie en vervolg.....	14
4.1	Conclusie	14
4.2	Procedure	15
4.3	Vervolg en toekomstige participatie	15
4.4	Bijlagen bij (Deel)structuurvisie	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 september 2016 heeft de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân voor een locatie ten zuiden van de kern Workum een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij aan deze gronden een agrarische bestemming is toegekend. Daarmee is een uitwerkingsbevoegdheid die voor een deel van het gebied gold, voor circa 70 woningbouwtitels, vervallen. Op dat moment was er in Workum gezien de woningmarkt voldoende planologisch geregelde capaciteit voor woningbouwplannen. Het wegbestemmen van woningbouw op deze locatie deed toen geen afbreuk aan een toereikend woningaanbod.

Nieuw woningaanbod is nu wel nodig, vanwege de sinds die tijd ingevulde woningbouwcapaciteit, de marktomstandigheden en de nieuwe woningmarktafspraken met de provincie. De kans dient zich nu ook aan, omdat de grond te koop is, en de huidige eigenaar het agrarisch gebruik zelf niet wil voortzetten.

1.1.1 Voorkeursrecht

Om de gewenste regie te nemen op de woningbouw en de mogelijkheden van een integrale gebiedsontwikkeling te verkennen, is door het college een voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de grond gevestigd. Het voorkeursrecht is op 7 juli 2021 door de Raad bekrachtigd. Het besluit is op 12 juli 2021 gepubliceerd en op 13 juli 2021 in werking getreden. Na het raadsbesluit blijft het voorkeursrecht maximaal drie jaar na dagtekening van het besluit van kracht. Gedurende deze periode kan de grond niet aan een ander dan de gemeente worden verkocht. Het doel daarvan is het kunnen verkennen van de haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling. Wanneer binnen drie jaar een bestemmingsplan of een structuurvisie wordt vastgesteld door de raad, blijft het voorkeursrecht respectievelijk tien en drie jaar in werking. De nieuwe Omgevingswet kent een vergelijkbare regeling wanneer een Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma (drie jaar) of een Omgevingsplan (5 jaar) wordt vastgesteld.

Met het vaststellen van voorliggende deelstructuurvisie wordt het voorkeursrecht van de voor de in de aanwijzing begrepen gronden verlengd. Op deze manier krijgt de gemeente een redelijke termijn om de ontwikkeling te verkennen en dieper in gesprek te gaan met de grondeigenaren, marktpartijen en betrokken organisaties. Daarbij spelen overwegingen vanuit wonen, stedenbouw en financiën een rol.

1.2 Doel en opzet structuurvisie

Met voorliggende deelstructuurvisie legt de gemeente Súdwest-Fryslân de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Workum Zuid op hoofdlijnen vast. De visie bevat kaders, uitgangspunten en ambities om een integrale en duurzame ontwikkeling te kunnen bereiken. Dit betekent dat de visie enerzijds de kwaliteiten en (onderscheidende) kenmerken van het gebied vastlegt en anderzijds houvast geeft voor een verdere uitwerking van de initiatieven. De structuurvisie geldt zodoende als rode draad voor toekomstige ontwikkelingen die in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De visie zal op deze manier handvatten bieden om een woonwijk te creëren die de dynamiek van maatschappelijke en economische veranderingen door de tijd kan opvangen en weerstaan.

De deelstructuurvisie geeft als strategisch beleidsdocument koers aan een gewenste planologische ontwikkeling en is alleen bindend voor de opsteller. Omdat het om beleidskeuzes gaat, kan hiertegen

geen beroep worden ingesteld. Tegen procedures die gebaseerd zijn op deze deelstructuurvisie kan wel worden opgekomen.

1.2.1 Voortraject

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie de documenten “Gebiedsontwikkeling Workum Zuid een Plan van aanpak” d.d. 3 november 2021 alsmede het “SPVE Workum Zuid” Conceptversie d.d. 28 maart 2022 opgesteld. In deze documenten is een eerste slag geslagen met te inventariseren wat de wensen, kwaliteiten en kansen van het plangebied door de gemeente zelf, en in combinatie met de omgeving.

1.3 Leeswijzer

Hierna zal, in hoofdstuk 2, de huidige situatie van de woningmarkt en de situatie van het plangebied verder uitgelicht worden.

