

Zaaknummer: 00001045916
Onderwerp: Ontwikkelstrategie transformatie Proeftuin De Frans

Datum raadsvergadering: *Invullen door de griffie*

Portefeuillehouder: N. Langedijk, E. Leibbrand, J. Does
Programma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeentelijke ontwikkelingsstrategie voor Proeftuin De Frans krijgt steeds meer vorm en vaart. Er zijn zowel bouwplannen in aanbouw als nieuwe initiatieven en concrete samenwerkingen in voorbereiding. Omdat in de deelgebieden Het Hof en Het Hart de eerste initiatiefnemers actief zijn én hier een aantal belangrijke maatschappelijke partners gehuisvest zijn waarmee wordt samengewerkt, wordt voorgesteld om aanvullende kaders (een beeldkwaliteits- en bodemenergieplan) vast te laten stellen, de nieuwe openbare ruimte voor deelgebieden Het Hof en Het Hart, gereserveerde onderhoudsgelden in te zetten voor de herinrichting van deze openbare ruimte en een intensieve samenwerking met de scholen in het gebied aan te gaan.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit om:

1. Bodemenergieplan De Frans (bijlage 1) vast te stellen.
2. Een bedrag ter grootte van € 1.500.000,- dat initieel is gereserveerd in de Voorziening Wijken Kunstwerken Wegen (WKW) voor groot onderhoud aan de openbare ruimte van De Frans, beschikbaar te stellen voor een deel van de herinrichting van de openbare ruimte van Het Hof en Het Hart.

Inleiding

In het vervolg op de Visie werklocaties Dijk en Waard (2020) is 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 een stedenbouwkundig kader gemaakt: op 28 januari 2025 zijn de Vuistregels Proeftuin De Frans door de gemeenteraad vastgesteld. Deze stedenbouwkundige vuistregels geven een kader voor eigenaren en initiatiefnemers op basis waarvan bouwplannen ontwikkeld kunnen worden. Voor De Frans is geen traditioneel stedenbouwkundig plan of een 'blauwdruk' voorgesteld, maar een kader op basis waarvan kan worden samengewerkt aan de integrale ontwikkeling van het (deel)gebied en de daaruit voortvloeiende individuele bouwplannen.

Nadat de kaders Gebiedsvisie Proeftuin De Frans (oktober 2023) en Stedenbouwkundige vuistregels De Frans (januari 2025) door de gemeenteraad zijn vastgesteld, is inmiddels ook Beeldkwaliteitsplan Proeftuin De Frans door het college vastgesteld en Bodemenergieplan De Frans gereed. De transformatie van De Frans zal gefaseerd en stapsgewijs worden ontwikkeld, door verschillende initiatiefnemers. Om te kunnen sturen op architectonische en ruimtelijke

kwaliteit, eenheid en samenhang in het gebied wordt het college geadviseerd om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Om (nieuwe) gebouwen te verwarmen en te koelen, kan een ontwikkelaar/eigenaar kiezen voor bodemenergie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de warmte en de koude die in het grondwater is opgeslagen. Dit is een steeds meer voorkomend duurzaam systeem. Om te voorkomen dat de eerste bouwplanontwikkelingen met hun bodemenergiesysteem, latere ontwikkelingen hinderen door interferentie en/of vanwege andere grondwaterbelangen, is een bodemenergieplan nodig. In het bodemenergieplan zijn ordeningsregels opgesteld voor initiatiefnemers en waaraan bij de vergunningverlening voor de Omgevingswet door provincie Noord-Holland zal worden getoetst.

Er is eind oktober 2023 een intentieovereenkomst gesloten met GRID Vastgoedontwikkeling met het doel om gezamenlijk de mogelijkheden tot doorontwikkeling van heel het deelgebied 'Het Hart NO' op De Frans te verkennen en te onderzoeken welke bouwplanontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Er zijn momenteel vier bouwplannen aan de Hectorlaan in beeld die in samenhang binnen de gestelde ambities en het stedenbouwkundig kader ontwikkeld kunnen worden. We streven ernaar om ná de zomer te komen tot een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) voor de doorontwikkeling van Het Hart NO. Er is in oktober 2024 een intentieovereenkomst gesloten met Magentazorg met het doel in samenwerking te komen tot een nieuwbouwplan voor de huisvesting van GP- en Korsakov patiënten én de financiële haalbaarheid van een mogelijke tweede op de locatie ZuyderWaert te onderzoeken.

