

# **BESTEMMINGSPLAN SPORTSTAD HEERENVEEN (ZUIDELIJK DEEL)**

**Bestemmingsplan Sportstad Heerenveen  
(zuidelijk deel)**

**Code 032202.02 / 29-03-10**

**GEMEENTE HEERENVEEN 032202.02 / 29-03-10**  
**BESTEMMINGSPLAN SPORTSTAD HEERENVEEN (ZUIDELIJK DEEL)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige juridische regeling	3
1. 3. Milieueffectrapportage	3
1. 4. Overleg en wijzigingen	5
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
2. 1. Nationaal beleid	6
2. 2. Provinciaal beleid	7
2. 3. Gemeentelijk beleid	10
<b>3. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>19</b>
3. 1. Hoofddoelstelling	19
3. 2. Bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)	19
3. 3. Uitgangspunten voor gebruik	19
3. 4. Stedenbouwkundige kwaliteit	22
3. 5. Verkeer	25
3. 6. Parkeren	27
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>29</b>
4. 1. Milieuzonering	29
4. 2. Geluidhinder wegverkeer	34
4. 3. Bodemsituatie	35
4. 4. Externe veiligheid	36
4. 5. Watertoets	40
4. 6. Ecologische toets	41
4. 7. Archeologische toets	42
4. 8. Luchtkwaliteit	43
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>45</b>
5. 1. Algemeen	45
5. 2. Aanlegvergunning	45
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	45
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>50</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6. 2. Exploitatieplan	50
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	51

<b>7. OVERLEG</b>	<b>54</b>
7. 1. Inleiding	54
7. 2. Grenswijziging	54
7. 3. Overleg 2004	54
7. 4. Overleg 2009	66
7. 5. Inspraak	68

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Advies brandweer d.d. 12 december 2007</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Risicoberekening hoofdgastransportleiding</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Advies brandweer d.d. 3 april 2008</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Vooroverlegreacties</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Inspraakreacties</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Bij het Abe Lenstra-Stadion te Heerenveen is het project Sportstad Heerenveen ontwikkeld. Teneinde de nieuwe ontwikkelingen rond Sportstad Heerenveen mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan "Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)" nodig.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Door de strategische ligging met een zeer goede ontsluitingsmogelijkheid op het hoofdwegennet en op overbrugbare afstand tot het NS-station, is de locatie optimaal geschikt voor invulling met stedelijke functies die het lokale niveau overstijgen.

In het midden van de jaren negentig ontstond hier, als gevolg van het omleggen van rijksweg 32, een nieuwe stadsrand. En daarmee een gebied dat zich bijzonder goed leende voor een hoogwaardige stedelijke invulling. Aan de A32, dichtbij het kruispunt A32 / A7 en met het centrum van Heerenveen en het NS-station op korte afstand, is hier sprake van een bijzondere locatie, waar Heerenveen als "sportstad" in beeld wordt gebracht.

De contouren voor een stedelijke ontwikkeling van het gebied werden in het Structuurplan Heerenveen 1993 gegeven. De eerste stap werd gezet in 1994 met de bouw van het nieuwe Abe Lenstra-Stadion. Rond de eeuwwisseling is de verdere invulling van het gebied in een stroomversnelling gekomen onder de naam "Sportstad Heerenveen". Ook de schil rond het project zal in synergie worden ontwikkeld. De schil rond "Sportstad Heerenveen" kent een grote ruimtelijke en functionele samenhang. Het gebied in de schil is bestemd voor ontwikkeling met bovenlokale functies zoals kantoren, winkels en voorzieningen, waartussen een centrum-stedelijk woonmilieu wordt verweven. Verder wordt gediscussieerd over de vraag of hier een nieuw ijsstadion Thialf en een sportexperiencecentre worden gebouwd.

Het project rondom de uitbreiding van het Abe Lenstra-Stadion zelf, bestaat uit onder andere sport-, onderwijs- en gezondheidsvoorzieningen, de uitbreiding van het stadion, een zwembadcomplex, sporthallen, een school voor beroepsonderwijs en een gezondheidsboulevard. Het gezamenlijk initiatief voor deze invulling lag bij Sportclub Heerenveen (SC Heerenveen), het Regionaal Opleidingencentrum (ROC) Friesland College, De Friesland Zorgverzekeraar en de gemeente Heerenveen.

In het jaar 2000 is de concrete voorbereiding van het project Sportstad Heerenveen gestart. De randvoorwaarden zijn destijds op hoofdlijnen aangegeven in de *ontwerp-Ontwikkelingsvisie Heerenveen Stadion e.o.* (2000). Eind 2000 heeft deze ontwikkelingsvisie een procedure van Inspraak en Overleg met de provincie doorlopen. Omdat het beleid ten aanzien van kantoren rechtstreeks verband houdt met de ontwikkelingen rond het stadion, heeft tegelijkertijd de *Kantorennotitie Heerenveen 2000 - 2010* eenzelfde procedure doorlopen. In 2002 zijn voor beide nota's de Reactienota's vastgesteld naar aanleiding van de opmerkingen en resultaten uit de Inspraak en het Overleg. De *Reactienota Ontwikkelingsvisie Heerenveen Stadion e.o.* en de daarin opgenomen *Reactienota Kantorennotitie Heerenveen 2000 - 2010*, vormden de primaire basis voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor "Sportstad Heerenveen" is een Milieu Effect Rapport (MER) opgesteld.