In hoofdstuk 3 wordt de visie van het plangebied beschreven. Hierin worden de kwaliteiten, diskwaliteiten en toekomstige visie beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 het vervolgtraject en de participatie in het vervolgtraject beschreven.

In bijlage 1 is een haalbaarheidsstudie omtrent het beleid en geldende milieu- en omgevingsaspecten opgenomen. In bijlage 2 is een voorlopig Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) opgenomen.

2. Bestaande situatie

2.1 Woonbehoefte

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. Het welzijn van de Friezen zit niet alleen in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân in op brede welvaart. De gemeente zelf heeft dit ook als een leidend principe in de Omgevingsvisie benoemd.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden - 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.

2.1.1 Regionale woondeal 2022 – 2030 Regio Zuidwest Fryslân

De regio kent een grote verscheidenheid aan kernen, variërend van steden en grotere kernen, tot dorpen en buurtschappen met een sterk variërend voorzieningenniveau. Kern van het woonbeleid in beide gemeenten in de Regio Zuidwest Fryslân is dat in al deze steden, dorpen en kernen wordt voorzien in de woonbehoefte. Dit betekent dat de woonvraagstukken op verschillende manieren worden aangepakt. Variërend van strakke planologische sturing tot het faciliteren van initiatieven van onderop. Het faciliteren en daarmee adaptief programmeren van deze initiatieven vormt een aanzienlijk deel van onze bouwproductie en leent zich in beginsel niet voor een vooraf te gedefinieerde programmatische aanpak.

De gemeenten in de regio Zuidwest Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 3.100 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave op zich. In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân en de kern.

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouwopgave met voor twee derde betaalbare woningen.

Voor de Gemeente Súdwest-Fryslân en met name het plangebied Workum Zuid geldt dat dit gebied opgenomen is als 'Sleutelproject'. Sleutelprojecten zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen) in relatie tot de autonome behoefte waarvan partijen vinden dat daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op ingezet moet worden.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

Er is op voorhand, in dit sleutelproject rekening gehouden met circa 120 woningen, waarvan 64 sociale huur, 31 betaalbare koop en 25 dure koop. Bij verdere invulling in het vervolgtraject wordt nauw gekeken naar de mogelijkheden en of een dergelijke invulling ter plaatse passend is.

2.2 Workum

Workum is een stad in de gemeente Súdwest-Fryslân. De kern Workum kenmerkt zich door wonen en de vele watergangen en historische bebouwing. De stad kent een inwonersaantal van circa 4.359 inwoners. Door de woonkern stroomt het kanaal de Diepe Dolte, die het Zandmeer verbindt met het IJsselmeer. Rondom Workum zijn meerdere vaarwegen, zodoende kunnen ook diep gelegen schepen hier varen.

Het centrum van Workum barst van de kwaliteiten: historie, authenticiteit, ondernemerschap, watersport en een prachtige openbare ruimte. De historische structuren van het Súd en het Noard zijn van oudsher het adres geweest van winkels en voorzieningen. De horeca en cultuur komen samen rond de Merk. Workum vervult daarmee in de Súdwesthoek een belangrijke regionale functie.

Het plangebied ligt ten zuiden van de woonkern. Verder omvat de bebouwde omgeving onder meer het bedrijventerrein It Soal, ten zuidwesten van de kern, richting het IJsselmeer. Ten oosten van de woonkern is het bedrijventerrein Horsa en Burevaart gelegen. Ten zuiden van de woonkern ligt de laatst gerealiseerde buurt van Workum, te weten Thomashof. De woonwijk is vrij ruim opgezet met aan de oostkant overwegend vrijstaande woningen die aan het water grenzen. In de wijk bestaat de bebouwing voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen en rijen. Bij de stedenbouwkundige opzet van het noordelijk deel van de woonwijk is rekening gehouden met een archeologische waardevolle terp en een huisplaats.

De provinciale weg N359 vormt de verbinding tussen Leeuwarden (ten noorden) en de A6 bij Lemmer (ten zuiden) via Bolsward. De weg ligt tussen de woonkern en het bedrijventerrein Horsa en Burevaart en ligt tevens direct langs het plangebied.



