

Zaaknummer:	0000624954
Onderwerp:	Gebiedsvisie Proeftuin De Frans
Datum raadsvergadering:	10 oktober 2023
Agendapunt:	
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Op 14 juni 2022 heeft het college van Dijk en Waard besloten om met de transformatie van De Frans aan de slag te gaan. In de afgelopen maanden is in samenwerking met 'gebiedspartners' (initiatiefnemers, betrokken ondernemers en maatschappelijke instellingen in het gebied) gewerkt aan een integraal plan (gebiedsvisie en ontwikkelstrategie) voor de transformatie van De Frans. Inmiddels is de Gebiedsvisie klaar om ter vaststelling aan de raad aan te bieden en wordt in aansluiting hierop een vervolg op de gebiedsontwikkeling voorgesteld.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De door SITE voorgestelde ruimtelijke en programmatische koers in de Gebiedsvisie Proeftuin De Frans (bijlage 1) als uitgangspunt te nemen voor de volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling De Frans. De koers is gebaseerd op 6 essenties:
 - Developing Apart Together; gezamenlijk wat moet, apart wat kan.
 - De Fitte Frans; er wordt voortgeborduurd op de sterke maatschappelijke ankers en het gebied richt zich op mensen die van verbinding houden.
 - Vijf complementaire deelgebieden; ieder deelgebied krijgt een eigen sfeer, inrichting en programmamix.
 - Levensader als verbinder en activator; de levensader is een route door De Frans, waarlangs bijzondere plekken en functies te vinden zijn.
 - Gezond mobiliteitsprincipe; de focus ligt op innovatieve en duurzame mobiliteit.
 - Toekomstbestendig en duurzaam; de levensader legt ook een ecologische verbinding, doordat er een doorlopende groenstructuur ontstaat. Boven- en ondergrondse ontwikkelingen worden gekoppeld.
2. Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 520.000,- ter beschikking te stellen voor de volgende fase van de gebiedsontwikkeling en het bedrag te zijner tijd op basis van de Wro en Omgevingswet te verhalen op toekomstige ontwikkelingen middels anterieure overeenkomsten.

Inleiding

Het meer mengen van wonen en werken is ook op De Frans kansrijk, zo blijkt uit de [Visie werklocaties Dijk en Waard \(2020\)](#). Deze visie geeft richting aan de toekomst van de werklocaties. De gemeente Dijk en Waard heeft daarom de ambitie om samen met ondernemers, inwoners en instellingen aan de slag te gaan met het toekomstbestendig maken van belangrijke werklocaties. Eén van deze werklocaties is De Frans, direct grenzend aan het Stationsgebied Dijk en Waard.

Op 14 juni 2022 heeft het college ingestemd met de formele start van gebiedsontwikkeling De Frans. Uw raad is hierover op 21 juni 2023 geïnformeerd met het collegebericht 'Start gebiedsontwikkeling De Frans'. In de afgelopen maanden is in samenwerking met 'gebiedspartners' (initiatiefnemers, betrokken ondernemers en maatschappelijke instellingen in het gebied) gewerkt aan een integraal plan (gebiedsvisie en ontwikkelstrategie) voor de transformatie van De Frans. Inmiddels is de Gebiedsvisie klaar om ter vaststelling aan de raad aan te bieden en wordt in aansluiting hierop een vervolg op de gebiedsontwikkeling voorgesteld.

De Gebiedsvisie is vooral een procesaanpak met een ambitie die richting geeft aan de gebiedstransformatie. Het is geen 'blauwdruk' van en door de gemeente maar een zogenaamde 'organische gebiedsontwikkeling' vanuit samenwerking. De uiteindelijke transformatie van De Frans doen we samen met eigenaren, initiatiefnemers, betrokken ondernemers en instellingen. De Gebiedsvisie De Frans geeft een goede richting voor de transformatie en we weten wie er met ons mee willen doen.

In de volgende fase worden de meer concrete kaders voor de gebiedsontwikkeling uitgewerkt en aan de raad voorgelegd. Deze hebben betrekking op een integrale aanpak en ontwikkeling van het gebied. De volgende fase omvat het 'tekenen en rekenen' en tijdens deze fase wordt ook de samenwerking met initiatiefnemers meer concreet. We blijven hierin alert op kansen om te versnellen.

