

Voorlopig SPVE Workum Zuid

Conceptversie 0.1 – 28 maart 2022

CONTEXT

Locatie

De aangegeven locatie is aangewezen als zoekgebied voor woningbouw, boscompensatie en de mogelijkheid van een klimaatpark. De percelen zijn ca 8,6 ha groot en grenst aan het huidige Thomashof.



Locatie Workum Zuid



Afmetingen perceel

Identiteit

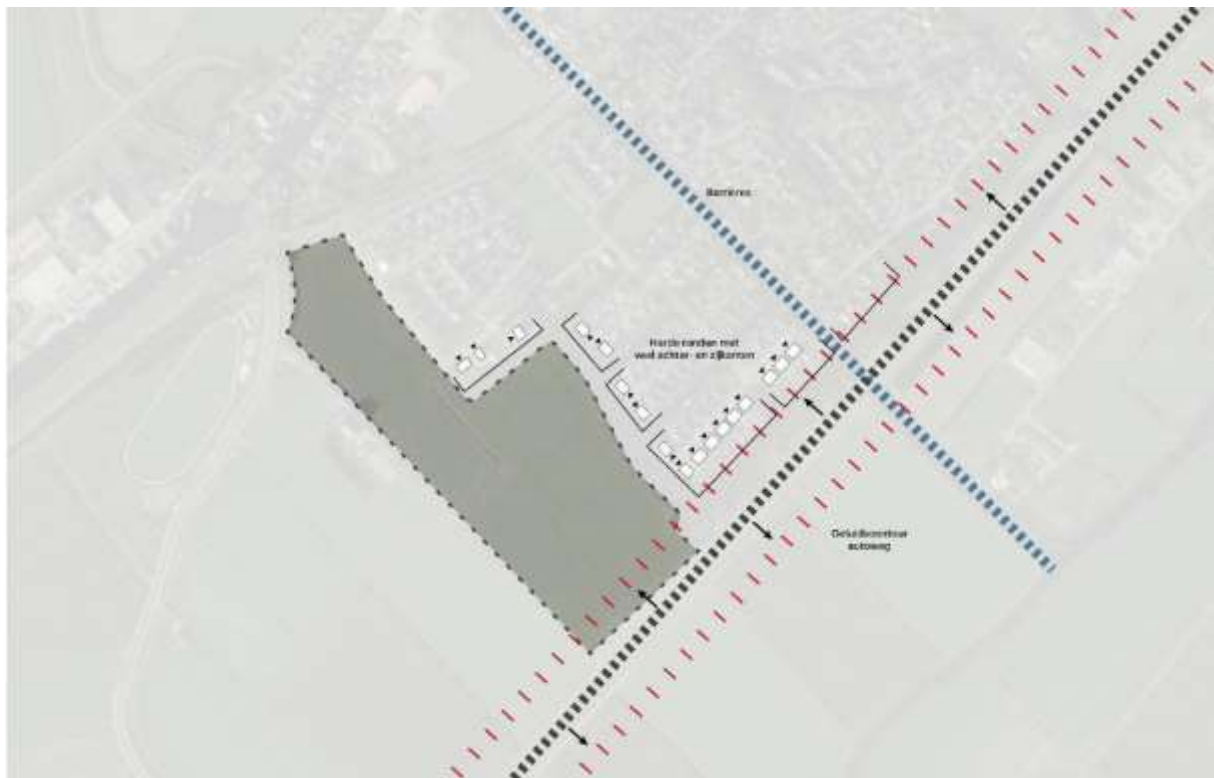
Als onderdeel van de stadsrandvisie voor Workum is de zuidrand aangewezen als een groen-blauwe stadsrand met mogelijk ruimte voor een klimaatpark. Kwaliteiten in het gebied zijn aansluiting op de entree van Workum (sluis), de recreatieve structuur van de Aldedyk en de openheid. Diskwaliteiten zijn de aanwezigheid van de N359 en de huidige harde stadsrand van Workum zuid.



Stadsrandvisie



Impressie klimaatpark



Belangrijkste diskwaliteiten



Belangrijkste kwaliteiten

PROGRAMMA VAN EISEN

Ruimtelijke kwaliteit

- De huidige verkaveling structuur blijft leesbaar in de structuur 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 toe in het stedenbouwkundig ontwerp en de beeldkwaliteit
- Bouwen aan de stadsrand: houd zichtlijnen naar het landschap open en leg fysieke verbindingen
- Houd als gemeente de regie op de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld een vlekkenplan i.c.m een beeldkwaliteitsplan op te stellen en een Q-team aan te stellen.

Doelgroep en woonprogramma

Vanuit afdeling Wonen wordt een advies gegeven over het aantal woningen en de doelgroep. Tijdens de werksessie zijn de volgende waarden benoemd:

- Bouwen voor eigen inwoners
- Gericht op start en einde van de woon carrière
- Ruimte voor sociale huur
- Ruimte voor bijzondere woonvormen zoals Tiny Houses, knarrenhof, CPO

*Woningaantallen
(Woondeal)*

Verdeling typologieën

Voorzieningen

Er is ruimte voor een bijzondere kleinschalige gebouwde voorziening zoals een verenigingsgebouw, recreatie of woon-zorgfunctie.