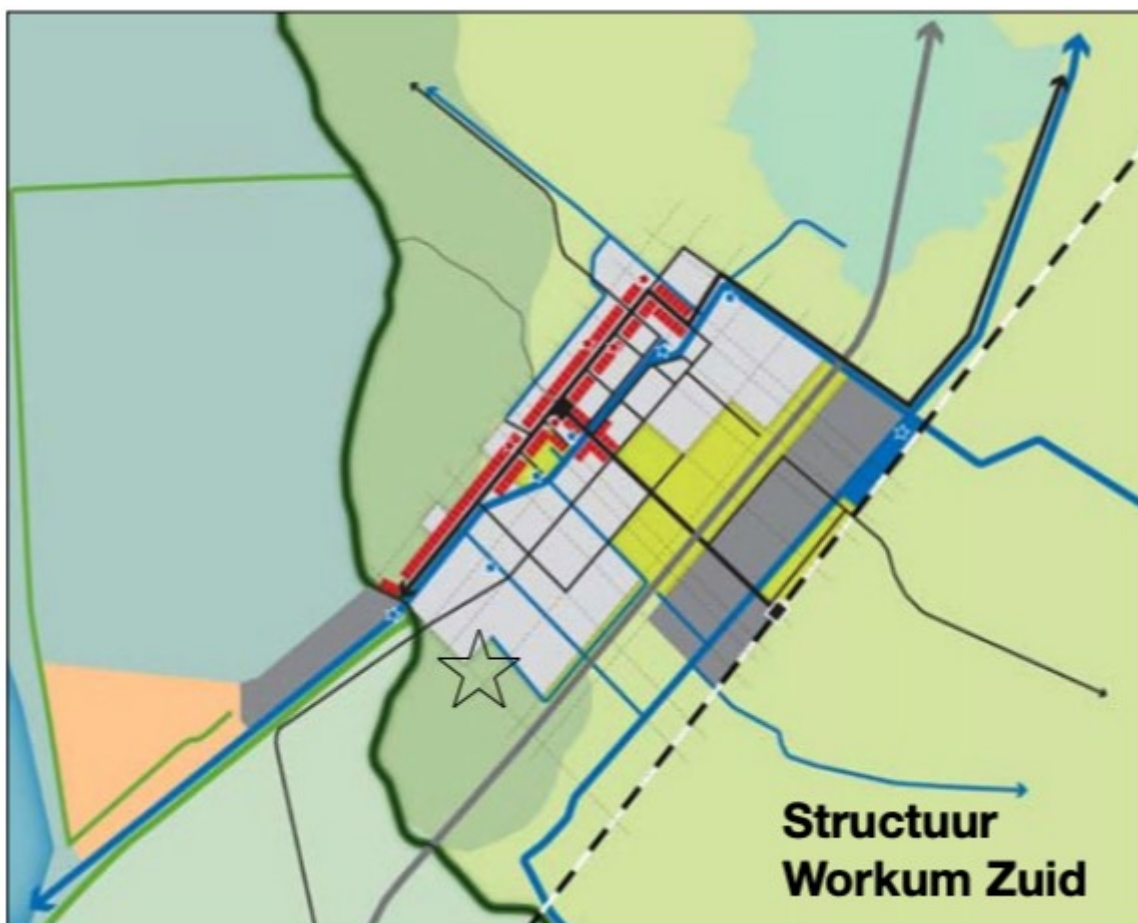
Afbeelding 1: Ligging plangebied in Workum (Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied heeft zoals reeds beschreven een agrarische functie (grasland). Het langwerpige plangebied heeft een oppervlakte van circa 8,6 hectare. Het water vormt een belangrijke structuurdrager van Workum en komt door het gehele gebied naar voren. Rondom het plangebied is dan ook grotendeels water gelegen. Enkel de noordzijde ligt in directe verbinding met de woonwijk Thomashof. Aan de noordzijde ligt ook de doorgaande verbindingsweg Hearewei, dit betreft de toegangsweg richting het centrum van Workum. Ten zuiden ligt de provinciale weg N359.

De omgeving wordt gekenmerkt door agrarische functies ten zuidoosten, zuiden en zuidwesten. Woonfuncties in de kern ten noorden en oosten. En tot slot bedrijvigheid van de bedrijventerreinen ten oosten en westen.