Er is inmiddels ook overeenstemming bereikt met VONK en het Trinitas College over een 'bestuursakkoord' op basis waarvan in samenwerking tussen de gemeente en de scholen kan worden gewerkt. Enerzijds aan het versterken van het onderwijs en anderzijds aan het leveren van een bijdrage aan de gebiedstransformatie.

Samengevat: de eerste concrete samenwerkingen aan de integrale gebiedsontwikkeling van De Frans zijn een feit en hebben betrekking op Het Hof en Het Hart. Om in deze samenwerkingen te komen tot haalbare plannen voor zowel nieuwe gebouwen als hernieuwde inrichting van de openbare ruimte (zowel boven- als ondergronds) is het zaak om door te pakken.



Afbeelding Het Hof en Het Hart met duiding gebiedspartners

Beoogd effect

De transformatie van deelgebieden Het Hof en Het Hart overeenkomstig Gebiedsvisie Proeftuin De Frans. Een eerste stap hierin is om in samenwerking met gebiedspartners te komen tot een plan voor de doorontwikkeling van Het Hof en Het Hart, een zogenaamd 'doorontwikkelperspectief'. Op basis van dit plan kunnen afspraken met gebiedspartners worden gemaakt over concrete bouwplannen, het programma, de inrichting van de openbare ruimte, fasering en het kostenverhaal.

Kader

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026
- Begroting 2025
- Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Voorbereidingskrediet Gebiedsontwikkeling De Frans
- Gebiedsvisie De Frans
- Stedenbouwkundige vuistregels De Frans

Argumenten per beslispunt

1. Bodemenergieplan De Frans (bijlage 1) vast te stellen.
Op deze manier biedt de gemeente kaders waarbinnen initiatiefnemers gebruik kunnen maken van bodemenergie. Met een bodemenergieplan voorkomt de gemeente dat systemen van verschillende gebouwen elkaar verstoren. Hierdoor kan bodemenergie optimaal worden benut. Dit voorkomt onnodig energieverbruik en bevordert de duurzaamheid van het gebied en past bij de regierol die de gemeente heeft om de CO₂-uitstoot te verminderen, zoals omschreven in het Uitvoeringsprogramma CO₂-neutraal.
2. Een bedrag ter grootte van € 1.500.000,- dat initieel is gereserveerd in de Voorziening Wijken Kunstwerken Wegen (WKW) voor groot onderhoud aan de openbare ruimte van De Frans, beschikbaar te stellen voor een deel van de herinrichting van de openbare ruimte van Het Hof en Het Hart.
 - a. *Groot onderhoud is niet meer nodig nu het gebied in aanmerking komt voor transformatie*
In Dijk en Waard storten we ieder jaar geld in de Voorziening WKW om periodiek grootschalig onderhoud te doen aan de openbare ruimte. Voor De Frans staat in 2026 grootschalig onderhoud op de planning. Aangezien het gebied in aanmerking komt voor transformatie, is het opgespaarde onderhoudsbudget beter besteed als bijdrage aan hernieuwde inrichting van de openbare ruimte. Voorgesteld wordt om dit bedrag in te zetten voor de transformatie van Het Hof en Het Hart omdat deze deelgebieden op grond van de huidige dynamische gebiedsexploitatie een financieel tekort kennen, in tegenstelling tot deelgebieden De Campus en De Tuin. In het onderhoudsbudget blijft ca. één ton achterwege voor het uitvoeren van kleinschalige onderhoudswerkzaamheden aan de Albert Soncklaan en de Van Benthuisenlaan en voor groot onderhoud aan het park aan de Van Noortwijklaan. Dit wordt door team Beheer Ruimte op basis van de huidige staat van de openbare ruimte als een reëel bedrag gezien. Na en tijdens de herinrichting wordt zoals gebruikelijk weer jaarlijks geld gestort in de Voorziening WKW voor grootschalig onderhoud in de toekomst.
 - b. *Proactieve inzet en voorinvesteringen zijn nodig in deze en complexe transformatieopgave*
Uit de praktijk blijkt dat de haalbaarheid bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen onder druk staat. Zo geldt dat ook voor De Frans. De gemeente legt als eerste de prioriteit op de ontwikkeling van deelgebied Het Hart. Dit eerste deelgebied moet de essenties van de gebiedsvisie maximaal uitdragen. Door de inzet van opgespaard