Beoogd effect

De gemeente wil van De Frans een aantrekkelijke, bereikbare en duurzame werklocatie maken. Daarnaast is het onze ambitie om in Dijk en Waard 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2030. Deze ambitie kan voor een deel worden ingevuld op De Frans, waar een toekomstbestendig sterk en dynamisch woon- en werkgebied dichtbij het NS-station kan worden gerealiseerd. De transformatie van De Frans gebeurt in samenwerking met de eigenaren, ondernemers en andere betrokkenen van de werklocatie.

Kader

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026
- Begroting 2022
- Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Strategische visie Onze kijk op Dijk en Waard
- Visie werklocaties Dijk en Waard
- Woonvisie 2018-2050
- Woningmarktonderzoek 2020
- Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030
- Strategie De Boulevard 2016
- Visie Sociaal Domein
- Groenvisie HHW 2020-2040
- Groenbeleidsplan 2021-2026
- Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard
- Regionale Energiestrategie (RES)
- Lokale energiestrategie (LES)
- Transitievisie Warmte Heerhugowaard
- Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021
- Nota Grondprijnsbeleid en grondbeleid
- Nota Parkeernormen Dijk en Waard

Argumenten per beslispunt

1. De door SITE voorgestelde ruimtelijke en programmatische koers in de Gebiedsvisie Proeftuin De Frans (bijlage 1) als uitgangspunt te nemen voor de volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling De Frans. De koers is gebaseerd op 6 essenties: Developing Apart Together, De Fitte Frans, Vijf complementaire deelgebieden, Levensader als verbinder en activator, Gezond mobiliteitsprincipe en Toekomstbestendig en duurzaam.
 - a. *Vanaf nu willen we De Frans als gebied ontwikkelen en aantrekkelijker maken.*

Er was altijd al enige dynamiek in De Frans en tot nu toe is één voor één ingegaan op goede initiatieven vanuit de markt. De versnellingslocaties voor woningbouw zijn goede voorbeelden. Nu er meer (her)ontwikkelingsdynamiek is, willen we De Frans met een meer integrale blik benaderen. Dit zowel wat betreft de bouwplannen als de openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds. Dat geeft extra waarde aan het gebied en aan plannen van betrokken eigenaren en initiatiefnemers. In samenwerking met initiatiefnemers, betrokken ondernemers en maatschappelijke instellingen is een integrale gebiedsvisie (en ontwikkelstrategie) gemaakt. De gebiedsvisie, met daarin 3 kernwaarden en zes essenties vertaald in 8 ruimtelijke principes, vormt een stevige basis voor de volgende fase van gebiedsontwikkeling en jarenlange samenwerkingen.
 - b. *De Frans is kansrijk om te transformeren naar een toekomstbestendig, sterk en dynamisch woon- en werkgebied.*

We willen van De Frans een aantrekkelijke, bereikbare en duurzame werklocatie maken. Daarnaast is onze ambitie om in Dijk en Waard 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2030. Deze ambitie kan voor een deel worden ingevuld op De Frans, waar een toekomstbestendig, sterk en dynamisch woon- en werkgebied dichtbij het NS-station kan worden gerealiseerd.
 - c. *Er is groot draagvlak vanuit de eigenaren om met een integrale aanpak van de gebiedsontwikkeling aan de slag te gaan, zo blijkt uit het in juni 2023 ondertekende Gebiedsconvenant De Frans.*

De ontwikkeling van De Frans is al in volle gang: een kantoortransformatie is gerealiseerd en een drietal versnellingslocaties voor woningbouw zijn in vergevorderd stadium. Daarbovenop is deze Gebiedsvisie het volgende zichtbare resultaat. De gebiedsvisie is door middel van een intensief proces van samenwerken tot stand gekomen. Het in juni 2023 gezamenlijk ondertekende gebiedsconvenant is daar een bewijs van. Met het convenant zijn de drie kernwaarden, zes essenties en acht ruimtelijke principes door de initiatiefnemers, betrokken ondernemers en maatschappelijke instellingen uit het gebied bekrachtigd. De ondertekening symboliseert dat we gezamenlijk de intentie hebben om in de komende jaren in gezamenlijkheid De Frans te ontwikkelen.
2. Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 520.000,- ter beschikking te stellen voor de volgende fase van de gebiedsontwikkeling
 - a. *Er is een voorinvestering nodig om de volgende stap in de gebiedsontwikkeling te kunnen zetten.*