Op onderstaande verbeelding is de structuur van Workum te zien. De structuren van de omgeving en rondom het plangebied is duidelijk zichtbaar. Het plangebied is met de ster aangeduid.



Afbeelding 2: Ruimtelijke en functionele structuur Workum (Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied (Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)

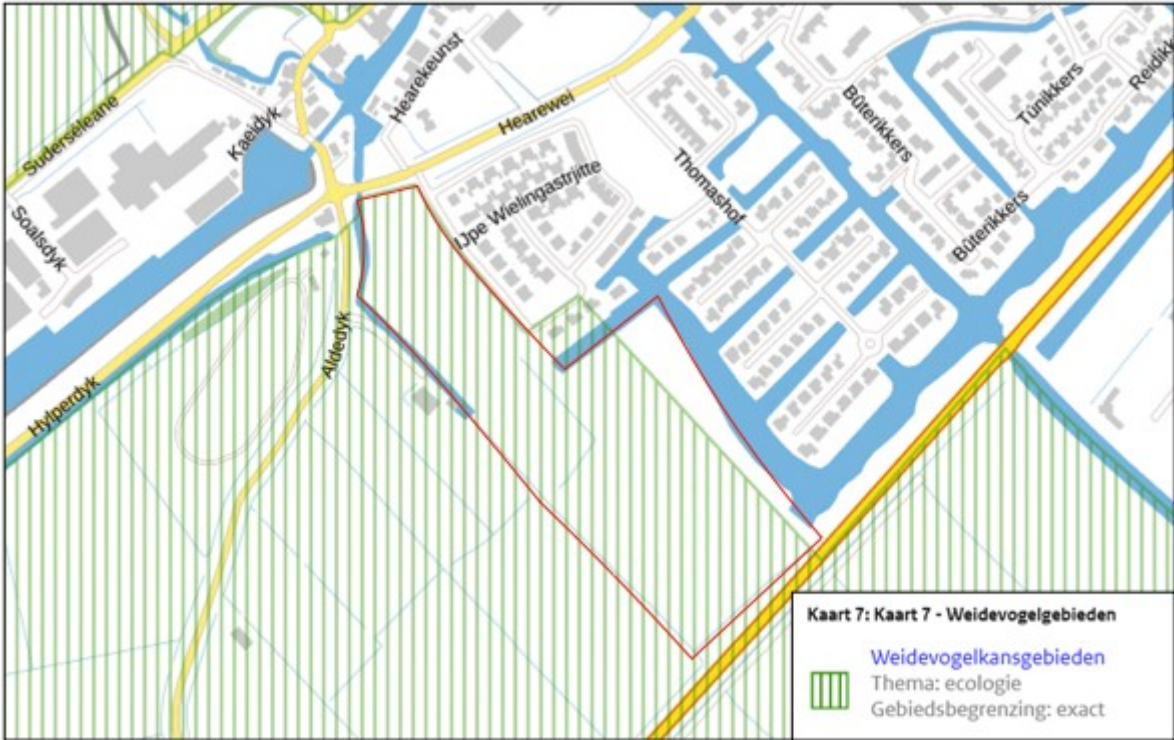
2.4 Landschappelijke structuur

De landschappelijke waarde van dit gebied is geborgd in het provinciale beleid. Het gebied behoort namelijk tot het zo genoemde 'Weidevogelkansgebied'. Het beleid hiervan is verwoord in de "Weidevogelnota 2021-2030".

Binnen de weidevogelkansgebieden liggen kerngebieden die worden geselecteerd en begrensd door de collectieve beheerders in een weidevogelkansgebied. Dit zijn de feitelijke weidevogelgebieden waar inrichting en beheer optimaal zijn afgestemd op de weidevogels. Ze bestaan uit weidevogelreservaten, agrarische gebieden of combinaties van beide. Een Weidevogelkerngebied is een open gebied met een zichtafstand van meer dan 400 meter, waar voldoende rust en variatie aan graslanden is voor de weidevogel om te broeden. De kansgebieden vormen de zoekgebieden voor de ontwikkeling van weidevogelkern- en plusgebieden.

