

Podium voor de Stad

Doorontwikkelstrategie Stadshart Dijk en Waard

Juni 2026

Colofon

Titel:	Doorontwikkelstrategie Stadshart Dijk en Waard
Versie:	22 juni 2026
In opdracht van:	Gemeente Dijk en Waard
Uitgevoerd door:	Gemeente Dijk en Waard Studio Vinke Kickstad Stadkwadraat

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld en bevat diverse referentieafbeeldingen ter ondersteuning van de inhoud. Alle gebruikte afbeeldingen zijn auteursrechtelijk beschermd en mogen niet worden gereproduceerd, verspreid of op enige wijze gekopieerd zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden. Indien u meent dat een afbeelding in dit document inbreuk maakt op uw rechten, verzoeken wij u contact op te nemen met de opstellers van dit document voor een passende afhandeling.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Strategie 9
3. Uitvoering 17

1. Inleiding

1. Inleiding

1.1 Leeswijzer

De Doorontwikkelvisie Stadshart geeft aan waarom we het gebied willen doorontwikkelen en hoe het er straks uit kan gaan zien en moet functioneren. In deze Doorontwikkelstrategie geven we aan hoe we de hoofdambitie (Stadshart als hét podium voor de stad) en de vier ondersteunende doelstellingen (bruisender, aangenamer, toegankelijker en innovatiever Stadshart) willen gaan realiseren. Hoe gaan we daarop sturen, hoe gaan we samenwerken in het Stadshart, wat gaan we wanneer oppakken en waar investeren we en onder welke voorwaarden?

De Doorontwikkelstrategie is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding: de koppeling van de Doorontwikkelvisie Stadshart aan de Doorontwikkelstrategie Stadshart;

2. Strategie: de hoofdlijnen van de Doorontwikkelstrategie Stadshart;

3. Uitvoering: de beoogde strategische fasering, financiering en middelen, kostenverhaal en administratie, inclusief concrete acties en vervolgproducten en de planologisch-juridische strategie.

1.2 Een langjarige sturing is nodig

Het Stadshart functioneert al decennia als centrumgebied van de gemeente. Met de veelheid aan voorzieningen, nieuwe woningen en openbare ruimte en door het samenvloeien met het Stationskwartier en Kanaalpark, is het daardoor het hart van Dijk en Waard. We beginnen met de doorontwikkeling van het Stadshart dus niet op een blanco pagina, maar bouwen voort op wat al goed is. We initiëren, ondersteunen, verbeteren en transformeren de komende jaren waar het nodig is. Tegelijkertijd moet het Stadshart de ruimte hebben om flexibel op nog onzekere trends en ontwikkelingen te kunnen inspelen. Die ruimte is er. De ontwikkeling van het Stadshart ging stapsgewijs en de doorontwikkeling zal stapsgewijs blijven gaan; dat is nu al goed zichtbaar in het Stadshart. Met de Doorontwikkelvisie Stadshart hebben we een heldere ambitie en doelstellingen. Met de Doorontwikkelstrategie Stadshart zorgen we voor focus, samenhang en brengen we die ambitie en doelstellingen dichterbij.

In de Doorontwikkelvisie Stadshart hebben we de ambitie uitgesproken dat het Stadshart hét podium voor de stad zal zijn. Ondersteunend aan deze hoofdambitie willen we dat het Stadshart bruisender, aangenamer, toegankelijker en innovatiever wordt dan het nu is.

1.2.1 Een bruisender Stadshart

We werken aan meer levendigheid door enerzijds het toevoegen van woningen, waardoor er meer en een verscheidenheid aan bewoners in het Stadshart komt wonen. Zij maken vooral gebruik van de openbare ruimte en de voorzieningen. Anderzijds willen we dat er meer te doen is in de openbare ruimte, in en om het winkelcentrum. Dat betekent voldoende ruimte voor horeca en het realiseren van aantrekkelijke ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. We vinden ook dat daar het initiëren, mede organiseren en ondersteunen van evenementen bij hoort. Om dit te bereiken zetten we in op een sterke samenwerking tussen gemeente, eigenaren, organisaties, ondernemers en initiatiefnemers van evenementen, groot en klein.

1.2.2 Een aangenamer Stadshart

Met verschillende ingrepen in de openbare ruimte en (her)ontwikkeling van vastgoed maken we het

Stadshart een aangenamere plek om te wonen, werken en te bezoeken. Dit doen we door veel meer groen en water(berging) toe te voegen. Daarmee wordt het Stadshart zowel aangenamer als klimaatbestendiger. En tegelijkertijd verbinden we het mooie maar gevoelsmatig ver weg ervaren Stadspark veel beter met het Stadshart. Nieuwe gebouwen krijgen een aantrekkelijke architectuur. De plinten van de gebouwen zijn aangenaam, zorgen voor zichtbare activiteit en hebben zo een menselijke maat.

1.2.3 Een toegankelijker Stadshart

We werken al zichtbaar aan een voor iedereen toegankelijk Stadshart, maar sommige plekken in de openbare ruimte vereisen nog aanpassingen. De logistiek vereist regulering, er wordt gewerkt aan betere verbindingen met het Stationskwartier en er is vraag naar openbare faciliteiten als bewaakt fietsparkeren en openbare toiletten. Een belangrijke bijdrage kan de beoogde realisatie van een Multi-HUB op de plek van parkeergarage P2 Middenweg zijn. Daar kunnen bewaakt parkeren voor auto's en fietsen komen, samen met woningbouw, logistiek en bijvoorbeeld openbare toiletten. Het Stadshart wordt wat ons betreft ook inclusiever en zal zich op een diversiteit aan doelgroepen richten door het woningbouwprogramma, de voorzieningen en nieuwe evenementen.

1.2.4 Een innovatiever Stadshart

Het Stadshart wordt een proeftuin voor duurzame stedelijke vernieuwing en slimme oplossingen. Gebouwen worden duurzaam ontwikkeld met de Duurzame Ring Heerhugowaard, restwarmte van de HVC en we bieden altijd kansen voor nieuwe innovatieve oplossingen. Er is in het Stadshart bovendien in potentie veel ruimte voor energieopwekking. Klimaatbestendigheid is een vanzelfsprekend onderdeel in de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Er is speciale aandacht voor het dakenlandschap als nieuwe laag van stedelijke kwaliteit. Ook leent het Stadshart zicht in aansluiting op het Stationskwartier uitstekend voor bijvoorbeeld deelmobiliteitsoplossingen. Nieuwe ontwikkelingen bieden daarnaast ruimte aan economische innovaties in en rondom het winkelcentrum Middenwaard. We omarmen houtbouw en circulariteit in de bouw en bijzondere woonconcepten hebben een streepje voor. In de samenwerking met ontwikkelaars, ondernemers, organisaties en bewoners geven we zo ruimte aan innovatie. We nodigen actief uit om met ons mee te denken en we laten onze werkprocessen ondersteunen en versnellen door digitale datasystemen.



Placegame Stadshart - 2 juni 2025

2. Strategie

2. Strategie

In dit hoofdstuk beschrijven we de hoofdlijnen van de Doorontwikkelstrategie Stadshart. Voor een succesvolle doorontwikkeling van het Stadshart vinden we onderstaande essentieel:

1. We ontwikkelen door in overzichtelijke deelgebieden en op verschillende schaalniveaus. Het is van belang om steeds in en uit te zoomen. Wat moet op welk schaalniveau worden opgepakt en door wie?

2. We zullen aanjagen, door (voor)investeringen van de gemeente, met als uitgangspunt dat er ook commitment is van marktpartijen om mee te doen.

3. Er is een sterke regie en organisatiekracht vanuit de gemeente, langjarig en met coalitievorming met partijen in het Stadshart. We hebben ook een voortdurende gebiedsgerichte aanpak waarbij inwoners en gebruikers actief betrokken worden bij plannen en initiatieven in het Stadshart.

2.1 Doorontwikkelen in overzichtelijke deelgebieden en op verschillende schaalniveaus

De Doorontwikkelstrategie is gebaseerd op een relatief sterke regie door de gemeente. Dat geldt voor het bereiken van een meer bruisend Stadshart en voor het herkennen van kansen voor verbetering van de openbare ruimte en de (her)ontwikkeling van vastgoed door marktpartijen en organisaties. Onze strategie hierin is gericht op het stapsgewijs doorpakken op plekken waar energie zit. Die stappen kunnen groot zijn, zoals de beoogde nieuwe openbare ruimte in de deelgebieden Tangentzone, Stadspark XL en Entreegebied Koraal, aansluitend op het Stationskwartier. Ze hebben een groot effect én sluiten aan op particuliere initiatieven met de locatieontwikkelingen van Woodstone, het optoppen van het gebouw Parelhof aan het Stadsplein, of de verbouwing van het gebouw van De Pieter Raat Stichting. Maar ook kleine stappen waarderen we, zoals een mogelijk nieuw terras op het Stadsplein voor een nieuwe horecaondernemer.

Regie voeren vanuit de gemeente kan alleen daar waar wezenlijk invloed kan worden uitgeoefend. Bij de doorontwikkeling van het Stadshart hanteren we daarom een aanpak op schaalniveaus waar wezenlijke invloed is uit te oefenen: gemeente breed / gebied overstijgend, Stadshart breed, de vier deelgebieden en op specifieke locaties.

2.1.1 Gemeenteniveau

Op het niveau van de gemeente is er al veel beleid aanwezig om de ambities voor het Stadshart te realiseren. Na de gemeentelijke herindeling in 2021 is immers bijna al het beleid geharmoniseerd en vernieuwd. In strategisch opzicht zal beleid soms geactualiseerd of verder uitgewerkt moeten worden om van het Stadshart een podium van de stad te maken, zoals bijvoorbeeld het terrassenbeleid 2024 – 2026 en het evenementenbeleid.

Op basis van de mogelijkheden in de Omgevingswet is op het niveau van de gemeente kostenverhaal mogelijk voor onder andere bovenwijkse infrastructuur en grootschalig groen en klimaatopgaven in het Stadshart. Bovendien kunnen binnen het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten positieve en negatieve resultaten

van grondexploitaties verevend worden met gebiedsontwikkelingen zonder gemeentelijke grondexploitatie. Dat kan relevant zijn voor te ontwikkelen deelgebieden in het Stadshart. En met de Realisatiestimulans en andere subsidieregelingen krijgen gemeenten een vast bedrag van het Rijk voor betaalbare woningen, om daarmee bijvoorbeeld voorzieningen voor de hele gemeente mee laten groeien in het Stadshart.

2.1.2 Stadshart breed

Voor het Stadshart als geheel worden in de komende periode producten opgesteld die zorgen voor samenhang in de doorontwikkeling. Dit gaat om een **Schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte**, een **Venstertijdenplan** voor het laden en lossen, een **Energieplan**, een **Klimaatadaptatieplan**, **Beeldkwaliteitsplan**, en een **Locatieprofiel** voor evenementen. Daarnaast stellen we een **Business case** op om een goed beeld te krijgen van de benodigde publieke en private investeringen en opbrengstpotentie in het gebied en de mate waarin publieke kosten kunnen worden verhaald. Ook stellen we samen met ondernemers en initiatiefnemer jaarlijks een **bruisagenda** op met een overzicht van alle evenementen die in het Stadshart plaats gaan vinden.

2.1.3 Vier deelgebieden

In de Doorontwikkelvisie Stadshart zijn vier deelgebieden benoemd die kaders en inspiratie voor kwaliteit en samenhang geven: **Stadspark XL, Entreegebied Middenweg, Entreegebied Koraal en de Tangentzones**. Dit zijn afgebakende gebieden die door eigendomssituatie en/of ruimtelijke samenhang logisch als één integraal te benaderen ontwikkeling gezien worden. Producten die voor deze deelgebieden uitgewerkt gaan worden hebben vooral betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds. Na afronding van het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van het hele Stadshart wordt dit op deelgebiedsniveau verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp, definitief / uitvoering gereed ontwerp, bestekken. Daarna volgt de uitvoering.

Met het eveneens stapsgewijs gereedkomen van het Stationskwartier, liggen er kansen om daarop aan te sluiten met de uitvoering van delen van nieuwe openbare ruimte in het Stadshart. De deelgebieden Tangentzone, Entreegebied Koraal en Stadspark XL komen daarvoor logischerwijs in aanmerking. Zo kunnen de komende jaren grote delen van het Stationskwartier en het Stadshart aaneensluitend gereedkomen.

De verdere uitwerking van het ontwerp van de Middenweg, waarvoor het schetsontwerp gereed is voor besluitvorming, volgt zijn eigen ontwerp- en besluitvormingsroute. Uitvoering is afhankelijk van de planning van de diverse vastgoedontwikkelingen aan en in de buurt van de Middenweg en de uitvoeringsplanning van de Rustenburgerweg.

2.1.4 Locatiespecifiek

Voor specifieke locatieontwikkelingen starten we altijd met haalbaarheidsonderzoeken. We beginnen met een publiek-privaat onderzoek naar de haalbaarheid van de Multi-HUB op de locatie van de parkeergarage P2 bij de Middenweg, samen met eigenaar Wereldhave. En we doen zelf een studie naar de realisatie van één of meerdere bewaakte fietsenstallingen, eventueel eerst in een tijdelijke

variant. Bij locatieontwikkelingen wordt ook gewerkt met logisch afgebakende gebieden, op basis van grondeigendom met relatief vrije faseringsopties. Niet alles hoeft tegelijk en we pakken actief door op de plekken waar energie zit om door te ontwikkelen. Waar nodig worden mogelijke locatieontwikkelingen gekoppeld aan de vier deelgebieden om meerwaarde te bereiken. We stellen ons adaptief op, om effectief te kunnen meebewegen met bestaande en nieuwe geldstromen zoals afschrijvingstermijnen, middelen voor groot onderhoud en vervanging en subsidies.

De Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart hebben voldoende flexibiliteit voor individuele eigenaren om plannen uit te werken en het juiste moment van ontwikkelen te kiezen. Volgens het basisprincipe van samen waar het moet en individueel waar kan, zijn eigendomsgrenzen in principe het vertrekpunt van de ontwikkelingen.

Iedere locatieontwikkeling wordt gestart met een haalbaarheidsanalyse. De Reserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling wordt daarvoor ingezet. Aan de raad wordt daarna altijd een afzonderlijk Go / No Go gevraagd, wanneer een budgetaanvraag voor een formeel voorbereidingskrediet of een te openen grondexploitatie nodig zijn. Ook kan het voorkomen dat het budgetrecht al gemandateerd is aan het college, bijvoorbeeld wanneer kostenverhaal met een initiatiefnemer dekkend is. Locatieontwikkelingen hebben een eigen planologisch besluitvormingstraject.

2.2 Aanjagen door investeren

De gemeente is bereid om de doorontwikkeling van het Stadshart aan te jagen door te investeren: allereerst de investering in de versterking en vergroening van de openbare ruimte. En ook het mogelijk (mede) investeren in innovatieve mobiliteitsoplossingen zoals de verkenning van een bewaakte fietsenstalling, de mogelijke Multi-HUB en in navolging van het Stationskwartier de organisatie van deelmobiliteit. Ook dragen we bij aan het aanjagen van meer en nieuwe evenementen, passend binnen de uitwerking van het Evenementenbeleid. Al deze investeringen worden gedaan op de conditie dat eigenaren, ondernemers en andere initiatiefnemers ook investeren in en langjarig meedoen in de verbetering van het Stadshart.

2.3 Gemeentelijke sturing, langjarige focus, coalitievorming en gebiedsgericht werken

Gemeentelijke sturing op het creëren van hét podium voor de stad, door het bruisender, aangenamer, toegankelijker en innovatiever te maken kan alleen worden gerealiseerd door een langjarige en integrale focus op het Stadshart. De doorontwikkeling van het Stadshart gaat stapsgewijs en omvat een lange periode. Nu is al goed zichtbaar dat tegelijkertijd met het opleveren van Woodstone, ook al weer nieuwe ontwikkelingen zich aandienen bij de Middenweg. Misschien kan geconcludeerd worden dat het Stadshart nooit af is en als podium van de stad altijd zal moeten blijven meebewegen met wat er op momenten gevraagd wordt. Het Stadshart moet zo ingericht zijn dat het in het functioneren steeds nieuwe accenten kan hebben. Het gaat dus niet alleen over toevoeging van woningen, projectfasering, financiering en infrastructurele zaken, maar ook om het verbinden van bestaande en nieuwe ontwikkelingen en initiatieven en netwerken van mensen met ideeën in het Stadshart ondersteunen. Het zijn inspanningen in het fysieke- en sociale domein, kleine en grote stappen en project- en beleidsmatige inspanningen. We

hebben een ambitie, die verder kijkt dan alleen economische groei en geld maar ook rekening houdt met gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing, veiligheid en kansen voor toekomstige generaties.

De Doorontwikkelstrategie zet erop in dat alle partijen in het Stadshart blijvend samenwerken, investeren en organiseren. Het Stadshart kan in dat kader niet langer een verzameling (kortlopende) ruimtelijke projecten zijn. We willen een andere manier van organiseren van de gemeentelijk inzet, passend bij de voortdurend veranderende opgaven die het Stadshart nu en straks zal hebben en gericht op samenwerking. Dit vraagt om een structurele financiering van die inzet; we introduceren programmamanagement.

Het Stadshart is zowel 'in bedrijf', in 'beheer' als in 'ontwikkeling'. Zowel vanuit het gemeentelijke- als het private perspectief. Daarmee is de doorontwikkeling van het Stadshart anders dan bijvoorbeeld eerdere uitleglocaties in Dijk en Waard. Gedurende de ontwikkeling moet het Stadshart en daarbinnen het winkelcentrum blijven functioneren



Culturele Uitmarkt Stadsplein - 12 april 2026

en bereikbaar zijn. Het Stadshart kan daarom niet in een keer projectmatig ontwikkeld worden. Maar met de Doorontwikkelvisie Stadshart in de hand, programmatische sturing en een langjarige focus, kunnen altijd en voortdurend stappen naar een 'Podium voor de Stad' gezet worden.

2.3.1 Programmamanagement: Atelier Stadshart

De gemeente richt een team onder leiding van een programmamanager in dat we 'Atelier Stadshart' noemen. Dit team blijft langjarig betrokken om de doorontwikkeling van het Stadshart aan te sturen. In het 'Atelier Stadshart' wordt kennis en uitvoeringskracht van gebieds- en vastgoedontwikkeling, economie, beheer van de openbare ruimte, gebiedsgericht werken, sociaal-maatschappelijk en evenementen gebundeld. Onderdeel van het 'Atelier Stadshart' is bovendien de nieuwe functie van 'centrummanager' die nauw samenwerkt met de eigenaren en ondernemers en het activeren van het gebruik van het Stadshart en bestaande netwerken als belangrijkste opgave heeft. Het Atelier heeft bij voorkeur een vaste fysieke plek in het Stadshart en is toegankelijk en uitnodigend voor iedereen die bij wil dragen aan onze ambitie en doelstellingen. Daarnaast gaat 'Atelier Stadshart' aanjagen door prioriteit (in bijvoorbeeld capaciteit en middelen) te geven aan plekken waar energie zit om te ontwikkelen of die grote impact maken, en eigenaren en nieuwe partijen actief benaderen met de kansen die de visie biedt.

2.3.2 Coalitievorming

De Doorontwikkelvisie Stadshart geeft een toekomstbeeld op hoofdlijnen, en biedt veel ruimte voor uitwerking in de genoemde deelgebieden en mogelijke locatieontwikkelingen. De gemeente treedt met het 'Atelier Stadshart' actief op om initiatieven van de grond te krijgen. Voor het hele Stadshart en ook per deelgebied en locatie kunnen verschillende coalities gevormd worden. Coalities kunnen van elkaar verschillen wat betreft doelstellingen, en betreffen zowel de hardware (fysieke ontwikkelingen in vastgoed en openbare ruimte), software (programmering en functies) als orgware (netwerken, activiteiten en evenementen). Een coalitie kan gericht zijn op slimmer en beter gebruik van de openbare ruimte, gezamenlijke investeringen, samenwerking in evenementen of daadwerkelijk grootschalige deelgebied- en locatieontwikkelingen zoals in Entreegebied Middenweg met het Medisch Centrum Middenwaard en de beoogde woningbouw. Voor de realisatie van de Multi-HUB is zeker een uitgesproken intensieve samenwerking tussen gemeente, eigenaar Wereldhave, ontwikkelaars van Zuidwest en de eigenaar/ exploitant van d'Olifant nodig.

2.3.3 Gebiedsgericht werken

We brengen onze ambities voor het Stadshart ook in relatie tot het nieuwe gebiedsgerichte werken in Dijk en Waard. Dat deden we al tijdens het opstellen van de Doorontwikkelvisie Stadshart, en we borgen die wijze van werken nu we programmatisch en langjarig met het Stadshart aan de slag gaan. Daar hoort een Sociale Wijkvisie Stadshart bij, als uitwerking van de gebiedsagenda. Met het samen werken aan een Sociale Wijkvisie Stadshart worden gebiedsgericht werken, sociaal-maatschappelijke activiteiten, wonen met zorg en gebiedsontwikkeling in de programmaorganisatie dichter bij elkaar gebracht. De Sociale Wijkvisie Stadshart richt zich op gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing, veiligheid en kansen voor

toekomstige generaties. Het Stadshart kan alleen een podium voor de stad worden als de bewoners van het Stadshart er gezond, veilig en prettig samenleven.

Met de gebiedsgerichte aanpak voor het Stadshart bouwen we aan een actieve gemeenschap. Bewoners, jongeren, ondernemers en andere stakeholders denken actief mee, doen mee en geven samen vorm aan de toekomst van het Stadshart. De gemeente zorgt ervoor dat iedereen die wil meedoen, ook daadwerkelijk mee kan doen. Er is extra aandacht voor het betrekken van jongeren, jonge gezinnen en cultureel diverse gemeenschappen omdat zij moeilijk bereikbare doelgroepen zijn in het Stadshart. Jongeren worden strategisch en langdurig betrokken via gerichte gesprekken. Niet óver ze praten, maar met hen. Over wat hen bezighoudt, hun ideeën en waar zij behoefte aan hebben, hoe we agenda's bij elkaar kunnen brengen om met gezamenlijke inspanning dat podium van de stad te kunnen worden. De gemeente heeft met 'gebiedsgericht werken' de ambitie en wil uitgesproken meer zichtbaar en aanspreekbaar te zijn. Daar sluiten we met deze werkwijze voor het Stadshart op aan. De basis voor het gebiedsgerichte werken in het Stadshart is de placemaking-groep die is opgericht tijdens het opstellen van de Doorontwikkelvisie Stadshart.

2.3.4 Centrummanagement

We introduceren ook de rol van 'centrummanager' in het 'Atelier Stadshart'. De centrummanager is verantwoordelijk voor het centrummanagement, het gebiedsgericht bouwen aan gemeenschapszin en participatie. De centrummanager is een vast aanspreekpunt in het Stadshart en zorgt voor het initiëren, aanjagen en coördineren van activiteiten en evenementen. De centrummanager werkt ook aan het versterken van meer professionele samenwerking tussen ondernemers, eigenaren, bewoners en organisaties en bouwt tegelijkertijd aan een actieve gemeenschap met betrokkenheid en verbinding in het Stadshart. Ook het leggen van meer verbinding met en in de gemeentelijke organisatie is een verantwoordelijkheid van de centrummanager. De centrummanager werkt als 'Haarlemmer olie'.

"Met het Atelier Stadshart bundelen we uitvoeringskracht, energie en betrokkenheid om de doorontwikkeling van het Stadshart langjarig aan te jagen."

3. Uitvoering

3. Uitvoering

In dit hoofdstuk beschrijven we wat we gaan doen de komende jaren. Niet alles kan tegelijkertijd en daarom maken we keuzes voor wat betreft de inzet van het 'Atelier Stadshart' en de allocatie van gemeentelijke investeringen.

3.1 Start Atelier Stadshart

Na vaststellen van de Doorontwikkelvisie en deze Doorontwikkelstrategie en na het toekennen van middelen voor het vervolg zal de eerste stap de oprichting van het 'Atelier Stadshart' zijn, een start maken met centrummanagement en voortzetten van het gebiedsgericht werken (o.a. met het voorzetten en uitbreiden van de inzet van de placemaking-groep).

3.2 Ondertekenen gebiedsconvenant

Vervolgstap is het ondertekenen van een gebiedsconvenant met de voor de doorontwikkeling belangrijkste eigenaren, ondernemers, organisaties en initiatiefnemers. Hierin onderstrepen we de gezamenlijke ambitie vast om van het Stadshart een 'Podium voor de stad' te maken met de vier ondersteunende doelstellingen. Iedere ondertekenaar heeft een inspanningsverplichting om, binnen de eigen mogelijkheden, dat te doen wat nodig is om alleen of binnen een coalitie de ambitie te verwezenlijken.

3.3 Uitwerking deelproducten

Vervolgens worden vanuit de visie en ontwikkelstrategie tot 2030 een aantal thema's verder uitgewerkt tot deelproducten op drie schaalniveaus:

- Stadshart breed:
- Deelgebied;
- Locatie specifiek.

3.3.1 Stadshart breed

Op basis van de visie zijn er een aantal Stadshart brede thema's die door het Atelier Stadshart in deze raadsperiode 2026-2030 verder worden uitgewerkt.

"In een gebieds-convenant onderstrepen we de gezamenlijke ambitie om van het Stadshart het 'Podium voor de Stad' te maken"

Het betreft de volgende thema's en producten:

• Mobiliteit: bestaande uit een integrale visie op logistiek, bereikbaarheid en parkeren voor alle functies en modaliteiten. Gericht op het toekomstige programma maar ook de tussentijdse situatie. Voorziet in innovatieve oplossingen voor (gedeeld) parkeren en mobiliteitstransities en een overkoepelend plan voor de momenten waarop leveranciers van goederen mogen laden en lossen in het Stadshart;

• Evenementen: bestaande uit een locatieprofiel voor evenementen, met daarin een gedetailleerd overzicht

van de mogelijkheden, regels en beperkingen van de specifieke evenementenlocaties in het Stadshart. Daarnaast een met relevante partijen afgestemde bruisagenda voor activiteiten en evenementen in het Stadshart, gekoppeld aan een bruisbudget dat door het Atelier Stadshart ingezet kan worden voor het initiëren en ondersteunen van evenementen;

• Duurzaamheid: bestaande uit een energieplan, waarin de kaders en te nemen stappen staan voor ontwikkelingen en uitvoeringsprojecten, gericht op de overstap van fossiele brandstoffen naar duurzame energie. Daarnaast een klimaatadaptatieplan met kaders voor de aanpassing van het Stadshart aan de gevolgen van klimaatverandering.

• Ruimtelijke kwaliteit en samenhang: bestaande uit een integraal schetsontwerp op hoofdlijnen voor het hele Stadshart met een koppeling aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Daarnaast een beeldkwaliteitsplan, waarin de gewenste ruimtelijke kwaliteit, samenhang en ambitie op stedenbouw, architectuur, openbare ruimte en cultuurhistorie vastlegt wordt met bruikbare en adaptieve tools. Dit dient als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en als inspiratie.

• Sociaal: bestaande uit een sociale wijkvisie Stadshart, als een gebiedsgerichte uitwerking van de gebiedsprofielen, die zich richt op gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing, veiligheid van bewoners van het Stadshart;

• Financieel: bestaande uit een business case met een raming van de financiële kosten en baten van de gehele ontwikkeling, locatieontwikkelingen, realisatie openbare ruimte en proces/ organisatiekosten;

• Software: bestaande uit een digitale omgeving waar alle data over het Stadshart geografisch veilig wordt opgeslagen, zoals functies, objecten, ontwerpen, eigendom, etc., met als doel een samenhangend inzicht te krijgen op basis waarvan regie gevoerd kan worden over ruimtelijke ontwikkelingen in het Stadshart en deze versneld kunnen worden.



Kleedjesmarkt Koningsdag Stadsplein - 27 april 2026

3.3.2 Deelgebieden

Stadshart breed wordt een schetsontwerp voor de openbare ruimte opgesteld dat zorgt voor integrale kwaliteit en samenhang. De uitwerking en realisatie vindt gefaseerd plaats in deelgebieden. Dit heeft te maken met de omvang van de investering, het beperken van overlast door werkzaamheden en het functionerend en bereikbaar houden van het Stadshart.

Insteek is om eind 2027 te starten met het vergroenen van de Zuidtangent. In 2028 en 2029 willen we het openbaar gebied in het Entreegebied Koraal afronden, nadat de 5 woontorens van Woodstone zijn opgeleverd. Dat is inclusief het binnen gebied van Dolomiet. In dezelfde periode willen ook al een deel van StadsparkXL aanpakken. Het betreft het Stadsplein en directe omgeving.

Voor de verdere uitwerking van het schetsontwerp (SO) van de openbare ruimte worden per deelgebied de volgende stappen genomen:

- Uitwerking SO in voorlopig ontwerp buitenruimte (VO);
- Uitwerking VO in definitief en uitvoering gereed ontwerp (DO);
- Uitwerking in bestek;
- Aanleg buitenruimte.

Naast deze gebieden leggen we voor 2030 op grond van overeenkomsten met ontwikkelaars de openbare ruimte aan tussen het Medisch Centrum Middenwaard en het Huygens College, inclusief het daaraan te leggen parkeerterrein, en de openbare ruimte tussen en direct tegen de beoogde woongebouwen van Stadshart Zuid-West.

Verdere uitwerking van de Middenweg vindt plaats nadat de raad het schetsontwerp heeft vastgesteld en voorbereidingskrediet voor het vervolg beschikbaar heeft gesteld. Uitvoering zal op zijn vroegst in 2028 of 2029 plaatsvinden.

3.3.3 Locatie specifiek

De uitwerking van de vastgoed(her)ontwikkelingen vindt per locatie plaats in participatief ontwerp, waarbij wordt gewerkt van grof naar fijn in een vaste volgorde van deelproducten/planfases:

- Intentieovereenkomst (IOK);
- Haalbaarheidsonderzoek;
- Anterieure overeenkomst (AOK) met bouwenvelop (ruimtelijke, programmatische en thematische kaders), financiële kaders en procesmatige afspraken;
- Uitwerking bouwplan (SO-VO-DO);
- Planologische procedure door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) en/of Wijziging omgevingsplan.

Binnen het Stadshart zijn er vier specifieke locaties waar Atelier Stadshart prioritair aan de slag gaat:

- Haalbaarheidsonderzoek en IOK voor de Multi-HUB met Wereldhave;
- Haalbaarheidsonderzoek en IOK voor de Parelhofflat met VBM;
- Haalbaarheidsonderzoek (tijdelijke) bewaakte fietsenstalling door de gemeente;
- Haalbaarheidsonderzoek overdekte jongerenontmoetingsplek met Stichting MET en Jongerenraad.



Placegame Stadshart - 2 juni 2025