Bij een woonbuurt met kleine woningen kan dit gebouw ook als collectief

Deze gebouwde voorziening heeft een centrale positie in de buurt en een openbaar karakter.

Waterstructuur

- Wonen aan het water kan onderdeel van de identiteit van de wijk zijn.
- Minstens 50% van de oevers zijn openbaar
- De oevers aan de randen de stad en van het plangebied zijn 100% openbaar
- Herstel oude waterlopen.
- Toegevoegde waterstructuren volgen de ontginning structuur van Workum en zijn aangesloten op de vaarwegen van Workum.
- Voorkom doodlopende waterwegen
- Waterpeil, aanlegpeil woningen? Onderzoeken met Wetterskip

Groenstructuur

- 1,68 ha bos is onderdeel van de wijk i.h.k. de boscompensatie (opgave 2022) Welk onderdeel moet binnen plangebied gerealiseerd worden?
- 1,37 ha bos is onderdeel van het plan i.h.k. van de opgave voor Workum vanuit de Bossenstrategie. Welk onderdeel moet binnen plangebied gerealiseerd worden?
- Bundel groene openbare ruimte voor een robuuste groenstructuur
- Zorg voor beplanting met een zo grootmogelijke ecologische waarde gericht op het vergroten van de biodiversiteit
- Houd rekening met de waarden van het aangrenzende weidvogelgebied. Compenseer door de komst van woningbouw verloren waarden door kwaliteitsverbeteringen in foerageergebieden.
- Zorg voor kwalitatieve teelaarde bij de oplevering van de tuinen voor duurzame groene tuinen
- Erfafscheidingen zijn groen of onderdeel van de architectuur van de woningen
- Maximaliseer het groen in de wijk, minimaliseer de hoeveelheid verharding.

Duurzaamheid, klimaat

- Workum Zuid is een energiepositieve wijk
- Er is ruimte voor de opwek van groene stroom met een maatschappelijke doelstelling. Bijvoorbeeld voor de woningen die onder beschermd stadsgezicht van Workum vallen en zelf geen zonnepanelen op het dak kunnen leggen (coöperatief verband), of t.b.v. de vermindering van de energiearmoede in Workum.
- Collectieve warmtesysteem? Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk • Woningen en openbare ruimte zijn natuurinclusief en biobased gebouwd
- Zuivering van afvalwater op eigen terrein is niet gewenst.
- Onderdeel van het plan is een klimaatpark van min. 1 ha met ruimte voor waterbuffering, natuur, recreatie, vastlegging van CO2 en opwek van duurzame energie
- Bouw klimaatbestendig: met voldoende drooglegging, voorkom hitte-eilanden, houd windcorridors voor de stad open
- Kans: collectief energieopslagsysteem evt. i.c.m. elektrische auto's (Smartgrid)
- Kans: Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt tbv bijv. toiletspoeling: Hydroloop
- Kans: Rietland en moeras legt evenveel CO2 vast al bos, onderzoek deze landschappelijk passende optie als alternatief voor bos. Bos kan een conflict opleveren met het weidvogelgebied

Verkeer en wegen

- Ontwerp de wijk op langzaam verkeer, de automobilist is ondergeschikt
- Doorgaande routes voor autoverkeer worden ontmoedigd

- Verbind de recreatieve structuur met de omgeving en creëer meerwaarde voor de stad door bijvoorbeeld stadsommetjes
- Koppel fiets- en voetpaden aan de groenstructuur.
- Beperk het aantal bruggen i.v.m. de kosten en de ruimtelijke implicaties
- Voorkom doodlopende wegen
- Creëer een inclusieve openbare ruimte
- Ontwerp de wijk en wegenstructuur op toekomstige uitbreiding.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein of collectief in parkeerkamers
- Collectieve parkeerkamers zijn voorzien van (collectieve) laadmogelijkheden voor elektrische auto's.
- Voorkom lange rechte straten om hardrijden te ontmoedigen.
- Parkeren wordt groen uitgevoerd: omgeving door hagen en onder een bomendek
- Kans: organiseer vuilophaal collectief aan de rand van de wijk, daarmee kunnen keervoorzieningen of brede wegprofielen mogelijk voorkomen worden.

Gezondheid

- Stimuleer gezond gedrag in de openbare ruimte door beweging stimuleren en inactiviteit te ontmoedigen: beweegroute, speelnatuur, verbinding met sportvelden
- Bouw levensloopbestendig
- Stimuleer ontmoeting en sociale cohesie t.b.v mentale gezondheid in de stedenbouwkundige opzet: hoven, buurtschappen, ontmoetingsplaatsen
- Woonbuurten hebben een gemengde samenstelling qua leeftijdsopbouw, prijssegment en typologie, voorkom monotonie

Ruimtelijke modellen en ruimtelijk concept p.m.

Vlekkenplan p.m.

Planning en Fasering p.m.