Omdat de invulling in het plangebied van het bestemmingsplan een grote ruimtelijke en functionele samenhang heeft, is het milieu-effect onderzoek in het kader van het MER gekoppeld aan de ontwikkelingen in het hele plangebied. De resultaten van onderzoek zijn gebruikt in het bestemmingsplan.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om het project Sportstad Heerenveen te regelen en zich verder te laten ontwikkelen. Het plangebied ligt globaal in de driehoek van de A32 / Stadionweg, Oranje Nassaulaan, de Karst de Jongweg / Alma Tademaweg en de Nieuwburen / Het Meer (zie figuur 1).

## **1. 2. Huidige juridische regeling**

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn het bestemmingsplan *Heerenveen Buitengebied* (Raad 16-4-1980, GS 30-11-1981), het bestemmingsplan "*Het Meer*" (1979), het bestemmingsplan "*A32*" (1985), partieel uitgewerkt (burgemeester en wethouders 8-11-1994, GS 3-2-1995) en het uitbreidingsplan "*In Hoofdzaak*" (Raad 27-3-1947, GS 12-4-1948). Het bestemmingsplan "*Het Meer*" geeft een regeling voor het betreffende bedrijventerrein Het Meer, het bestemmingsplan "*A32*" geeft een regeling voor de Stadionweg. De reeds aanwezige onderdelen van het plan zijn gerealiseerd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## **1. 3. Milieueffectrapportage**

Voor het project Sportstad Heerenveen is in 2003 een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Het project is MER-plichtig, omdat het voorziet in de aanleg van nieuwe toeristische of recreatieve voorzieningen die jaarlijks meer dan 500.000 bezoekers trekken. De MER-plicht is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke plan dat wordt vastgesteld voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit eerste ruimtelijke plan was de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het ROC Friesland College en het sportcomplex. De procedure voor deze vrijstelling is doorlopen en de procedure van het MER is hieraan gekoppeld.

Omdat het plangebied van het bestemmingsplan "Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)" een ruimtelijk-functioneel samenhangende invulling krijgt, is het milieu-effectenonderzoek in het kader van het MER aan dit plangebied gekoppeld. Hoewel de MER-plicht formeel is verwerkt bij de verlening van de vrijstelling voor het ROC Friesland College en het sportcomplex, wordt het MER tevens betrokken bij de vaststelling van dit bestemmingsplan en de verlening van vrijstellingen / projectbesluiten binnen het plangebied, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het MER zijn de voorgenomen activiteiten beoordeeld op de milieueffecten en vergeleken met de huidige situatie en met autonome ontwikkelingen, indien Sportstad Heerenveen niet zou worden uitgevoerd.

Naar aanleiding van de te verwachten milieu-effecten is het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) beschreven.

Het college neemt vervolgens een beslissing over de toegestane activiteiten volgens het Voorkeursalternatief.

In het kader van de procedures van de vrijstelling voor het ROC Friesland College en het sportcomplex en het MER Sportstad Heerenveen, hebben burgemeester en wethouders het Voorkeursalternatief geconstrueerd. Dit voorkeursalternatief is als volgt samengesteld:

- Samen met andere partijen die zich vestigen in Sportstad Heerenveen een parkmanagement-organisatie opzetten, die zich onder meer richt op vervoersmanagement:
  - stimuleren gebruik openbaar vervoer en fiets;
  - stimuleren carpoolen;
  - in overleg met openbaar vervoersondernemingen verbeteren van openbaar vervoer (pendeldienst of uitgebreid lokaal openbaar vervoer);
  - (bij gronduitgifte voorwaarden stellen omtrent) het realiseren van voldoende en veilige fietsenstallingen;
  - en afvalmanagement.
- Het appartementengebouw dat ter hoogte van de Jan Mankeslaan is geprojecteerd in de parkeerboulevard, in het bestemmingsplan "Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)" bestemmen voor kantoren.
- In het kader van de toetsing van de milieuvergunning voor de uitbreiding van het stadion, de SC Heerenveen verplichten tot onderzoek naar een aangepast lichtontwerp, overeenkomstig het MMA.
- Het beoogde appartementengebouw in de parkeerboulevard, ter hoogte van de Atalantastraat, laten vervallen.
- Het ontwerp van de parkeerboulevard aanpassen in die zin dat sprake is van een centrale dubbele bomenrij met ter weerszijden parkeerplaatsen, waarbij het centrale deel 50 meter breed is en wordt uitgevoerd in hafverharding.
- De kanoroute in Skoatterwâld laten doorlopen in Sportstad Heerenveen.
- Alleen ontgraven ten behoeve van de parkeergarage onder het appartementencomplex La Ronduite en het geprojecteerde zwembad.
- De grondwaterstand niet verlagen.
- Als mede-initiator van het project Sportstad Heerenveen bewerkstelligen dat hemelwater vanaf dakoppervlakken van het stadion, de school en het sportcomplex zoveel mogelijk direct op het oppervlaktewater wordt geloosd en niet op de riolering.
- Bij de bouwvergunningverlening instructies geven ten aanzien van het omgaan met bouwafval. Dit tevens een rol laten spelen bij de bouwplaatsinrichting.
- De bouwplannen voor het stadion, de school en het sportcomplex toetsen aan de notitie *Duurzaam bouwen Sportstad Heerenveen*.
- Het aspect energieverbruik zwaar laten wegen bij de toepassing van de Wet milieubeheer.
- Inzetten op het gebruik van hemelwater binnen het project, bijvoorbeeld ten behoeve van irrigatie.