De landschappelijke structuur van de omgeving wordt zodoende ook goed verwoord. De agrarische gronden ten oosten, zuiden en westen zijn alle open gebieden met natuur in de vorm van grasland. Het grootste deel van het gebied is overigens in de provinciale verordening al aangemerkt als 'stedelijk gebied'.

De gemeente zal voor een noodzakelijke ingreep van openbaar belang, de natuurwaarden afwegen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep. Bij die afweging moet de mogelijkheid van mitigerende maatregelen worden betrokken, om het verlies aan natuurwaarden zo veel mogelijk te beperken. Bij een verdere planuitwerking zal hier rekening mee moeten worden gehouden.



Afbeelding 4: Ligging plangebied in kaart 7 'Weidevogelgebieden' (Bron: Provincie Fryslân)

3. Visie

3.1 Algemeen

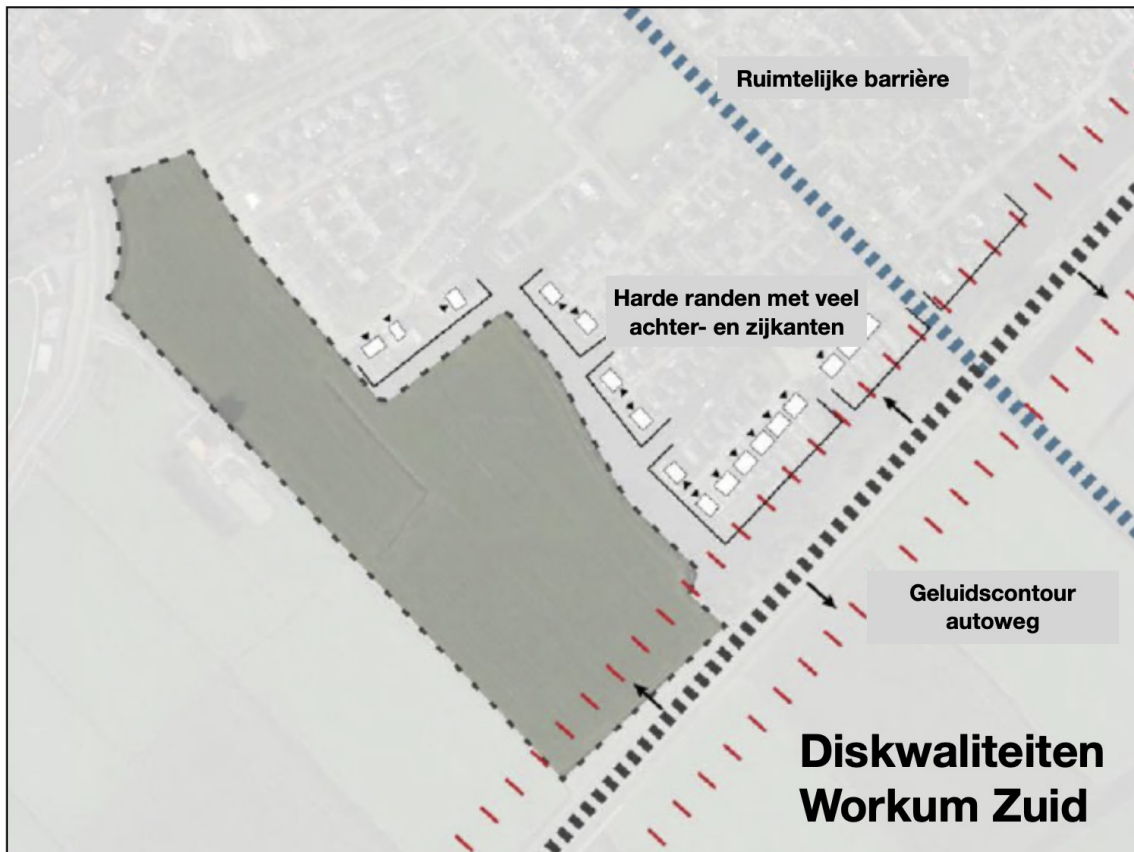
Door de gemeente Súdwest-Fryslân is als vervolgfase op het gevestigde voorkeursrecht een voorlopig stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) (zie ook bijlage 2) geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het document vormt een indicatieve richtlijn en basis waarop voortgeborduurd kan worden. Hieronder wordt per thema dieper ingegaan op de ambities en kansen die spelen en als leidraad gelden in het vervolgtraject. In een volgende fase moet samen met de marktpartijen en bewoners hier nader naar gekeken worden, en kan dit -rekening houdend met de omgevingsaspecten- verder uitgezocht en aangescherpt worden. De SPVE is als bijlage 2 bij deze Structuurvisie gevoegd.