onderhoudsbudget in deze eerste fase van de gebiedsontwikkeling, ontstaat werk- en onderhandelingsruimte. Hiermee kan worden gekomen tot concrete plannen met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit. De inzet van eigen middelen draagt bovendien bij aan het versterken van vertrouwen bij gebiedspartners, waardoor de investeringsbereidheid groeit. Uiteraard zal een deel van de kosten – overeenkomstig wet- en regelgeving - voor de herinrichting van de openbare ruimte worden verhaald bij initiatiefnemers. De dynamische gebiedsexploitatie blijkt dat niet alle kosten op initiatiefnemers kan worden verhaald.

c. *Cofinanciering is nodig voor het kunnen benutten van koppelkansen, waaronder subsidiekansen voor het versnellen van woningbouw*

Minister Mona Keijzer heeft in een kamerbrief van 25 mei jl. (zie bijlage ter informatie) aangekondigd dat er financiële instrumenten worden ingezet vanuit het Rijk om woningbouw te versnellen. Complexe gebiedsontwikkelingen waarbij grotere voorinvestering investeringen nodig zijn en welke een publiek financieel te kort kennen, komen in aanmerking voor de Woningbouwimpuls. De bijdrage van de Woningbouwimpuls (WBI) bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente gedekt zijn. Door het opgespaarde onderhoudsbudget in te zetten voor de herinrichting van de openbare ruimte hopen we dit bedrag te verdubbelen met subsidie vanuit het Rijk. Het benutten van koppelkansen is onderdeel van de door de raad vastgestelde ontwikkelstrategie. Hiermee ontstaan kansen voor zorg, gezondheid, onderwijs, economie, natuurinclusiviteit etc. Aldus de Strategische Omgevingsvisie kan door een integrale aanpak, de verduurzaming van woningen, groot onderhoud van (ondergrondse) infrastructuur en opwaardering van openbare ruimte hand in hand gaan met realisatie van woningen en de levensvatbaarheid van voorzieningen.

Kantttekeningen en risico's

- De (ondergrondse- en bovengrondse ruimte) is beperkt. Hoewel het bodemenergieplan een goed instrument is om te voorkomen dat eerdere bodemsystemen, latere bouwplannen hinderen, is nog niet gezegd dat overal en op elke plek een open bodemenergiesysteem mogelijk is. Per bouwplanontwikkeling zal moeten worden gekeken welke energieoplossing, ook in relatie tot financiële haalbaarheid, het beste passend is.
- Om onze gebiedsvisie en (beleids-)ambities gerealiseerd te krijgen en de gebiedsontwikkeling op gang en de vaart erin te houden, is het noodzakelijk om regie te hebben en ook publiek te investeren in de gebiedsontwikkeling (zowel door inzet van middelen als capaciteit); dat is ook zo beschreven in het raads kader Gebiedsvisie Proeftuin De Frans. Het betreft echter een voorinvestering terwijl nog niet gezegd is of en wanneer de gebiedstransformatie van de grond komt.
- Er wordt een aanzienlijk bedrag dat initieel bestemd was voor groot onderhoud ingezet voor de gebiedstransformatie, op basis van het argument dat dit bedrag beter besteed is aan hernieuwde inrichting van de openbare ruimte in deze vroege fase. Het risico bestaat echter dat de deelgebieden De Campus en De Tuin niet of niet op korte termijn tot ontwikkeling komen. Er zal steeds moeten worden gekeken op welke wijze de openbare ruimte op niveau kan worden gehouden. Om deze reden blijft een bedrag van circa één ton beschikbaar voor onderhoudswerkzaamheden voor deze deelgebieden. Wanneer er meer onderhoud nodig is dan dat er budget beschikbaar is, dan zal dit vanuit de gebiedsontwikkeling moeten worden georganiseerd.