Op 23 juni 2009 besloot het college het voorkeursalternatief op grond van de MER Sportstad Heerenveen te amenderen in die zin dat ontgravingen kunnen worden toegelaten na een aanlegvergunning van het college, waarbij een afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor de bodem- en watersituatie. Ondergronds bouwen leidt namelijk tot meervoudig, intensief grondgebruik, wat als positief voor het milieu kan worden beschouwd. Intensief grondgebruik in stedelijk gebied, leidt tot minder grondbeslag voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor meer groene ruimte in stand kan blijven.

Het voorkeursalternatief is voor zover relevant, verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

#### **1. 4. Overleg en wijzigingen**

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)" is in het kader van het overleg ex artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening begin 2004 voorgelegd aan diverse instanties (zie hoofdstuk 7). Een belangrijke discussiepunt was de grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). Burgemeester en wethouders hebben het wenselijk geacht in verband hiermee nader onderzoek in te stellen naar de relatie Sportstad - kernwinkelgebied.

Dit heeft aanleiding gevormd om het gebied waar in het voorontwerp de detailhandel was geprojecteerd, buiten dit ontwerp-bestemmingsplan te laten. Het betreffende gebied is gelegen ten noorden van de Atalantastraat en ten westen van De Opslach. Ook de gronden tussen de Atalantastraat en het Abe Lenstra-Stadion worden buiten het bestemmingsplan gelaten, omdat de discussie over de invulling van deze gronden nog niet is afgerond. Als de studies over de invulling van het betreffende gebied zijn afgerond, wordt hiervoor een afzonderlijk nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Naast een plangrenscorrectie is met dit ontwerp-bestemmingsplan tevens een actualisatie doorgevoerd ten aanzien van onder meer het beleidskader (onder andere nieuwe *Nota Ruimte* en *Streekplan Fryslân 2007*) en juridische en verbeeldingstechnische zaken als het toepassen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Nationaal beleid

#### 2.1.1. Ruimtelijk beleid

De *Nota Ruimte* (januari 2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. "Ruimte voor ontwikkeling" staat centraal, waarbij uitgegaan wordt van het motto: "decentraal wat kan, centraal wat moet". De nota ondersteunt gebiedsgerichte integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van "toelatingsplanologie" naar "ontwikkelingsplanologie".

Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het Rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn die gebieden (onder andere stedelijke netwerken, EHS-gebieden en nationale landschappen) en netwerken (onder andere de A7 als hoofdverbinding) opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het Rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de RHS stelt het Rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd. De Nota Ruimte bevat een aantal regels die zorgen voor waarborging van deze basiskwaliteit als ondergrens voor ruimtelijke plannen.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestigingen (PDV / GDV-beleid) is vervangen door een integraal locatiebeleid. Het Rijk stelt de provincies en gemeenten verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

Uitgangspunt voor detailhandel is dat nieuwe vestigingslocaties niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Gemeenten dienen de mogelijkheid te hebben om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. De provincies stellen gezamenlijk richtlijnen op met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel.

Het is van belang dat voor bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij de woonbebouwing, ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen. In het geval van verkeersaantrekkende en/of bezoekersintensieve functies is een goede aansluiting op verkeers- en (openbaar) vervoersverbindingen een belangrijke voorwaarde. Tevens is de basiskwaliteit richtinggevend. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van (bedrijven)terreinen minimaal de nationale of internationale wetgeving ten aanzien van gezondheid, veiligheid, milieu en natuur in acht genomen dient te worden.

De interprovinciale beleidsvisie *Kompas voor het Noorden* (1999) vormt de basis voor afspraken met het Rijk over een investeringsprogramma voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van dit landsdeel, met als doel een inhaalslag te maken in de werkgelegenheid in de orde van 43.000 extra banen van 2000 tot 2010. In de A7-zone neemt Heerenveen, gelegen op het kruispunt van de A32 en de A7, een centrale plaats in. De ontwikkeling van Sportstad Heerenveen is een peiler in de regionale economie.

## 2. 2. Provinciaal beleid

### 2.2.1. Ruimtelijk beleid

Met het *Streekplan Fryslân 2007* (december 2006) zet de provincie onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke centra en daarbij behorende stedelijke bundelingsgebieden. Hiermee wordt blijkens het Streekplan de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties, hetgeen voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis is. Met dit concentratiebeleid handhaaft de provincie tevens de inzet op de economische kernzones (A7-zone en Westergozone), zoals dat ook was opgenomen in het Streekplan Friesland 1994.