3.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig programma

Om een goed antwoord te formuleren op de kwaliteiten van het plangebied is het ook van belang te kijken naar de diskwaliteiten. De kwaliteiten en de diskwaliteiten zijn samengevat in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 5: Kwaliteiten Workum Zuid (Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)



Afbeelding 6: Diskwaliteiten Workum Zuid (Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)

Op basis van analyses komen enkele uitgangspunten omtrent de ruimtelijke kwaliteit naar voren. Met de volgende uitgangspunten zal in het vervolgtraject rekening worden gehouden:

- De huidige verkaveling structuur blijft leesbaar in de structuurvisie van de wijk;
- Sluit aan bij de karakteristieken van het omliggende landschap;
- Gebruik het landschap en de groenstructuur als basis voor de woonomgeving;
- Kies voor een duidelijk integraal concept, dat houdt de wijk leesbaar en herkenbaar;
- Maak herkenbare buurten;
- Pas het DNA van Workum en bestaande omgeving toe in het stedenbouwkundig ontwerp en de beeldkwaliteit;
- Bouwen aan de stadsrand, houdt zichtlijnen vrij naar het omliggende landschap en leg open en fysieke verbindingen;
- Houd als gemeente de regie op de ruimtelijke kwaliteit, in samenspraak met marktpartijen en belanghebbende, door bijvoorbeeld een vlekkenplan i.c.m. een beeldkwaliteitsplan op te stellen met een projectgroep.

3.2.1 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

In de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet kan aangesloten worden op de bestaande (langgerekte) structuur en richting van het landschap gezien de watergangen en verkaveling. Daarbij kunnen bebouwd en onbebouwd percelen elkaar afwisselen. Er zal zo voldoende ruimte gecreëerd worden voor groen, landschap en water. Ook kunnen middels openheid zichtlijnen ontstaan. Zichtlijnen stellen bewoners in staat om visuele verbindingen te maken met belangrijke punten in stedelijk gebied en openbare ruimtes. Het open karakter van het buitengebied rondom Workum Zuid is hiervan een voorbeeld. Door groene ruimtes te integreren in de stedelijke omgeving, kunnen bewoners genieten van de voordelen van de natuur, zoals ontspanning, recreatie en gezondheid.

Water is een onmisbaar element in stedelijke omgevingen en is een belangrijke identiteit van Workum. Het is van belang om dit op een natuurlijke en duurzame manier te integreren in het uiteindelijke plan. Tevens liggen bestaande (vaar) verbindingen rondom het plangebied. Zodoende biedt het een extra kwaliteit aan de woon- en leefomgeving.

3.2.2 Doelgroep en programma

Om te voldoen aan de uitgangspunten van het provinciale en gemeentelijke woonbeleid wordt gekeken naar het bestaande woningaanbod en de toekomstige woningvraag.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 8,6 hectare. Uitgaande van een dichtheid van 14 woningen per hectare is er sprake van een woningaantal van 120 woningen. Er is flexibiliteit mogelijk gezien de trends en ontwikkelingen de komende jaren en gelet op de wensen van de toekomstige bewoners en marktpartijen. Een aandeel daarvan zal in de goedkope en betaalbare huur-of koop gerealiseerd moeten worden. Vooral sociale huur, mede voor startende gezinnen, moet in Workum bediend worden. Er is, in mindere mate, ook ruimte voor wat duurdere woningen. Woontypologieën zijn nog niet bekend en dit zal nog verder moeten worden uitgewerkt.

3.2.3 Voorzieningen

In het centrum van Workum zijn genoeg voorzieningen gelegen. Voor plangebied Workum Zuid is zodoende de verwachting dat er hiervoor geen verdere aanvulling op de voorzieningen nodig is. Voor kleine voorzieningen zoals woon-zorg functies is, indien dit wenselijk is, wel ruimte.