De volgende fase staat in het teken van een nog meer integrale aanpak van de gebiedsontwikkelingsopgave. Dat is nodig om uiteindelijk efficiënt tot haalbare bouwplannen (van derden) te komen en sluit aan bij de essentie "Developing Apart Together". Het gaat om onder andere de stedenbouwkundige uitwerking en haalbaarheid; het zogenaamde 'tekenen en rekenen'. Om deze stap te kunnen zetten is budget nodig, onder andere om de financiële strategie (spelregels ontwikkeling, realisatie, waarde creatie, kostenverdeling en toedeling ontwikkelvolumes en risico's)

verder uit te werken. Het is van belang om vooraf de mogelijkheden en belemmeringen goed in beeld te krijgen waardoor de risico's en kansen in een vroegtijdig stadium gedetecteerd worden.

Kanttekeningen en risico's

1. De transformatie van De Frans is een complexe opgave waarbij de gemeente vanuit het perspectief van grondbeleid in principe faciliterend optreedt. Daar komt uit voort dat we vervolgens 'slechts' een toetsende rol op de bouwplannen van derden zouden hebben. Echter, om de gebiedsontwikkeling op gang te houden en onze visie, ambities en beleidsdoelen te kunnen verwezenlijken, is regie noodzakelijk en daarmee een gemeentelijke investering (zowel in middelen als in tijd) nodig. De gemeente heeft zo een regisserende rol in het opstellen en bewaken van de integrale aanpak in deze gebiedsontwikkeling. Uiteindelijk helpt dat om initiatiefnemers efficiënt tot concrete plannen te kunnen laten komen.
2. De Gebiedsvisie heeft een paar kwetsbaarheden in zich die ondermeer te maken hebben met fasering en tijdelijkheid. Deze brengen mogelijk ook risico's met zich mee. Er kunnen wellicht tijdelijke situaties in de openbare ruimte ontstaan: de ambitieuze dragende structuur van de levensader in de Gebiedsvisie, bijvoorbeeld, zal ongetwijfeld gefaseerd aangelegd worden. 'Tijdelijkheid' is een serieuze opgave in organische gebiedsontwikkeling en vraagt om goede afspraken en een strakke sturing. In de volgende fase met meer nadruk op 'tekenen en rekenen' zal mede de focus komen te liggen op fasering, tijdelijkheid en haalbaarheid.
3. In de Gebiedsvisie ligt de nadruk op de ambities en beleidsdoelstellingen van 'wonen'. Dat menging van functies nodig is om tot een vitaal hernieuwd stukje Dijk en Waard te komen is natuurlijk genoemd. 'Werken' blijft onderbelicht, in die zin dat het in tegenstelling tot 'wonen' weinig concreet wordt gemaakt. Dit brengt het risico met zich mee dat er niet voldoende beleidskaders zijn, noch sturingsmiddelen, om het gewenste ondernemersklimaat te kunnen realiseren. Voorzieningen en overige functies zijn beide voorwaardelijk voor een goed functionerende en levendige levensader. In de volgende fase van de gebiedsontwikkeling wordt het kader voor werken meer concreet gemaakt. Daar zouden ook verdiepende beleidsstudies voor nodig kunnen zijn. Binnen de regulier budgetten van beleidsontwikkeling is daar ook ruimte voor.
4. Delen van het voorgestelde voorbereidingskrediet kunnen later in tijd op basis van de Wro en toekomstige Omgevingswet worden verhaald op toekomstige ontwikkelingen. Echter de uitkomst en het uiteindelijke resultaat zijn nog onbekend en afhankelijk van de bouwplanontwikkelingen. Mocht uiteindelijk blijken dat niet alle voorbereidingskosten verhaald kunnen worden dan zou een onttrekking aan de Algemene reserve mogelijk zijn als uiteindelijke dekking voor het nu voorgestelde voorbereidingskrediet.

