

## BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN FRACTIE 50PLUS

### Commissie

|                  |                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------|
| Aan:             | De gemeenteraad                                              |
| Van:             | Het college van burgemeester en wethouders                   |
| Datum commissie: | 25 augustus 2026                                             |
| Zaaknummer:      | 00001239003                                                  |
| Onderwerp:       | Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart en budgetaanvraag |

---

### Aanleiding

Op 20 augustus 2026 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid van der Starre van de fractie 50PLUS over de Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart en de bijbehorende budgetaanvraag. Dit onderwerp staat op de agenda van de commissie van 25 augustus 2026. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

### Toelichting van de vragenstellers van de fractie 50PLUS

#### Beantwoording

##### Antwoorden

1. Kan per deelgebied worden aangegeven hoeveel van de 1.500 beoogde woningen worden gerealiseerd en op welke locaties?

##### Antwoord:

*Het aantal van 1.500 woningen kan uitgesplitst worden naar de deelgebieden uit de Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart: circa 300 in 'Stadspark XL', circa 500 in de 'Tangentzone', circa 300 in het 'Entreegebied Middenweg' en circa 400 in het 'Entreegebied Koraal'. Overigens kunnen zorgwoningen ook onder dit woningbouwaantal vallen.*

*Van deze 1.500 beoogde woningen zijn er al 242 nu zichtbaar in uitvoering (projecten Woodstone en optoppen Parelhof aan het Stadsplein) en 160 woningen contractueel afgesproken en in voorbereiding in het project Stadshart Zuid-West. Voor de locaties Parelhofflat direct bij de entree van het gemeentehuis (deelgebied 'Stadspark XL') en Multi-HUB P2 (deelgebied 'Entreegebied Middenweg') lopen 1<sup>e</sup> fase haalbaarheidsstudies, voor in totaal circa 250 woningen. Daarnaast lopen er verkennende gesprekken met twee eigenaren in het deelgebied 'Entreegebied Middenweg' voor in totaal circa 65 woningen. De overige circa 800 woningen, met name in het deelgebied 'Tangentzone' zijn voor de (middel)lange termijn het onderzoeken waard.*

2. Kan per deelgebied worden aangegeven wie de grondeigenaren zijn: gemeente, particuliere eigenaren of ontwikkelaars? Indien sprake is van ontwikkelaars, graag de namen vermelden.

##### Antwoord:

*Het college kan niet op deze korte termijn van het hele Stadshart en ook per deelgebied eigendomsinformatie aangegeven op een kaartbeeld.*

3. Is hierover al contact geweest met particuliere grondeigenaren en ontwikkelaars? Zo ja:
- wat waren hun reacties?
  - zijn zij bereid bij te dragen aan de kosten van de doorontwikkelvisie en -strategie?
  - zo ja, voor welk bedrag?

*Antwoord:*

*De Doorontwikkelvisie Stadshart is in samenspraak met de grotere grond- en vastgoedeigenaren tot stand gekomen. Het college heeft van ze mee gekregen dat de ambities voor het Stadshart goed zijn ontvangen. Het college is voornemens om, na vaststelling van de Doorontwikkelvisie Stadshart door de raad, een convenant te tekenen waarin partijen de ambitie en doelstellingen uit de Doorontwikkelvisie Stadshart onderschrijven en toezeggen datgene te doen wat binnen hun macht ligt om deze samen uit te voeren. Over investeringen per mogelijk toekomstig bouwproject heeft het college het nog niet gehad met grond- en vastgoedeigenaren. Dat is onderdeel van het vervolgtraject van mogelijke initiatieven die zij kunnen hebben. De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers van bijvoorbeeld woningbouwplannen. Kostenverhaal vindt plaats bij een aangewezen bouwactiviteit of ingrijpende gebruikswijziging. Bij lopende projecten zoals in Stadshart Zuid-West heeft bijvoorbeeld kostenverhaal plaatsgevonden. Bij toekomstige bouwprojecten zal dat ook plaatsvinden.*

4. In het coalitieakkoord staat dat bij nieuwbouw 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Geldt dit percentage ook voor de ontwikkeling van het Stadshart? Zo nee, waarom niet?

*Antwoord:*

*Ja.*

5. Parelhof.  
In het voorgestelde budget van € 903.000 is een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van Parelhof opgenomen. Zijn de huidige bewoners hierover geïnformeerd? Zo ja, op welke wijze?

*Antwoord:*

*Het 1<sup>e</sup> fase haalbaarheidsonderzoek voor een mogelijke herontwikkeling van de Parelhofflat nabij de entree van het gemeentehuis, richt zich op de hoofdlijnen van haalbaarheid. Pas als het college en de eigenaar van de Parelhofflat ontwikkelpotentie zien, wordt een 2<sup>e</sup> fase van het onderzoek gestart. Daar zal dan een intentieovereenkomst voor worden getekend en -zoals gebruikelijk- wordt de raad daarvan op de hoogte gebracht. De werkwijze is vanaf dat moment hetzelfde als bijvoorbeeld de uitgesproken intentie om samen met een ontwikkelaar te werken aan de ontwikkeling van een mogelijk nieuwbouwplan in het Stationskwartier Dijk en Waard en in Proeftuin De Frans. In het geval van de Parelhofflat is het aan de eigenaar (die tevens belegger/verhuurder is) om op het juiste moment daarover met zijn huurders te communiceren. De bewoners van de Parelhofflat zijn overigens door het college voor alle bijeenkomsten in het kader van de Doorontwikkelvisie Stadshart uitgenodigd geweest.*

6. Begroting.

Er wordt voorgesteld € 1.952.500 te onttrekken aan de Algemene Reserve. Kan voor de jaren 2026 tot en met 2030 per jaar het verwachte saldo van de Algemene Reserve worden weergegeven, rekening houdend met reeds genomen besluiten die nog niet in het Meerjarenperspectief 2027-2030 zijn verwerkt?

*Antwoord:*

*In de Begroting 2026 heeft het college het verloop van de Algemene Reserve inzichtelijk gemaakt. Daarna is de laatste stand van de Algemene Reserve bij de jaarrekening 2025 bepaald en het verloop inzichtelijk gemaakt. Het is in onderstaande tabellen nog eens overzichtelijk getoond. In de Begroting 2027 zal het college zoals gebruikelijk het inzicht in de Algemene Reserve opnieuw opbouwen.*

| Bedragen x € 1.000                          |                    |                               |                               |                               |                               |                               |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Reserve                                     | Beginstand<br>2025 | Prognose<br>eindstand<br>2025 | Prognose<br>eindstand<br>2026 | Prognose<br>eindstand<br>2027 | Prognose<br>eindstand<br>2028 | Prognose<br>eindstand<br>2029 |
| A001 Algemene Reserve                       | 29.256             | 31.471                        | 25.555                        | 24.866                        | 20.886                        | 20.197                        |
| B001 Reserve NBK-deel 1 Hoofdinfrastructuur | 28.144             | 25.744                        | 26.457                        | 26.426                        | 26.419                        | 26.413                        |
| B002 Reserve NBK-deel 2 bebouwen en natuur  | 2.020              | 2.210                         | 2.387                         | 2.562                         | 2.796                         | 2.882                         |

*In de Begroting 2026.*

| A001 Algemene Reserve |        |        |        |        |        |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bedragen x € 1.000    |        |        |        |        |        |
| Jaar                  | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
| Stand per 1 januari   | 32.902 | 45.889 | 45.200 | 41.511 | 40.822 |

*Jaarrekening 2025.*

7. Wat is het verwachte effect van de voorgenomen ambitieuze projecten op de ontwikkeling van de Algemene Reserve?

*Antwoord:*

*De verwerking van het voorstel om voor de uitvoering van de Doorontwikkelvisie Stadshart een onttrekking te doen aan de Algemene Reserve vindt binnen de P&C-cyclus plaats in de voorjaarsrapportage. Het gevraagde verwachte effect kan zichtbaar gemaakt worden door in het verloop van de Algemene Reserve in de Jaarrekening 2025 (zie antwoord op vraag 6.) die voorgestelde onttrekking in mindering te brengen.*

8. De aangevraagde budgetten lopen tot 2029. Uit het voorstel blijkt dat daarna opnieuw budget nodig zal zijn. Welke financierings- en dekkingsmogelijkheden worden hiervoor voorzien?

*Antwoord:*

*Het college heeft uitvoering gegeven aan de raadsopdracht om een Doorontwikkelvisie Stadshart op te stellen. Het college is van mening dat bij de ambities uit de nu voorliggende Doorontwikkelvisie Stadshart een strategie hoort met realistisch geraamde kosten. Deze kosten gaan in de praktijk van gebiedsontwikkeling voor de baten uit, net zoals in de visievorming en verdere voorbereiding van de ontwikkeling van het Stationskwartier Dijk en Waard en van Proeftuin De Frans en recentelijk in december 2025 voor de Toekomstvisie De Noord. Het college zal de gemeenteraad minimaal één keer per jaar specifiek inhoudelijk informeren over de stand van zaken van alle ontwikkelingen in het Stadshart die hun grondslag vinden in de Stadshart. Het college stelt bovendien voor om in 2028 de resultaten van de bestuurlijke en ambtelijke inspanningen in het Stadshart (waar nu voorbereidingsbudget voor wordt aangevraagd) te evalueren. De raad wordt daar vanzelfsprekend bij betrokken. Afhankelijk daarvan zal het*

*college de gemeenteraad een financieel voorstel voor het vervolgtraject doen, inclusief dekking daarvan, in de P&C-cyclus.*

9. Waarom komen eventuele subsidies van hogere overheden ten gunste van de bestemmingsreserve en niet van de Algemene Reserve? De gemeenteraad gaat over de bestemming van mogelijk te ontvangen subsidies. Wordt daar dan t.z.t. een extra besluit over genomen?

*Antwoord:*

*De gemeenteraad heeft budgetrecht en gaat over de bestedingsdoelen van en onttrekkingen uit alle reserves. Er zijn subsidies, met subsidievoorwaarden in de desbetreffende beschikkingen, die specifiek gekoppeld kunnen zijn aan de resultaten die behaald worden in projecten in het Stadshart.*

10. Waarom wordt de businesscase pas in een later stadium opgesteld? Waarom wordt deze niet voorafgaand aan het besluit opgesteld, zodat de kosten-batenanalyse kan worden meegenomen in de besluitvorming?

*Antwoord:*

*De Doorontwikkelvisie Stadshart beschrijft gemeentelijke ambities en nodigt ook anderen uit om met initiatieven te komen. Mogelijke nieuwbouwplannen worden de komende jaren stapsgewijs door het college uitgewerkt. Het college gaat dus 'van grof naar fijn'.*

11. Op welke wijze wordt verwacht de huidige voorbereidingskosten in de toekomst terug te verdienen? Is onderzocht in hoeverre andere stakeholders hierin financieel kunnen participeren?

*Antwoord:*

*Deze voorbereidingskosten gaan in de praktijk van gebiedsontwikkeling voor de baten uit, net zoals in de visievorming en verdere voorbereiding van de ontwikkeling van het Stationskwartier Dijk en Waard, van Proeftuin De Frans en voor de Toekomstvisie De Noord. De gemeente is vervolgens op grond van de Omgevingswet verplicht om kosten te verhalen bij concrete ontwikkelingen. Kostenverhaal vindt plaats bij een aangewezen bouwactiviteit of ingrijpende gebruikswijziging. Bij lopende projecten zoals Stadshart Zuid-West heeft kostenverhaal plaatsgevonden en is dat verwerkt in de contracten. Bij toekomstige bouwprojecten zal dat ook plaatsvinden.*

12. Atelier Stadshart en bruisagenda. In het raadsvoorstel wordt gesteld dat zonder investering in het Atelier Stadshart en de bruisagenda diverse beleidsambities niet kunnen worden gerealiseerd. Om welke concrete ambities gaat het? Zijn deze gelijk aan die uit het vorige coalitieakkoord?

*Antwoord:*

*Geen budget betekent geen uitvoering van de moties die genoemd zijn in het raadsvoorstel. Het betekent in veel mindere mate een groener Stadshart, geen bruisender Stadshart, geen aangenamer Stadshart, geen innovatiever Stadshart, niet de door de raad beoogde fietsenstalling uit de motie en geen of minder woningen. In basis verschilt het huidige coalitieakkoord ten aanzien van het Stadshart niet heel veel met het vorige coalitieakkoord.*

13. Is overwogen om bepaalde ambities door te schuiven of te laten vervallen, gezien de financiële consequenties?

*Antwoord:*

*Nee.*

14. Komt het voorgestelde bruisbudget boven op het bestaande budget voor Citymarketing? Kan dit worden uitgesplitst naar gemeentelijke en externe middelen?

*Antwoord:*

*Het Bruisbudget voor het Stadshart is bedoeld voor het actief programmeren van het Stadshart met evenementen, kunst, cultuur, historie en tijdelijke initiatieven die bij moeten dragen aan het bruisender maken van het Stadshart. Het is een gemeentelijk budget en geen subsidie voor derden.*

15. Is onderzocht of huidige bewoners van het Stadshart draagvlak hebben voor een toename van het aantal evenementen? Zo ja, hoe is dit onderzocht en wat waren de resultaten? Zo nee, waarom niet?

*Antwoord:*

*Zie hiervoor de uitkomsten van de participatie, opgenomen in de Doorontwikkelvisie Stadshart en de daarbij behorende bijlage.*

16. Bijdrage ontwikkelaars en stakeholders. Wereldhave kan zich vinden in de doorontwikkeling van het Stadshart. Zijn hierover concrete financiële toezeggingen gedaan? Zo ja, voor welk bedrag? Zo nee, waarom niet?

*Antwoord:*

*Nee, hierover zijn geen financiële toezeggingen gedaan. Dat is nu ook nog niet aan de orde. De Doorontwikkelvisie Stadshart beschrijft gemeentelijke ambities en nodigt ook anderen uit om met initiatieven te komen. Mogelijke initiatieven worden de komende jaren stapsgewijs door het college uitgewerkt tot nieuwbouwplannen en daar horen ook afspraken over te verdelen kosten bij.*

17. Subsidies en woningbouw. De Realisatiestimulans loopt tot 31 december 2029. Op welke wijze kan deze regeling bijdragen aan de ontwikkeling van het Stadshart? Wordt verwacht dat vóór 2029 met de bouw van woningen wordt gestart?

*Antwoord:*

*De gemeente ontvangt bijdragen uit de rijksregeling Realisatiestimulans voor de realisatie van betaalbare woningen in de gemeente. Deze bijdragen worden opgenomen in de Reserve Realisatiestimulans, zoals besloten bij de Jaarrekening 2025. Voor de inzet van deze middelen en onttrekkingen uit deze reserve wordt een algemeen afwegingskader en bestedingsplan ontwikkeld dat eind 2026 aan de raad zal worden voorgelegd.*

18. Naar welke specifieke andere subsidieregelingen wordt verwezen in de doorontwikkelstrategie?

*Antwoord:*

*Het college richt zich met betrekking tot subsidies in gebiedsontwikkeling op dit moment op de juiste financieel-administratieve verwerking van de bijdragen uit de rijksregeling Realisatiestimulans en de mogelijke inzet daarvan. Zie het antwoord op vraag 17. Bovendien zijn er kansen voor de ontwikkeling van het Stadshart uit de rijksregeling Woningbouwimpuls.*

19. Wat wordt in de doorontwikkelstrategie verstaan onder 'betaalbare woningen'? In welke mate wordt hierin voorzien binnen de ontwikkeling van het Stadshart?

*Antwoord:*

*het college voert het vigerende woonbeleid uit en richt zich op de ambities uit het coalitieakkoord. Daarbij volgt het college de definitie die het Rijk hanteert (prijsspeil 2026):*

- *Sociale huurwoningen → kale huur tot € 932,93 per maand;*
- *Middenhuurwoningen → kale huur tussen € 932,94 en € 1.228,07 per maand;*
- *Betalbare koopwoningen → een maximale koopprijs van € 420.000.*

20. Er is momenteel behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen, terwijl de ontwikkeling van het Stadshart een periode van circa 25 jaar beslaat. Met welke demografische ontwikkelingen en toekomstige woningbehoeften is rekening gehouden?

*Antwoord:*

*De Doorontwikkelvisie Stadshart beschrijft gemeentelijke ambities en nodigt bijvoorbeeld projectontwikkelaars en zorgpartijen uit om met plannen te komen. Die worden de komende jaren stapsgewijs door het college uitgewerkt, conform het vigerende beleid en de ambities uit het coalitieakkoord. Wat het college nu ziet is dat ouderen sterk vertegenwoordigd zijn onder bewoners van het Stadshart. Het college ziet mogelijkheden voor meer geclusterde (zorg)woningen voor ouderen nabij voorzieningen, kansen voor doorstroming vanuit de gemeente en tegelijkertijd ziet het college dat er een meer evenwichtigere leeftijdsopbouw moet komen in het Stadshart, die bijdraagt aan de ambitie om het Stadshart bruisender te maken. Er moet ook voor jongeren gebouwd worden. Al met al betekent het dat woningtypologieën afgestemd moeten worden, zowel koop als huur, op een veelheid aan doelgroepen.*

21. Welke (getalsmatige) parkeernormen en kengetallen worden gehanteerd bij de ontwikkeling van het Stadshart om voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en evenementen te waarborgen?

*Antwoord:*

*Bij het tot stand komen van de Doorontwikkelvisie Stadshart is uitgegaan van het actuele, vigerende Parkeerbeleid Dijk en Waard en de daarbij behorende Nota Parkeernormen.*

22. Welke concrete plannen zijn er voor de ontwikkeling van parkeren als belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van het gebied? Waarom wordt dit pas in een later stadium uitgewerkt?

*Antwoord:*

*Zie hiervoor het antwoord op vraag 21 met daarbij de aanvulling dat de Multi-HUB P2, met aanvullend parkeren, een belangrijke rol kan spelen in de stapsgewijze realisatie van de ambities uit de Doorontwikkelvisie Stadshart. Daarom heeft het college momenteel al*

*met Wereldhave een 1<sup>e</sup> fase haalbaarheidsonderzoek voor de Multi-HUB P2 in voorbereiding.*

23. Waar kan de Multi Hub gerealiseerd worden en hoeveel parkeerplaatsen zijn daarin dan voorzien?

*Antwoord:*

*In de Doorontwikkelvisie Stadshart is de Multi-HUB P2 bedacht bij de huidige parkeergarage aan de Middenweg. In de Doorontwikkelvisie Stadshart zien we daar diverse functies samenkomen: wonen, bewaakte fietsenstalling, openbaar toilet, energievoorziening en autoparkeren.*

24. Is voor de ontwikkeling van de bewaakte fietsenstalling contact geweest met de gemeente Alkmaar over de wijze waarop daar de btw-vrijstelling is gerealiseerd?

*Antwoord:*

*Er is daarover geen contact geweest met de gemeente Alkmaar. 'Fiscaliteiten' zijn onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.*

25. Is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de mobiliteit als gevolg van 1.500 extra woningen en een toename van activiteiten en evenementen? Is daarbij gekeken naar a) dagelijks verkeer; b) verkeersdruk tijdens evenementen; c) bereikbaarheid bij calamiteiten?

*Antwoord:*

*Voor de genoemde concreet in aanbouw en in voorbereiding zijnde woningen is dat in de planologische voorbereiding en besluitvorming van die projecten vanzelfsprekend onderzocht. Zulke onderzoeken zullen bij iedere verdere concretisering van woningbouwprojecten in het Stadshart plaatsvinden en onderdeel uitmaken van de dan toe te passen besluitvorming. Het college heeft bovendien gevonden daarop deels al vooruit te lopen door voor het schetsontwerptraject van de Middenweg in het Stadshart al een verkeerssimulatie in het actuele regionaal verkeersmodel te laten maken. Zo is nu al bekend welk wegprofiel van de Middenweg minimaal nodig is om al het toekomstige autoverkeer, indachtig de ambities uit de Doorontwikkelvisie Stadshart te kunnen faciliteren. Daarbij is rekening gehouden met het huidige autoverkeer, de autonome groei daarvan en de verwachte toename van autoverkeer door nieuwe ontwikkelingen, die gebruik zullen maken van dit deel van de Middenweg. Daarmee kan in het schetsontwerp voor de Middenweg ook meteen al rekening gehouden worden met alle andere verkeersdeelnemers en verkeersveiligheid.*