3.2.4 Waterstructuur

Water is van essentieel belang bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen omdat het kan bijdragen aan een duurzame en gezonde stedelijke opzet. De periode van hevige en zware neerval zijn steeds vaker in Nederland te vinden met de gevolgen van dien. Een goede waterberging is daarom van belang. Daarnaast vormt het water in Workum een belangrijke structuurdrager.

Ook vormt het stedelijke water een habitat voor planten en dieren. Er kan gekeken worden naar natuurvriendelijke oevers. Deze oevers dragen bij aan de biodiversiteit en de openbare ruimte. Het creëren van waterrijke gebieden kan daarnaast ook een aantrekkelijke omgeving bieden voor inwoners, waar ze kunnen genieten van de natuur en recreatieve activiteiten kunnen ondernemen.

3.2.5 Openbare ruimte en groen

Het uitbreiden van Workum in zuidelijke richting en het toevoegen van woningen draagt bij aan de woonbehoefte. Hierbij kan rekening worden gehouden met de aantrekkelijkheid van Workum nabij een entreegebied. Het openbaar groen moet bijdragen aan fijn wonen en het omgaan met klimaatverandering. Door op een verstandige wijze gebruik te maken van functiemenging in de openbare ruimte, het groen en water kunnen gebieden ontstaan met een grotere betekenis voor de natuur en recreatie.

3.2.6 Duurzaamheid, energie en klimaat

Duurzaamheid, energie en het klimaat zijn niet langer onderwerpen die kunnen worden genegeerd bij het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen. Met de toenemende druk op het milieu en de gevolgen van klimaatverandering wordt het essentieel dat gestreefd wordt naar duurzame ontwikkeling en slim energiegebruik. Het is van cruciaal belang dat stedenbouwkundige plannen worden opgesteld met het oog op het verminderen van de ecologische voetafdruk, het bevorderen van hernieuwbare energiebronnen en het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen.

Door duurzaamheid, energie en het klimaat centraal te stellen in stedenbouwkundige plannen, kan niet alleen de leefbaarheid van steden verbeteren, maar ook bijdragen aan een gezondere en duurzamere toekomst voor onze planeet.

3.2.7 Verkeer en wegen

Indien goed nagedacht wordt omtrent het verkeer en wegen kan niet alleen de mobiliteit van de inwoners worden vergroot, maar ook de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners worden bevorderd. Het is daarom essentieel dat er tijdens het ontwerpproces voldoende aandacht wordt besteed aan het creëren van goede en veilige wegen en ontsluitingen. Hierbij kan rekening worden gehouden met het langzame verkeer in combinatie met veilige groene routes.

Het gebied is via de noordzijde bereikbaar via de Igleburren en Hearewei. De overige zijden zijn omgeven door water.

3.2.8 Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een belangrijke kwaliteit. Bij een gezonde leefomgeving wordt gekeken naar de kwaliteit nu maar ook in de toekomst. Denk hierbij aan duurzaamheid, voorbereiden op klimaatverandering en goede milieuaspecten. Daarnaast nodig het uit om gezond bezig te zijn en voel je je prettig in je omgeving.

Het plangebied ligt naast de N359 en voor een klein gedeelte in een geluidzone - industrie en ten oosten bevindt zich een gemengde bestemming met paardenhouderij. Dit heeft effect op de woon- en leefomgeving ter plaatse. Hiermee dient in het vervolgtraject dan ook rekening gehouden te worden. Door overleg met de bewoners en belanghebbende kan de openbare ruimte voor speeltoestellen, sportveldjes en ontmoetingsplekken worden vormgegeven.

4. Conclusie en vervolg

4.1 Conclusie

Zoals ook al in de inleiding gesteld, zijn de omstandigheden rond de woningmarkt gewijzigd en is er momenteel onvoldoende plancapaciteit. Een versnelling van de woningbouw is voor het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Súdwest-Fryslân zodoende een noodzaak. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte zal de planvorming voor sleutelprojecten, en daarmee de realisatie van nieuwe woningen, moeten worden opgepakt.

Met het vaststellen van deze deelstructuurvisie behoudt het gevestigde voorkeursrecht zijn werking en kan verder gewerkt worden aan de plannen en blijft de regie op de planvorming (ook wanneer de grondeigenaar zelf wenst te realiseren) bewaard.