Alternatieven

De voorgestelde integrale aanpak van de gebiedsontwikkelingsopgave heeft de voorkeur boven het alternatieve scenario om één voor één in te blijven gaan op initiatieven van derden. Complexe integrale afwegingen moeten in zo'n alternatief scenario gemaakt worden binnen een vooraf onbekend aantal niet samenhangende initiatieven. Dat is inefficiënt, extra risicovol en kan door excessieve kosten per plan tot onhaalbare plannen leiden. Daarom wordt met de Gebiedsvisie en het budgetvoorstel gekozen voor een gemeentelijke regierol in het opstellen en bewaken van de integrale aanpak in deze gebiedsontwikkeling. Zo zullen uiteindelijk initiatiefnemers efficiënt tot concrete plannen kunnen komen. Wij hebben immers deze initiatiefnemers met hun plannen nodig om onze beleidsdoelstellingen te verwezenlijken.

Samenwerking en participatie

De Gebiedsvisie is door middel van een intensief proces van samenwerken in onder andere 'Ateliers' en 'Gebiedscafé's' tot stand gekomen. In het participatieproces is veel aandacht besteed aan een gezamenlijk toekomstbeeld en gedeelde ambitie waar we de komende jaren naar toe zullen werken. Overall in De Frans zijn initiatiefnemers, met ideeën van groen tot rijper. In deelgebied 'Het Hart' (en 'Het Hof') clusteren ideeën bovendien uitgesproken samen. Het in juni 2023 gezamenlijk ondertekende gebiedsconvenant is een bewijs van deze energie in het gebied. De ondertekening symboliseert dat we de intentie hebben om in de komende jaren in gezamenlijkheid De Frans te ontwikkelen. Ook in de volgende fase van de gebiedsontwikkeling zal deze samenwerking worden voortgezet. Daar zal dan ook weer de bredere omgeving bij worden betrokken.

Financiën

In de volgende fase van de gebiedsontwikkeling ca. € 520.000,- nodig voor de nodige dienstverlening en het (laten) vervaardigen van producten. Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

Wat?	Kosten
Doorontwikkelperspectief deelgebied 'Het Hart' (en 'Het Hof')	€ 40.000,-
Proces stedenbouwkundige (vuist)regels en Beeldkwaliteitsplan	€ 150.000,-
Financiële strategie	€ 30.000,-
Infrastructurele verkeersstudie en advies	€ 50.000,-
Inrichtingsplan Publiek Domein	€ 30.000,-
Overige planontwikkelingskosten (aanvullend advies, onderzoek, communicatie 10%)	€ 40.000,-
Interne verhaalbare kosten (50%)	€ 180.000,-
TOTAAL	€ 520.000,-

Delen van het voorgestelde voorbereidingskrediet kunnen later in tijd op basis van de Wro en toekomstige Omgevingswet worden verhaald op toekomstige ontwikkelingen. Echter de uitkomst en het uiteindelijke resultaat zijn nog onbekend en afhankelijk van de bouwplanontwikkelingen. Mocht uiteindelijk blijken dat niet alle voorbereidingskosten verhaald kunnen worden dan zou een onttrekking aan de Algemene reserve mogelijk zijn als uiteindelijke dekking voor het nu voorgestelde voorbereidingskrediet.

Communicatie

Alle betrokkenen (eigenaren, initiatiefnemers, betrokken ondernemers en maatschappelijke instellingen) worden door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen in De Frans. Ook is op de website van de gemeente een projectpagina voor De Frans ingericht.

Uitvoering

Er wordt door het college meteen na vaststelling van de gebiedsvisie direct gestart met een 'doorontwikkelperspectief voor Het Hart'. Daar clusteren ideeën nu immers al samen en we willen initiatiefnemers ondersteunen. Dit doorontwikkelperspectief wordt het 1e kwartaal van 2024 aan het college voorgelegd en met de raad gedeeld. Dit proces loopt gelijk op met de stedenbouwkundige vuistregels en het beeldkwaliteitsplan voor de gehele De Frans. De streefplanning is dat de stedenbouwkundige (vuist)regels en het beeldkwaliteitsplan voor de gehele De Frans in het vierde kwartaal van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt

aangeboden. Vervolgens zullen voor de bouwplannen die uit het proces voortkomen planologische procedures op basis van de Omgevingswet moeten worden doorlopen, met de daarbij behorende rollen in besluitvorming voor college en raad.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Gebiedsvisie De Frans
2. Gebiedsconvenant De Frans