Wel wordt met het nieuwe Streekplan meer accent gelegd op concentratie in de grotere kernen binnen de economische kernzones dan op concentratie van verstedelijking in de zones als geheel. Hiermee wordt corridorvorming binnen de zones voorkomen, zodat het landelijk gebied tussen de kernen in de zones bijdraagt aan de landschappelijke geleding van de verstedelijking.

De stedelijke centra hebben door hun ligging aan (toekomstige) belangrijke verbindingen (weg, water en spoor) een functie voor de vestiging en ontwikkeling van (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening die voor heel Fryslân van betekenis zijn. De provincie zal daarbij vooral sturen op bundeling en concentratie van wonen en werken in de stedelijke bundelingsgebieden, het verantwoord planologische ruimte bieden voor een vitaal platteland en op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Een prognose van de toekomstige kantooropname voor een langere periode is met onzekerheden omgeven vanwege het cyclische karakter van de kantorenmarkt. Voor de vier grote stedelijke centra gaat het Streekplan dan ook uit van twee scenario's volgens de recente prognoses van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM), van het Centraal Planbureau.

#### Kantoren

De prognoses voor Heerenveen tot het jaar 2015 bewegen zich tussen de 3.000 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (b.v.o.) kantoorontwikkeling per jaar. Voor wat betreft de periode 2000 - 2010 zijn eerder in het kader van "Ruimte voor Werk" afspraken gemaakt die uitgaan van een jaarlijkse groei van 5.000 m<sup>2</sup>.

De stedelijke centra zijn de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. Voor Leeuwarden zijn er geen beperkingen en bepaalt de markt het aanbod. Aanvullend hierop hebben de overige stedelijke centra als Heerenveen mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen (tot 2.500 m<sup>2</sup>), waarbij de omvang van kantoorlocaties wordt afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van Leeuwarden.

#### Detailhandel

Kernwinkelgebieden zijn er mee gediend dat detailhandel daarbinnen wordt geconcentreerd. Het gaat hier vooral om detailhandel gericht op niet-dagelijkse (semi) doelgerichte en recreatieve aankopen. Vestiging hierbuiten van perifere detailhandel is volgens de provincie mogelijk, voor zover die binnen de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan.

Gegeven het uitgangspunt dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in kernwinkelgebieden (inclusief wijkwinkelcentra), geven gemeenten invulling aan de mogelijkheden voor perifere detailhandel. Voor de branches supermarkten en fietsen en autoaccessoires wordt daarbij primair het centrumrandmilieu als perifere vestigingslocatie overwogen. De gemeenten wordt gevraagd brancheervaging te voorkomen.

Uitbreiding van de perifere detailhandel met andere branches is volgens het Streekplan alleen mogelijk in Leeuwarden, gelet op de omvang en de status als centrale stad. Grotere toevoegingen van winkeloppervlak op perifere locaties in andere stedelijke centra en met andere dan de nu toegestane branches zijn in Fryslân niet inpasbaar zonder wezenlijk afbreuk te doen aan het functioneren en de kwaliteit van de kernwinkelgebieden en van de winkelcentra in de bredere omgeving.

#### Grootschalige voorzieningen

Grootschalige voorzieningen met grote bezoekersstromen en bovenregionale oriëntatie horen thuis in de stedelijke centra, primair in Leeuwarden. Aansluitend zijn bij een specifiek thema, zoals (water)sport, cultuurhistorie en / of (zee)haven (boven)provinciale voorzieningen bij de andere stedelijke centra mogelijk.

Bij een themagerichte benadering is maatwerk per kern nodig. De provincie stelt daarbij als randvoorwaarde een goede afstemming tussen en profilering van de stedelijke centra onderling. Wanneer de grootschalige voorziening niet in het centrum ligt kan in voorkomende gevallen, naast perifere detailhandel, ook andere detailhandel een ondergeschikt deel uitmaken van deze voorzieningen, mits er sprake is van een meerwaarde en een directe relatie met de desbetreffende voorziening. Het gaat hierbij om detailhandel die direct verband houdt met de voorziening, met een omvang van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Bedrijven

De ontwikkeling van bedrijventerreinen in het bundelingsgebied Heerenveen - Joure kan volgens de provincie grotendeels worden opgevangen op het herbestemde IBF-terrein, en op de nog te ontwikkelen delen van het westelijk deel van het bedrijventerrein Haskerveen.

### Gebiedsgericht

Rondom het stadion vindt een gefaseerde ontwikkeling plaats van aan sport gerelateerd(e) onderwijs en recreatieve voorzieningen, gezondheidszorg, kantoren, woningen ("Sportstad"). Toevoeging van perifere detailhandel op deze locatie is eveneens mogelijk indien deze niet in het centrum of de centrumrand inpasbaar is; uitbreiding met andere branches is op deze locatie uitgesloten volgens de provincie, tenzij van ondergeschikt belang. Eén en ander is overigens ook aangegeven op de visiekaart van het Streekplan.