In samenwerking met andere organisaties en marktpartijen kan er gekeken worden op welke wijze de ambities samen kunnen komen. Er zal sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling en realisatie indien dat noodzakelijk wordt geacht.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie als vervolgstudie het document “SPVE Workum Zuid” Conceptversie d.d. 28 maart 2022 opgesteld. Daarbij is onder meer voorzien in een stedenbouwkundige schets die in dit document als indicatieve afbeelding is opgenomen. Het plan is op onderstaande afbeelding gevisualiseerd.



Afbeelding 7: Stedenbouwkundige inspiratieschets Workum Zuid (Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)

4.2 Procedure

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet kennis worden gegeven van het feit dat een (deel)structuurvisie wordt voorbereid, welke stukken ter inzage worden gelegd en of er gelegenheid is om hiertegen een zienswijze in te dienen.

Een zienswijzeronde is niet verplicht maar wel in lijn met de inspraakverordening. De visie zal voor een ieder ter inzage worden gelegd en is ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. De visie ligt vanaf @ oktober 2023 voor twee weken voor een ieder ter inzage. Verder zullen de provincie en It Wetterskip Fryslân van deze deelstructuurvisie op de hoogte worden gesteld.

In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen op de visie. In de zienswijzennota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord en wordt aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het document. De raad neemt de uiteindelijke beslissing over de deelstructuurvisie.

De deelstructuurvisie wordt vastgesteld als een (deel)structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 Wro. De deelstructuurvisie blijft ook na de inwerkingtreding als deelstructuurvisie bestaan en gaat niet automatisch onderdeel uitmaken van de Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân. Het is te beschouwen als een gebiedsgerichte (deel)structuurvisie die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn werking behoudt en verder kan worden uitgewerkt in een (niet verplicht) Omgevingsprogramma of bij nader besluit onderdeel zou kunnen uitmaken van een vast te stellen (aangepaste) Omgevingsvisie of onderdeel kunnen uitmaken van een op te stellen Omgevingsplan. De verdere uitwerking van deze deelstructuurvisie in een concreet plan of programma of visie zal volgens de thema's, leidende principes en de werkwijze van de vastgestelde Omgevingsvisie plaatsvinden.

4.3 Vervolg en toekomstige participatie

Zoals gesteld moet de exacte invulling van het gebied nog verder vormgegeven worden. Dit zal in samenspraak met belanghebbenden gebeuren. Op dat moment zal -omdat de plannen ten opzichte van deze deelstructuurvisie dan ook veel concreter worden- de participatie intensiever worden.

De volgende belanghebbenden hebben in ieder geval op enig moment een rol in het proces:

Omwonenden

- Huidige bewoners Thomashof en andere directe omwonenden

Toekomstige gebruikers

- Huidige bewoners Workum;
- Toekomstige bewoners van de woningen (participatiehandvest Vereniging Eigen Huis);

Beheerders

- Woningcorporaties (sociale huurwoningen);
- Gemeente (openbare voorzieningen);
- Wetterskip (watervoorzieningen);
- Nutspartijen;

Andere overheden

- Provincie Fryslân;
- Wetterskip;

Belangengroeperingen

- Plaatselijk belang Workum;
- Huurdersorganisaties;
- Ondernemersvereniging
- Natuurorganisaties;
- Bouwbedrijven en projectontwikkelaars;

Vakspecialisten

- Stedenbouwkundigen;
- Architecten;
- Makelaars;
- Civieltechnisch adviseurs;
- Energie- en duurzaamheidsadviseurs.

Een belangrijk doel van het vaststellen van deze deelstructuurvisie is, dat de gemeente meer tijd krijgt om samen met de grondeigenaar te onderzoeken of van het recht op eerste koop gebruik kan worden gemaakt. Hiervoor gelden wel de spelregels die nu nog zijn opgenomen in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en straks in de Omgevingswet zullen worden opgenomen. De verkrijgbaarheid van de grondpositie bepaalt mede de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van de plannen.

4.4 Bijlagen bij (Deel)structuurvisie

Bijlage 1: Haalbaarheid beleid en milieu- en omgevingsaspecten;

Bijlage 2: Voorlopig Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE).