

BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN FRACTIE PRO

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 Naarden van de fractie PRO 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 vragensteller van de fractie PRO

De Doorontwikkelvisie schetst een mooi en ambitieus toekomstbeeld voor het Stadshart, met onder meer de toevoeging van (maximaal) 1.500 woningen, herontwikkeling van verschillende locaties, een mogelijke Multi-HUB en veranderingen in de openbare ruimte. We zien in de visie veel aantrekkelijke ontwikkelingen, maar hebben ook behoefte aan een aantal verduidelijkingen. Deze hebben met name betrekking op de onderbouwing en fasering van de woningbouwambitie, de gevolgen voor bereikbaarheid en parkeercapaciteit, het Bruisbudget, de positie van ondernemers en de wijze waarop bij nieuwe voorzieningen rekening wordt gehouden met bestaande overlast en sociale veiligheid.

Beantwoording

Antwoorden

1. In de Doorontwikkelvisie wordt klimaatadaptatie nadrukkelijk als uitgangspunt genoemd. Op welke wijze is klimaatmitigatie in de visie verwerkt en welke concrete doelstellingen of eisen worden gehanteerd voor onder andere CO₂-reductie, energiegebruik, duurzame energieopwekking en circulair bouwen?

Antwoord:

De duurzaamheidsopgave vraagt om een klimaatbestendig, energiezuinig en netbewust door te ontwikkelen Stadshart. Dit betekent vergroening van daken en pleinen, opvang van regenwater, het tegengaan van hittestress en het stimuleren van lokale energieopwekking. Ook circulair bouwen en hergebruik van materialen worden steeds meer leidende principes. Het Stadshart moet daarin een voorbeeld voor duurzame stedelijke vernieuwing worden. Deze doelstellingen sluiten aan op het kader dat daarover door de raad is vastgesteld in de Transitievisie Warmte en het Uitvoeringsprogramma Dijk en Waard CO₂-neutraal.

2. In de visie wordt uitgegaan van circa 1.500 nieuwe woningen en 1.000 extra bomen. Hoe is het aantal van 1.000 bomen bepaald en waarom is niet gekozen voor één nieuwe boom per toegevoegde woning?

Antwoord:

De 1.000 bomen die het college graag toegevoegd ziet worden aan het Stadshart is een ambitiegetal, dat vooral ook gezien moet worden als uitroep teken achter de ambitie om de gemeente te willen vergroenen. Met 'meer groen' kunnen plekken zoals Kanaalpark, Stationskwartier, Proeftuin De Frans en het Stadshart ook met elkaar en de omliggende

wijken verbonden worden, in het hart van Dijk en Waard. Het is door het college niet gekoppeld aan de beoogde toename van 1.500 woningen, omdat die over een periode van 25 jaar gerealiseerd zouden kunnen worden. Het college ziet de geambieerde 1.000 bomen liefst eerder geplant worden.

3. Betreft de ambitie van 1.000 bomen een netto toevoeging? Hoe worden bomen die als gevolg van ontwikkelingen worden gekapt of verplaatst hierin meegeteld?

Antwoord:

De Doorontwikkelvisie Stadshart beschrijft de gemeentelijke ambitie en wordt de komende vele jaren stapsgewijs door het college uitgewerkt. Het college stelt de raad vanuit die ambitie voor om zo min mogelijk bestaande bomen te verwijderen en de genoemde 1.000 bomen als netto toevoeging te zien.

4. In het Stadshart zal op verschillende locaties in relatief hoge dichtheden worden gebouwd. Welke concrete criteria en normen worden gehanteerd om hittestress en het stedelijk hitte-eilandeffect te voorkomen?

Antwoord:

Een aangenaam Stadshart is een prettige en aantrekkelijke plek om te verblijven. De openbare ruimte wordt groener, klimaatbestendiger en meer uitnodigend ingericht. Plekken die versteend zijn, worden vanuit die ambitie straks plekken met groen. Daarmee wordt hittestress voorkomen. Het college heeft daarvoor in de Doorontwikkelvisie Stadshart geen concrete criteria en normen bepaald. In basis is het gemeentelijk credo bij herinrichting van de openbare ruimte in het Stadshart 'groen waar het kan, verharding waar het moet'. De recent ingerichte openbare ruimte rondom Lapis Lazuli bij de Zuidtangent en de entree naar de Stadsplein-parkeergarage zijn daar goede voorbeelden van. Ook rondom Woodstone wordt de openbare ruimte zo ingericht, aansluitend op het ook stapsgewijs vernieuwde Stationskwartier Dijk en Waard.

5. De visie spreekt over circa 1.500 woningen voor een "slimme mix aan doelgroepen". Welke concrete differentiatie wordt binnen dit woningbouwprogramma beoogd?

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 dus ook voor jongeren gebouwd worden. Dit alles betekent dat woningtypologieën afgestemd moeten worden, zowel koop als huur, op een veelheid aan doelgroepen.

6. Wordt deze woningbouwdifferentiatie toegepast per afzonderlijk project, per deelgebied of over het totale programma van circa 1.500 woningen?

Antwoord:

Over het totale programma van circa 1.500 woningen. Het college kijkt gebiedsgericht naar de woningbouwopgave in het Stadshart.

7. Welke uitgangspunten worden gehanteerd voor woningen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, starters, gezinnen, senioren en inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag?

Antwoord:

De Doorontwikkelvisie Stadshart beschrijft gemeentelijke ambities voor een lange periode. Het geeft zo ook flexibiliteit en ruimte om in meerdere raadsperioden met veranderende coalitieakkoorden en raadsaders, wisselende marktomstandigheden en een veranderend Stadshart, invulling te geven aan deze specifieke vraag van PRO. De komende jaren worden de ambities uit de Doorontwikkelvisie Stadshart stapsgewijs door het college uitgewerkt, conform het vigerende beleid en de ambities uit het coalitieakkoord. Zie ook het antwoord bij vraag 6.

8. Is reeds bekend welke financiële of andere bijdragen de betrokken marktpartijen en vastgoedeigenaren willen leveren aan de doorontwikkeling van het Stadshart? Zo ja, welke afspraken of toezeggingen zijn hierover per partij gemaakt?

Antwoord:

Er zijn diverse partijen die nu al fors bijdragen aan die doorontwikkeling van het Stadshart door de realisatie van projecten zoals Woodstone, Stadshart Zuid-West en de optopping van het gebouw Parelhof aan het Stadsplein. Bij zulke projectontwikkelingen zijn kostenverhaal en allerlei af te spreken financiële bijdragen wettelijk verplicht en door het college contractueel vastgelegd. Het college is ook van mening dat de doorontwikkeling van bijvoorbeeld het voortgezet onderwijs, programmering van Cool Kunst & Cultuur, diensten van De Pieter Raat Stichting, investeringen van horeca-ondernemers in hun onderneming en de flinke verbouwingen in Middenwaard ook horen bij het door de vragensteller gevraagde financieel investeringsoverzicht van derden.

De Doorontwikkelvisie Stadshart beschrijft op dit moment gemeentelijke ambities voor een lange periode en veel wordt nog uitgewerkt. Nu al onderschrijven Wereldhave en andere grote eigenaren de ambitie van de Doorontwikkelvisie Stadshart, zo heeft het college uit gesprekken ondervonden. Hun private doelstellingen lopen vaak ook gelijk op met gemeentelijke, publieke doelstellingen. Zo streeft Wereldhave ernaar om de hele vastgoedportefeuille in 2045 volledig 'Paris Proof' te hebben. Dat wil zeggen dat hun winkelcentra dan voldoen aan strenge klimaateisen voor energiegebruik. Het college ziet ook dat een uitnodigende werking van gemeentelijke raadsvisievorming werkt; de 'Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West' leidt nu al tot de toekomstbestendige nieuwbouw van Medisch Centrum Middenwaard en nieuwe woningbouw daar. Het college bouwt daarop voort. Volgende stap voor het college in het proces na vaststelling van de Doorontwikkelvisie Stadshart is om samen met marktpartijen en instellingen te onderzoeken welke maatregelen ze zelf oppakken en wat er gezamenlijk gedaan moet worden.

9. Welk deel van de toekomstige kosten verwacht het college op marktpartijen te kunnen verhalen en op welk moment worden hierover bindende afspraken gemaakt?

Antwoord:

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 kostenverhaal plaatsgevonden. Bij toekomstige bouwprojecten zal dat ook plaatsvinden. In het Stationskwartier Dijk en Waard en Proeftuin De Frans wordt eenzelfde ontwikkelingsstrategie met ook kostenverhaal uitgevoerd. Eén van de vervolgproducten die het college op basis van de Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart gaat maken is daarom een slimme business case voor het hele Stadshart. Daarin zal het college onder meer opnemen welke publieke en private investeringen nodig zijn voor de uitvoering van de Doorontwikkelvisie Stadshart en welk deel daarvan via verplicht wettelijk kostenverhaal of anderszins kan worden gedekt.

10. Zijn bijdragen van marktpartijen een voorwaarde voordat de gemeente vervolginvesteringen doet? Zo nee, hoe wordt voorkomen dat kosten die samenhangen met private ontwikkelingen uiteindelijk grotendeels voor rekening van de gemeente komen?

Antwoord:

Voor gemeentelijke investeringen is goedkeuring nodig van de raad. In de voorliggende stukken is aangegeven hoe het college in de komende jaren de raad zal voorstellen te investeren in de openbare ruimte (i.c. de Zuidtangent, het Stadsplein en omgeving en de Middenweg) en in de realisatie van bewaakte fietsenstallingen. De investeringen in de openbare ruimte zijn niet afhankelijk van bijdragen van marktpartijen, anders dan via het kostenverhaal. Zo dragen ontwikkelaars van lopende projecten al stevig bij aan de inrichting van de openbare ruimte in de nabijheid van die projecten. Voor een tijdelijk en definitieve bewaakte fietsenstalling is de insteek wel dat derden die daar ook profijt van hebben daaraan bijdragen.