26. Veiligheid. In het Stadshart en ook in het Stationsgebied zal/wordt een groot aantal woningen gerealiseerd. Voor het Stadshart wordt een aantal van 1.500 extra woningen geprognoseerd. Een toename van ongeveer 3.000 inwoners. Het Stadshart wordt naast de huidige hoogbouw en door al die verwachte hoogbouw een zeer kwetsbaar gebied bij calamiteiten (winkelcentrum, gemeentehuis, Pieter Raat stichting Rustenburgerhof, school Huijgenscollege, nieuwe gezondheidscentrum en de intensieve bebouwing). Bij calamiteiten hoort ook een mogelijke oorlogsdreiging. Hierbij dient men te denken aan het gevaar van slimme drones en raketten.

Wordt bij de ontwikkelingen in het stadshart ook rekening gehouden met schuilkelders? Zo ja, waar en voor hoeveel inwoners? Zo nee, waarom niet?

*Antwoord:*

*Nee. Bij de ontwikkelingen in het Stadshart en in het Stationskwartier wordt niet voorzien in de aanleg van schuilkelders. Schuilkelders maken geen onderdeel uit van het huidige*

*landelijke beleid ten aanzien van de dreigingen waarmee Nederland rekening houdt. De Rijksoverheid, Defensie en de Nationaal Coördinator Terrorismebestrijding en Veiligheid (NCTV) richten zich op het versterken van de maatschappelijke weerbaarheid tegen onder meer hybride dreigingen, cyberaanvallen, sabotage en uitval van vitale voorzieningen. Daarbij ligt de nadruk op voorbereiding, crisisbeheersing en de continuïteit van vitale processen, niet op de aanleg van schuilkelders. De gemeente volgt hierbij het landelijke beleid en de adviezen van de veiligheidsinstanties. Voor meer informatie over maatschappelijke weerbaarheid en actuele dreigingen wordt verwezen naar de website van de NCTV: [www.nctv.nl/onderwerpen/w/weerbaarheid](http://www.nctv.nl/onderwerpen/w/weerbaarheid).*

27. Door alle hoogbouw in het Stationsgebied kan ook dit gebied beschouwd worden als zeer kwetsbaar gebied. Is in dit gebied rekening gehouden met schuilkelders? Zo ja, waar? Zo nee, waarom niet?

*Antwoord:*

*Zie het antwoord op vraag 26.*

28. Draagvlak. Is het aantal deelnemers aan de informatieavonden en het aantal ontvangen zienswijzen voldoende representatief om te kunnen spreken van voldoende draagvlak onder de huidige bewoners van het ontwikkelingsgebied?

*Antwoord:*

*Het college vindt dat het Stadshart van iedereen in Dijk en Waard is. Er wonen en werken mensen, er komen bezoekers vanuit de omgeving, maar ook van ver weg en er zijn diverse eigenaren en huurders. Veel van deze partijen zijn betrokken geweest via diverse kanalen. De gemeentelijke inzet is erop gericht om betrokken partijen voldoende in staat te stellen om mee te denken en te doen bij de totstandkoming van de Doorontwikkelvisie Stadshart. Het college vindt dat goed verlopen is en dat er daardoor breed draagvlak is voor de doorontwikkeling van het Stadhart. Het college blijft deze werkwijze voortzetten bij de uitvoering van de Doorontwikkelvisie Stadshart en verplicht, met de Omgevingswet in de hand, initiatiefnemers van concrete nieuwbouwplannen daar ook toe. Een goed voorbeeld van zorgvuldige participatie is de voorbereiding van de nieuwbouwplannen voor het nieuwe Medisch Centrum Stadshart afgelopen jaren en de woningbouwplannen van de ontwikkelaars Bot Bouw en Belle-View die daarop volgen.*

29. Op welke wijze wordt voorkomen dat onvoldoende draagvlak bij omwonenden in een later stadium leidt tot bezwaren of vertraging van de ontwikkeling?

*Antwoord:*

*Zie het antwoord op vraag 28.*

30. Woningbouwcapaciteit en leefbaarheid. Is bij het bepalen van de capaciteit van 1.500 woningen per deelgebied ook onderzocht wat vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt een maximaal verantwoord aantal woningen is, rekening houdend met onder andere bebouwingsdichtheid, bouwhoogte, openbare ruimte, groen, bezonning, privacy en leefbaarheid?

*Antwoord:*

*Ja, dat is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het tot stand komen van de Doorontwikkelvisie Stadshart.*

31. Is naast het scenario van 1.500 woningen ook onderzocht wat de consequenties zijn van een lager aantal woningen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het Stadshart? Zo ja, welke scenario's zijn onderzocht en op basis van welke criteria is uiteindelijk gekozen voor 1.500 woningen?

*Antwoord:*

*Gemeenteraad en college kijken met de Doorontwikkelvisie Stadshart straks 25 jaar vooruit. In de conceptversies van de Doorontwikkelvisie Stadshart heeft het college naar verschillende scenario's gekeken met variatie in woon- en winkelprogramma. De basisgedachte daarbij is dat het college de opdracht op zich heeft genomen om het Stadshart bruisender te maken. Dat betekent dat er meer mensen naar het Stadshart getrokken moeten worden. Dit zal enerzijds moeten gebeuren door de openbare ruimte aantrekkelijker en toegankelijker te maken en daarin meer reuring te programmeren. Anderzijds moet het aantal bewoners in het Stadshart worden vergroot, omdat die er dagelijks zullen zijn, gebruik maken van de aanwezige voorzieningen (en deze versterken) en evenementen en activiteiten bezoeken. Het aantal van 1.500 is een ambitie met een richtgetal. Het is ook afhankelijk van de verdere uitwerking met marktpartijen, zorgpartijen en woningbouwcorporaties die deze woningen moeten gaan realiseren.*

32. Kan het college aangeven of het aantal van 1.500 woningen een vaste beleidsmatige ambitie is of dat dit aantal gedurende het verdere ontwerpproces naar boven of beneden kan worden bijgesteld indien blijkt dat dit vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig of leefbaarheidsperspectief noodzakelijk is?

*Antwoord:*

*Zie antwoord op vraag 31.*

33. Is bij de ontwikkeling van de 1.500 woningen rekening gehouden met de toekomstige samenstelling van de bevolking? Kan per woningtype en/of doelgroep worden aangegeven welk aandeel van de woningen naar verwachting geschikt is voor bijvoorbeeld jongeren/starters, gezinnen, alleenstaanden en senioren?

*Antwoord:*

*Zie antwoord op vraag 20.*

34. Is onderzocht hoeveel extra inwoners de toevoeging van 1.500 woningen naar verwachting oplevert en welke gevolgen dit heeft voor de behoefte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, zorg, sport, speelvoorzieningen en openbaar vervoer?

*Antwoord:*

*Het college werkt per beleidsveld met bevolkingsprognoses, gevoed door de beoogde woningbouwplannen. Zo wordt bijvoorbeeld ook gewerkt in de actualisering van het Integraal Huisvestingsplan voor het basisonderwijs; prognoses op basis van de woningbouwplannen worden ieder jaar geactualiseerd en iedere vier jaar wordt het Integraal Huisvestingsplan voor het basisonderwijs herzien.*

*Het college is er bovendien van overtuigd dat commerciële voorzieningen de vraag volgen en hun weg wel vinden in het Stadshart; hetzij in bestaand vastgoed, dan wel in de plint van nieuwbouw.*

35. Op welke wijze wordt bij de verdere uitwerking van de Doorontwikkelvisie geborgd dat niet uitsluitend wordt gestuurd op het maximaliseren van het aantal woningen, maar dat

de kwaliteit van de leefomgeving en de woonkwaliteit een gelijkwaardig uitgangspunt vormen bij de beoordeling van de plannen?

*Antwoord:*

*Dat is een goede vraag die het antwoord heeft in alle teksten in de Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart. Deze vraag beschrijft de essentie van gebiedsontwikkeling, met een kundige organisatie en een goede financiële inbedding, een actieve rol voor de ambtelijke organisatie om met initiatiefnemers tot goede plannen met stedenbouwkundige ontwerpers en architecten te komen en een langjarige consistente bestuurlijke lijn die de doorontwikkeling van het Stadshart uitdraagt en leidt tot besluitvorming over plannen.*