Alternatieven

Het alternatief voor de voorgestelde integrale aanpak en een regierol voor de gemeente is het uitsluitend voeren van faciliterend grondbeleid, in afwijking van raads kader Gebiedsvisie Proeftuin De Frans. Echter is een regie-/netwerkende rol en zijn publieke investeringen in openbare ruimte nodig om de integrale ontwikkeling van het gebied daadwerkelijk van de grond te krijgen. Doen we dat niet dan kunnen particuliere initiatieven en kostenverhaal uitblijven of vallen we terug op het weer één op één ingaan op initiatieven van derden waarmee uiteindelijk de onderlinge samenhang ontbreekt. Dat is inefficiënt, risicovol en kan door excessieve kosten per plan tot onhaalbare plannen leiden en gaat ten koste van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij komen we niet in aanmerking voor Woningbouwimpuls subsidie als er geen bestuurlijk commitment is voor het doen van een eigen investering in de gebiedsontwikkeling.

Samenwerking en participatie

Per deelproject wordt bekeken welke participatie en samenwerking wenselijk en nodig is. De inzet verschilt per fase, doelstelling en doelgroep. Op basis van een tweetal intentieovereenkomsten wordt samengewerkt met Magentazorg en GRID Vastgoed ontwikkeling. Er vindt regelmatig overleg plaats met de schoolbesturen van Johannes Bosco en VONK. Deze betrokken partijen willen investeren in het gebied, maar hebben een uitdaging in het haalbaar krijgen van plannen. Dit gegeven heeft bijgedragen aan het voorgesteld besluit.

Financiën

Het bedrag van € 1.500.000,- te onttrekken aan de voorziening WKW en beschikbaar te stellen voor de gebiedsontwikkeling van De Frans.

Communicatie

Over dit voorstel vindt geen actieve communicatie plaats. Tijdens de gebiedstransformatie blijven gemeenteraad, gebiedspartners, eigenaren en andere betrokkenen op passende momenten goed geïnformeerd en betrokken. Per deelproject wordt bekeken welke communicatie nodig is. De inzet verschilt per fase, doelstelling en doelgroep. We maken daarbij gebruik van het Gemeentenieuws (36.000 ontvangers), de maandelijkse BouwApp-updates, de kwartaalnieuwsbrief De Frans, de social media kanalen van de gemeente Dijk en Waard, bijeenkomsten en bewonersbrieven.

Uitvoering

- Momenteel wordt een subsidieaanvraag voor de Woningbouwimpuls (WBI) voorbereid. Na de zomer wordt het college gevraagd om in te stemmen met de strategie en insteek voor deze subsidieaanvraag. De vereiste gemeentelijke cofinanciering is dan geregeld.
- De opdracht voor het ontwerp en de nadere uitwerking van de openbare ruimte, wordt rond de zomer via een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure in de markt gezet. Op basis van een voorlopig ontwerp, een kostenraming en een faseringsplan in combinatie met de planontwikkeling van derden wordt het budget ingezet. Risicomanagement (analyse en beheersmaatregelen) maakt onderdeel uit van de ontwikkelstrategie.
- In de nadere uitwerking van plannen moet blijken welke energieoplossing ontwikkelaars/eigenaren voor ogen hebben en hoe deze zich verhoudt tot de beperkte (onder- en bovengrondse) ruimte.
- De gebiedspartners en de omgeving worden betrokken in de uitwerking van de plannen. Net als het Q-team De Frans en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Na de zomer wordt het Bestuursakkoord met VONK en het Trinitas College ondertekend door wethouders John Does en Nils Langedijk.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Bodemenergieplan De Frans

Bijlagen ter informatie

1. Visie werklocaties Dijk en Waard (2020)
2. Gebiedsvisie Proeftuin De Frans (2023)
3. Kamerbrief Financieel instrumentarium woningbouw 19 mei 2025