BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN
Commissie

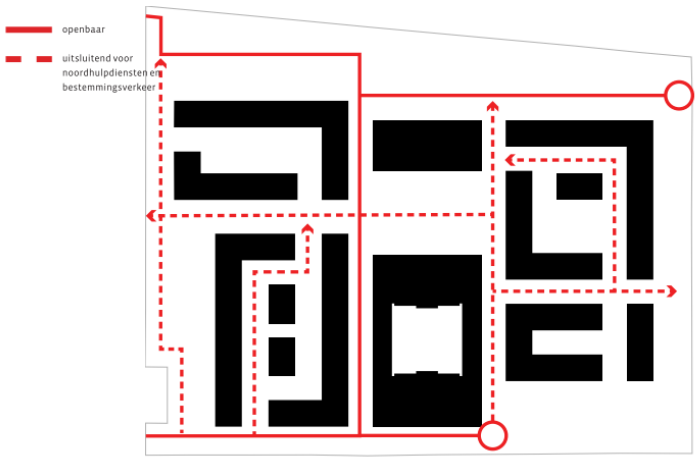
Aan:	De gemeenteraad
Van:	Het college van burgemeester en wethouders
Datum commissie:	14 januari 2025
Zaaknummer:	0000990634
Onderwerp:	Stedenbouwkundige vuistregels Proeftuin De Frans

Aanleiding
Op 8 januari 2025 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid Csurka van de fractie VVD over stedenbouwkundige vuistregels Proeftuin De Frans. Dit onderwerp staat op de agenda van de commissie van 14 januari 2025. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Toelichting van de vragensteller(s) van de fractie VVD
Voor een aantal van onze werklocaties is het kansrijk om werken en wonen meer te mengen. Eén van deze werklocaties is De Frans, direct grenzend aan het Stationsgebied Dijk en Waard. In 2022 is daarom formeel gestart met de gebiedsontwikkeling van De Frans. Op 10 oktober 2023 is Gebiedsvisie Proeftuin De Frans door de gemeenteraad vastgesteld. In vervolg op de gebiedsvisie is gewerkt aan stedenbouwkundige vuistregels. De stedenbouwkundige vuistregels geven een kader voor eigenaren en initiatiefnemers op basis waarvan bouwplannen ontwikkeld kunnen worden.

De term ‘’autoluw’’ en ‘’deelmobiliteit’’ komt veelvuldig terug in deze vuistregels. In de stedenbouwkundige vuistregels staat per deelgebied een plattegrond van de openbare ruimte met een schets welke wegen ‘’openbaar’’ bereikbaar zijn voor auto’s en welke wegen uitsluitend voor noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer bereikbaar zijn (zie pag. 30, 48, 65 & 81 van bijlage 1).

Ter illustratie; afbeelding van ‘’het Hof’’



In ‘’Het Hart’’ ligt de focus op starters en jonge gezinnen. Op pagina 40 lezen wij over een vuistregel die refereert aan woningen kleiner dan 40 & 50 vierkante meter grondoppervlak. In ‘’Het Hart’’ is er ruimte voor grote complexen tot wel tien bouwlagen aan de spoorzijde.

Beantwoording

Inleiding

De gemeenteraad wordt op 14 januari a.s. voorgesteld om in te stemmen met een stedenbouwkundig kader – in de vorm van vuistregels – voor de stapsgewijze transformatie van De Frans. Het stedenbouwkundig kader biedt regels en richting voor initiatiefnemers van ontwikkelplannen (voorheen: bouwplannen) in het gebied. De transformatie van De Frans zal mede op basis van het tempo van initiatiefnemers plaats vinden. Het gemeentebestuur zal daarvoor steeds samenwerkings- en anterieure overeenkomsten sluiten. Zeker is dat de transformatie van De Frans stapsgewijs zal plaats vinden en een lange looptijd kent (richttijd 2040). Om die reden is gekozen voor een flexibel stedenbouwkundig kader; het geeft gedurende de lange looptijd een uitnodigende richting maar ook houvast aan eigenaren, ondernemers en initiatiefnemers in het gebied.

Antwoorden

1. Vallen bewoners onder de definitie ‘’bestemmingsverkeer’’ of zijn bepaalde woongebouwen niet met de auto bereikbaar voor bewoners en/of bezoekers?
    a. Indien bewoners met de auto ook alleen over de ‘’openbare wegen’’ mogen rijden, hoe ziet het college dit voor zich in combinatie met de doelstellingen voor ‘’het Hof’’, waar de focus ligt op een zorgfunctie voor (bijvoorbeeld) ouderen die niet altijd mobiel zijn en met de zoekgebieden voor MIVA parkeerplekken?

Antwoord:
Op basis van Gebiedsvisie Proeftuin De Frans vindt het parkeren aan de spoorzijde van de gewenste ‘levensader’ plaats en is voor het overige deel sprake van een ‘autoluw’ gebied. Parkeren kan zowel op het maaiveld als in bebouwing worden gerealiseerd. In de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig kader – in de ontwikkelplannen - wordt uiteindelijk op basis van het uiteindelijk gebruik en de betreffende functie nagedacht over passende parkeeroplossingen en de bereikbaarheid.

2. Kan het college per deelgebied aangeven wat de parkeervoorzieningen zullen worden naast ‘’de strook’’ langs het spoor?

Antwoord:
Dit is afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelplannen van initiatiefnemers. Bij de ontwikkelplannen horen parkeervraagberekeningen. In de vuistregels is opgenomen dat een groot deel van het parkeren in de strook langs het spoor zal moeten plaatsvinden. Dat zal op maaiveld zijn, in de openbare ruimte. Ook is daar parkeren in en onder nieuwe gebouwen mogelijk.

3. Is het realiseren van parkeerplaatsen inpandig of bij complexen in ‘’Het Hart’’, ‘’De Campus’’ en ‘’De Tuin’’ (excl. twee woongebouwen grenzend aan de Van Noortwijklaan waarbij inpandig parkeren al staat ingetekend) toegestaan voor ontwikkelaars?

Antwoord:
Zie ook antwoord 2.

4. Zijn er mogelijkheden voor een ‘’drop and drive’’ locatie nabij de Johannes Bosco die openbaar toegankelijk is met de auto?

Antwoord:
Ja, Johannes Bosco is een van de stakeholders waar we regelmatig overleg mee hebben. In die overleggen worden hun wensen voor de school besproken, zodat we hier rekening me kunnen houden.

5. Zijn er vuistregels opgesteld over het (minimale) oppervlak voor een aantal woningen in ‘’het Hart’’ om daadwerkelijk ook jonge gezinnen te kunnen huisvesten met gevarieerde bebouwing?

Antwoord:
Hier zijn geen concrete regels voor opgenomen in de stedenbouwkundige vuistregels, noch in de Woonvisie Dijk en Waard 2024-2029. Op basis van te sluiten samenwerkingsovereenkomsten met initiatiefnemers wordt gekeken welk woningbouwprogramma voor welke doelgroepen passend is. Daar zijn ook de kaders vanuit de gemeentelijke Woonvisie en de Woonzorgvisie op van toepassing.