

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 9 januari 2025 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid van der Starre van de fractie 50Plus 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 50Plus

De gemeenteraad besluit de stedenbouwkundige vuistregels Proeftuin De Frans (bijlage 1) vast te stellen en daarmee een stedenbouwkundig kader te bieden voor de integrale ontwikkeling van het gebied, gebaseerd op een aantal ruimtelijke principes waaronder landschap als structurerend element en parkeerprincipe op gebiedsniveau en divers woningbouwprogramma in elk deelgebied

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. Zijn er bewoners betrokken geweest bij de Frans?

Antwoord:

De eigenaren, waaronder ook bewoners, zijn betrokken geweest in het proces om te komen tot de gebiedsvisie en tot de stedenbouwkundige vuistregels. Ook tijdens de ‘braderie OV-knooppuntontwikkeling’ in maart 2024 is een breder publiek uitgenodigd en zijn betrokkenen geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling Proeftuin De Frans. De stedenbouwkundige vuistregels hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ook in de vervolgstappen en de nadere uitwerking van ontwikkel-, inrichtingsplannen zal de omgeving worden uitgenodigd.

2. Is er een enquête gehouden onder ouderen om daar te gaan wonen?

Antwoord:

Er heeft geen enquête plaats gevonden onder ouderen. De Woon- en Woonzorgvisie zijn leidend.

3. Hoe zijn omliggende wijken betrokken bij deze planvorming?

Antwoord:

Zie het antwoord onder vraag 1.

4. Hanteert de gemeente het principe van water en bodem sturend?
Is dit meegenomen als uitgangspunt binnen stedenbouwkundige vuistregels?

Antwoord:

Ja, in de nadere uitwerking van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, is het uitgangspunt dat er sprake is van voldoende waterberging overeenkomstig het Beleidsplan Klimaatadaptatie en dat efficiënt met (de ruimte in) de bodem wordt omgegaan. In de stedenbouwkundige vuistregels is hier rekening mee gehouden.

5. Is er advies gevraagd van het HHNK zo nee waarom niet, zo ja wat is hun advies?

Antwoord:

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is al een vroegtijdig stadium betrokken; bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie Proeftuin De Frans. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier blijft ook zoals gebruikelijk betrokken bij de nadere uitwerking van ontwikkel- en inrichtingsplannen.

6. Gaat het college over tot parkeerheffing of wordt het gebied gevrijwaard van parkeergelden?

Antwoord:

Er wordt geen parkeerheffing ingevoerd

7. En geldt dit ook voor de omliggende omgeving zoals Heemradenwijk?

Antwoord:

De Parkeerverordening Dijk en Waard 2025 voorziet daar niet in.

8. Welke parkeernorm wordt gebruikt?

Antwoord:

Er wordt gerekend met de parkeernormen zoals opgenomen in het vigerende parkeerbeleid en de parkeernormennota

9. In bijlage 1, deelgebied het Hart, pagina 36 punt 1.7 staat vermeld aan de spoorzijde zijn maximaal 10 bouwlagen toegestaan. Waarom zo hoog en dan aflopend naar 4 lagen en moet je in dit gebied wel overgaan tot 10 hoog bouwen?

Antwoord:

Op basis van de stedenbouwkundige vuistregels wordt de mogelijkheid geboden om op een aantal aangewezen plekken, hoogteaccenten te maken met een maximale bouwhoogte van 10 bouwlagen. Het is uiteindelijk aan initiatiefnemers om met ontwikkelplannen te komen. De bouwsystematiek, financiële haalbaarheid en de parkeervraag zijn uiteindelijk medebepalend voor de bouwhoogte.

10. Zijn de omliggende wijken betrokken bij deze hoogbouw?

Antwoord:

Ja. Zie antwoord onder 1 en 3.

11. Is het überhaupt wel in overeenstemming met de woonvisie?

Antwoord:

De stedenbouwkundige vuistregels zijn in overeenstemming met Woonvisie Dijk en Waard 2024-2029

12. In het raadsvoorstel staat bij Argumenten per beslispunt pagina 3 onder bullet b dat het college mag afwijken en overgaan tot alternatieve oplossingen.
Wat zijn daar de kaders van en waarom staat dit niet in het besluit?

Antwoord:

De transformatie van De Frans is mede gebaseerd op het tempo van initiatiefnemers die met ontwikkelplannen komen. De transformatie zal stapsgewijs zijn en een lange doorlooptijd hebben. Flexibiliteit is nodig om voortgang te kunnen houden, vertrouwen te wekken bij gebiedspartners en ook in te kunnen springen op marktomstandigheden. De mogelijkheid om gemotiveerd af te kunnen wijken in lijn met de stedenbouwkundige vuistregels is nodig bij deze wijze van gebiedsontwikkeling.

13. Betreffende de financiën op pagina 5 wil 50PLUS graag weten welk deel nu verhaald kan worden via Provincie NH op basis van flexibele schil versnelling woningbouw en of het college kan garanderen dat het andere deel 100% betaald kan worden via de omgevingswet inclusief de bijgeschreven rente?

Antwoord:

Omdat sprake is van faciliterend grondbeleid en organische gebiedsontwikkeling valt niet te voorspellen hoeveel en welke plankosten er uiteindelijk kunnen worden verhaald op basis van te sluiten samenwerkings- en anterieure overeenkomsten. Immers, nog lang niet alle ontwikkelplannen van initiatiefnemers zijn nu al bekend. Vanzelfsprekend past het gemeentebestuur de mogelijkheden van wettelijk kostenverhaal uit de Omgevingswet toe. Op basis van de Flexibele Schilregeling kan 50% van sommige externe advieskosten in gemeentelijke gebiedsontwikkeling worden verhaald. De gemeente heeft reeds een subsidiebeschikking van circa € 70.000, - van de provincie ontvangen.