Met de *Structuurschets A7* (2002) is uitwerking gegeven aan de samenwerking tussen de gemeenten in de A7-zone (Heerenveen, Opsterland, Skarsterlân, Smalingerland en Sneek) en de provincie Fryslân. De *Structuurschets* geeft de richting aan van de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de A7-zone in de periode 2000 - 2010 en een doorkijk voor de periode 2010 - 2030. Het ambitieniveau van de *Structuurschets* sluit aan op het Kompas voor het Noorden.

De A7-zone is de snel groeiende economische kernzone van Friesland. Vanaf medio jaren negentig heeft in de uitgifte van bedrijventerreinen en kantooroppervlakte hier een enorme versnelling plaats gehad. Heerenveen neemt een centrale en optimaal bereikbare positie in de A7-zone in. Er is een duidelijke relatie gebleken tussen de versterkte economische ontwikkeling in de A7-zone van de afgelopen jaren, de uitgifte van bedrijventerreinen en de investeringen in de zakelijke dienstverlening.

De kantorenmarkt in de A7-zone blijkt hoofdzakelijk een lokaal en regionaal georiënteerde markt te zijn. Er zijn veel kleinschalige kantoren van zakelijke en financiële dienstverleners. Daarnaast zijn er kleine tot middelgrote kantoren van de semi-publieke instellingen in bijvoorbeeld de zorg, sociale zekerheid en openbaar bestuur.

In de *Structuurschets A7* is aangegeven dat Heerenveen, Drachten en in bescheidener mate Sneek zich kunnen (blijven) richten op de nieuwbouwm Markt voor regionale kantoren. De specifieke kantorenlocaties in Heerenveen richten zich op het bestaande NS-station, de omgeving van het voetbalstadion en het centrum.

Bij het kantorenprogramma wordt in de *Structuurschets A7* uitgegaan van minimaal circa 43.000 en maximaal 80.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (b.v.o.) voor de regio Heerenveen van 2000 tot 2010. Voor de langere termijn, tot 2030, dient rekening gehouden te worden met een afzwakking van de groei, van rond de 15%. De minimumvariant staat daarbij voor een voortzetten van de ontwikkeling vergelijkbaar met die van de jaren '90.

Bij de geschatte maximale groei is rekening gehouden met een hoogconjunctuur als van 1995 - 2000 en de komst van de Zuiderzeelijn.

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Ruimtelijk beleid**

Het *Structuurplan Heerenveen* (1993) voorzag reeds in een hoogwaardig stedelijke invulling van het plangebied. Het Structuurplan vormde de basis voor de ruimtelijke inrichting van Heerenveen in de jaren negentig. De stedelijke zone die door het omleggen van de A32 ontstaat kan worden benut met hoogwaardige stedelijke functies zoals woningbouw, een stadion en dienstverlening. Kansen liggen hier in ruimtelijke zin in de vorm van versterken van de centrumfuncties op de stedelijke assen. Het gaat om de as station - K.R. Poststraat en om de as station - centrum - Atalantstraat - Koornbeursweg.

Door de optimale bereikbaarheid per spoor en van af de A32 en door de ligging bij het centrum, zijn deze assen optimale locaties voor de vestiging van zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Deze zones voor een intensivering van de dienstverlening betroffen:

- Stationsgebied e.o.;
- centrumlocatie noordzijde (K.R. Poststraat);
- centrumlocatie zuidzijde (Atalantstraat e.o.);
- zone A32 - omgeving stadion;
- Bedrijvenpark Nijhaske.

Heerenveen en Skarsterlân hebben besloten samen te werken om de groei in beide gemeente in goede banen te leiden, zodat de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven. Bovendien hebben de ruimtelijke ontwikkelingen binnen beide gemeenten veel onderlinge raakvlakken, waardoor de gemeenten elkaar goed kunnen ondersteunen en aanvullen.

Die samenwerking heeft geleid tot de *Integrale Visie Heerenveen / Skarsterlân* (december, 2005). Dit plan is hét toekomstkader voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en natuur in het gebied van Joure-West tot en met Heerenveen-Oost. Het bestaat uit een intergemeentelijk Structuurplan voor de periode tot 2015 en een intergemeentelijke visie voor de periode tot 2030.

In de *Integrale Visie* wordt de ontwikkeling van Sportstad nadrukkelijk genoemd. Sportstad wordt grotendeels gerealiseerd in de periode tot 2015. Er ontstaat een voorzieningenas tussen Sportstad, het centrum en wijkwinkencentrum De Greiden. Kantoorontwikkeling in Heerenveen wordt geconcentreerd in de driehoek Sportstad - stationsgebied - KR Poststraat (/centrum). In de periode tot 2015 gaat het vooral om Sportstad en het stationsgebied.

In de *Startnotitie Heerenveen Centrum Breed* stelt de gemeente zich voor de uitdaging om het centrum van Heerenveen sterker te maken en het op een goede wijze te verbinden met het Sportstadgebied.

In de Startnotitie brengt de gemeente helder in beeld de keuzes die nu gemaakt moeten worden om dit doel te kunnen bereiken. Ook de bijbehorende dilemma's komen in de Startnotitie aan bod. Om de bovenregionale rol van Heerenveen beter tot zijn recht te laten komen heeft vooral het winkelcentrum van Heerenveen een flinke kwalitatieve impuls nodig. Tegelijkertijd moet de verdere ontwikkeling van Sportstad als onderdeel van het centrum gerealiseerd worden.

### Kantoren

Om aan de verwachte economische groei in de kernzone te kunnen voldoen wordt rond Heerenveen een groot aantal hectares bedrijventerrein en ook kantorenlocaties tot ontwikkeling gebracht. Zo is Heerenveen een gewilde vestigingsplaats voor kantoren. De goede ligging en de uitstekende bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer zijn hier mede de oorzaak van. Het provinciale beleid maakt kantoorontwikkelingen in Heerenveen bovendien mogelijk, aanvullend aan de rol van Leeuwarden als de grootste kantoorstad in de provincie.

De stad heeft meerdere locaties beschikbaar om de goede kansen te verzilveren: Sportstad, het huidige stationsgebied, in het centrum en de KR Poststraat. De totale capaciteit bedraagt tot 2015 tussen 75.000 en 95.000 m<sup>2</sup> (de hoge variant) en tussen 2015 en 2030 tussen 62.000 en 112.000 m<sup>2</sup>.

### Voorzieningen

In Heerenveen fungeert een assenkruis als centrale voorzieningzone. Deze centrale voorzieningenas loopt van Sportstad langs het centrum naar De Greiden richting de uitbreidingslocatie Heerenveen-West. In het bijzonder wordt gekeken naar de mogelijkheden voor uitbreiding van het centrum tot aan Sportstad toe.

### Sportstad

In Heerenveen biedt de zone tussen de binnenring en de snelweg A32-zuid en A7-west een bijzonder vestigingsklimaat voor voorzieningen. Hier wordt in de komende jaren gewerkt aan de ontwikkeling van Sportstad. Dit majeure project past volgens de Visie goed bij de identiteit van Heerenveen en maakt gebruik van het uitstekende bereikbaarheidsprofiel van deze snelwegzone en de nabijheid van het centrum van Heerenveen.

Sportstad haakt in aan het bijzondere profiel van Heerenveen als gevolg van de concentratie aan sportgerelateerde activiteiten, met SC Heerenveen en Thialf voorop, maar ook met sportopleidingen. Sportstad Heerenveen wordt als een belangrijke ontwikkeling gezien op het gebied van voorzieningen en richt zich op een regionaal en een bovenregionaal verzorgingsgebied. Het gaat om bijzondere voorzieningen op het gebied van sport, vrije tijd en reizen. De locatie kan tevens voorzien in de vestiging van GDV- en PDV-achtige voorzieningen als aanvulling op de bestaande winkelvoorzieningen in het centrum, wanneer provinciaal beleid daartoe de ruimte biedt.

De ruimtelijke en programmatische aansluiting van Sportstad op het centrum en de Vlinderbuurt verdient bijzondere aandacht. De ontwikkelingen in Sportstad mogen bovendien niet ten koste gaan van het centrum, maar moeten en kunnen het centrum juist versterken door het aanboren van nieuwe klantenstromen en het aanbieden van aanvullende voorzieningen, zo wordt gesteld.

Recentelijk is het *Woonplan De ambitie+* (november 2006) door de raad vastgesteld. Dit gemeentelijk Woonplan kwam tot stand in afstemming met het provinciale woningbouwbeleid, als laatste *Wenjen 2000+* en het nieuwe *Streekplan*. De visie op het wonen voor de komende 10 jaar is samengevat in de volgende strategische doelen:

- meer evenwicht in de woningmarkt;
- werven van nieuwe inwoners;
- inspelen op de woningbehoefte van doorstromers en starters;
- vergroten van de doorstroming;
- woonkwaliteit van de wijken vergroten;
- prioriteit geven aan stedelijke vernieuwing.

Uitgaande van marktanalyse en recente ervaringen is een jaarlijkse productie van 250 tot 300 woningen op dit moment realistisch. Een toename van de woningvoorraad van gemiddeld 250 woningen per jaar komt overeen met de productie van de afgelopen 10 jaar. Daar bovenop worden 50 woningen per jaar gerekend die bedoeld zijn voor het aantrekken van nieuwe inwoners: de groeiambitie van de gemeente.

De gemeente zet in op kwalitatief hoogwaardige woningbouw in de middeldure koopsector en duurdere huursector teneinde de doorstroming vanuit de sociale huursector te bevorderen. Hierdoor komt er meer aanbod vrij voor starters en lage inkomens. Ook wordt voor deze doelgroepen nieuwbouw gepleegd. Ongeveer 25% van de toevoeging aan de woningvoorraad voor de komende vijf jaar is gericht op de goedkope en betaalbare prijsklasse.

Het maximaal ter beschikking staande contingent voor de periode 2006 tot en met 2009 is 1102 woningen (inclusief opplussen), terwijl er volgens het huidige programma in diezelfde periode nog geen 900 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd zullen worden. Wat de aantallen betreft zit het huidige woonprogramma dus ruim binnen de toegestane ruimte.

In het Woonplan is het Stadiongebied en omgeving als een geschikte inbreidingslocatie aangemerkt. Het betreffende gebied is een zogenaamde "A-status" toegekend; de hoogste categorie wat betreft prioriteit. Dat wil zeggen dat deze plannen binnen de capaciteit van de huidige woningmarkt mogelijk worden geacht.

In het totaal zal het bestemmingsplangebied 57 woningen tellen. Deze appartementen zijn reeds gerealiseerd in het gebouw La Ronduite.



Ook indirect heeft de ontwikkeling van Sportstad Heerenveen gevolgen voor de woningbouw. Door verschuiving van de scholen naar de nieuwbouw van het Friesland College en de veranderingen in de sportaccommodatie is een aantal geschikte invulplekken voor nieuwbouw van woningen in beeld gekomen.

Van belang voor de ontwikkeling in het noordwestelijk deel van het Stadiongebied zijn de plannen voor herstructurering in de Vlinderbuurt. De Vlinderbuurt vormt een belangrijke schakel tussen het Stadiongebied en het centrum. Delen van deze buurt komen in aanmerking voor vernieuwing.

In de zone vanaf de Atalantastraat tot de Koolwitjesstraat / P.J. Troelstraweg heeft de Bouwcorporatie Heerenveen plannen voor vernieuwing, die in samenhang kunnen worden bekeken met de vernieuwingen rond het stadion. In het gebied vanaf de Thorbeckestraat tot aan de parkeerboulevard van het stadionplan wordt pas na 2010 aan herstructurering gedacht. Behalve aan de noordrand van de Atalantastraat blijft de bestaande situatie van de Vlinderbuurt intact. Dat wil zeggen dat de groenzone langs de Vlinderbuurt blijft bestaan alsmede het uitstroomkanaal tot de Schoterlandse Compagnonsvaart.

Een belangrijke onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van kantoren en commerciële functies rond het stadion, vormt de *Kantorennotitie Heerenveen 2000 - 2010* (2000). Deze notitie is in 2007 opgevolgd door *Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+*, welke in september 2008 is geactualiseerd in de *Actualisatie kantoorbeleid Heerenveen*.

In de Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen werd voor het Sportstadgebied in de periode 2000 - 2018 rekening gehouden met gemiddeld 3.500 m<sup>2</sup> kantoorontwikkeling per jaar. In de actualisatie wordt opgemerkt dat de kantoorontwikkeling in Sportstad voorspoedig verloopt. Sportstad kent nu een periode van versterkte vraag. De feitelijke ontwikkeling laat zien dat in de eerste fase van de kantoorontwikkeling in Sportstad, plus de tweede fase, waarvan de realisering wordt beoogd in de periode tot en met 2015, 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren meer wordt gerealiseerd dan voorzien. Daarentegen loopt de kantoorontwikkeling in het centrum achter op de verwachtingen. Daarom wordt in Sportstad tot en met 2015 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren meer gebouwd dan aanvankelijk gepland. Dit wordt in mindering gebracht op de geplande kantoorontwikkeling in deze periode in het centrum.

Concreet betekend dit dat de kantoren langs de Abe Lenstraboulevard, ten zuiden van Tusken de Fjilden, die stond gepland na 2010 eerder worden ontwikkeld. Voor dit deel zijn gerichte vragen uit de markt ontvangen.

Na 2015 is er nog ruimte voor circa 8.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorontwikkeling. Na 2015 kunnen kantoren ontwikkeld worden langs de A32, onder meer op gronden waar momenteel de tijdelijke Aldi gevestigd is. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit te regelen.

Conform het Masterplan Sportstad zal in de periode na 2015 de kantoorontwikkeling in het Sportstadgebied worden afgerond tot circa 65.000 m<sup>2</sup> b.v.o.. Het beleid voor het centrumgebied zal deel uitmaken van de *Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed*.

### 2.3.2. Waterbeleid

De gemeente Heerenveen en Wetterskip Fryslân hebben gezamenlijk het *Waterplan Heerenveen (Visie)* opgesteld, een visie met het perspectief op 2030. Deze visie is in april 2003 door burgemeester en wethouders als lijn voor het gemeentelijk waterbeleid onderschreven en aan de raadscommissie voorgelegd. Op basis van de visie is een uitvoeringsplan opgesteld. Het gemeentelijk vertrekpunt omtrent het water, is in het Waterplan Heerenveen vertaald in de missie:

*Door een duurzame en integrale benadering van het water een optimale situatie scheppen voor een hoogwaardige, leefbare en gezonde gemeente.*

De missie wordt vertaald in een drietal koersen, te weten *integraal en duurzaam water, functioneel en belevingswater* en *proces en organisatie* en in een vijftal streefbeelden voor deelgebieden. De kern Heerenveen behoort tot het deelgebied *Compacte stad*. De koersen gaan uit van de volgende doelstellingen:

#### Integraal en duurzaam water:

Zowel bij het formuleren van beleid, planvorming als het realiseren van projecten moet geredeneerd worden vanuit het watersysteem en de waterketen. Richtlijnen hierbij zijn:

- de drietrapsstrategie van waterkwantiteit: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Uitgangspunt is dat circa 10% van het totale oppervlak bestaat uit waterberging;
- de drietrapsstrategie waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren. Uitgangspunt is dat een gebied of locatie zodanig wordt ingericht en gebruikt dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk worden vervuild.

Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt het water verankerd in alle ruimtelijke plannen en besluiten door toepassen van de zogenaamde *Watertoets*. Daarnaast wordt gewerkt aan het optimaliseren van het watersysteem om wateroverlast en verdroging tegen te gaan. Bij het dimensioneren van het watersysteem wordt rekening gehouden met de verwachte klimaatverandering meer neerslag en grotere piekafvoeren en de grotere peilfluctuatie in de Friese Boezem.

Voorts wordt gewerkt aan een betere waterkwaliteit van het oppervlaktewater. Voor alle wateren geldt een minimaal waterkwaliteitsniveau, basiskwaliteit volgens de algemene ecologische functie. Voor water met een specifieke functie wordt een hoger kwaliteitsniveau nagestreefd. De uitwerking van het waterkwaliteitsspoor wordt beschreven in het *Gemeentelijk Rioleringsplan 2002 - 2006*.

Ten aanzien van materiaalgebruik wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame materialen, welke zijn omschreven in het Nationaal pakket duurzame stedenbouw (SEV en Novem, 1999).

Tenslotte wordt de natuurwaarde van de wateren vergroot door accent te leggen op de waterkwaliteit en het tegengaan van verdroging in de gebieden met de functie "water voor natuur" en andere gebieden met natuurwaarden.

#### Functioneel en belevingswater:

Door het vergroten en specificeren van de functies van het water worden de relaties tussen het water en de andere vormen van ruimtegebruik vastgelegd. Voorts is het de bedoeling dat water beter zichtbaar gemaakt en gebruikt wordt om de belevingswaarde van de omgeving te vergroten.

#### Proces en organisatie:

Duurzaam en integraal waterbeheer is naast een technisch inhoudelijke opgave vooral een zaak van intensief en gestructureerd samenwerken tussen waterschap, gemeente, provincie en belangengroepen. Er zal duidelijkheid moeten komen over de verantwoordelijkheden met betrekking tot ontwatering en afwatering in bebouwd gebied (grondwateroverlast), het plegen van onderhoud en het beheren van vaarwegen.

#### Streefbeeld: Compacte Stad:

Het plangebied behoort tot deelgebied Compacte Stad van het Waterplan, het stedelijk gebied tussen de A32, het spoor en de A7. Het waterbeheersingsstelsel is een polderwatersysteem, dat bemalen wordt en uitslaat via gemalen op de Friese Boezem. De Schoterlandse Compagnonsvaart en aansluitend deel behoren tot de boezemwateren (boezempeil 0,52 meter beneden NAP).

In het noordelijk deel van het deelgebied Compacte Stad wordt het accent gelegd op de waterbeleving en het streven naar de basiskwaliteit, onder andere door sanering van overstorten en verontreinigde waterbodems in het centrum. Het water wordt daardoor geschikt voor de water- en oeverrecreatie.

In het zuidelijk deel (Akkers / Oudeschoot) is iets meer ruimte voor het zoeken naar oplossingen die ook in het gebied zelf gerealiseerd kunnen worden. Meer nog dan in het noordelijk deel wordt gestreefd naar afkoppeling en indien mogelijk infiltratie van het regenwater. De bereikbaarheid en de toevoer van water in de Akkers moet verbeterd worden. Het zuidelijk deel van Compacte Stad heeft onvoldoende berging voor oppervlaktewater.

Het streven is om grote verharde oppervlakten als parkeerterreinen van de riolering af te koppelen, dat wil zeggen het regenwater niet afvoeren naar het riool maar zoveel mogelijk naar oppervlaktewater. Het Gemeentelijk Rioleringsplan voor dit gebied voorziet in deze afkoppeling. Wat betreft de riolering wordt voldaan aan de basisinspanning van het Wetterskip Fryslân.

#### Watersysteem plangebied:

Het Stadiongebied valt in het watersysteemcluster De Prinsenwijk, dat een groot deel van de bebouwde kom van Heerenveen en de bossen van Oranjewoud omvat. In het plangebied slaat het Oranje Nassaugemaal het water van het watersysteem uit op de boezem, de Schoterlandse Compagnonsvaart; het water van het gehele watersysteemcluster passeert dus het Stadiongebied.

De grondwaterstanden in het plangebied worden bepaald door kunstmatig gehandhaafde polder- en boezempeilen. De grondwaterstand bevindt zich dikwijls ongeveer 1,5 meter beneden maaiveld. Het hoger gelegen Oranjewoud in het zuidoosten is met haar zandgronden een infiltratiegebied. Het grondwater daar stroomt globaal gezien af naar het noordwesten, naar het Stadiongebied. Het Stadiongebied zelf is een kwelgebied. De kwel zal vooral de weg van de minste weerstand volgen (diepe sloten en doorsnijdingen).

#### 2.3.3. Parkeerbeleid

De *Parkeervisie Heerenveen (2007)* vormt de basis van het Heerenveense parkeerbeleid. Op basis van de visie worden een aantal uitwerkingsplannen gemaakt. Uitwerkingsplannen en visie vormen gezamenlijk het Parkeerbeleidsplan.

Met betrekking tot Sportstad wordt gesteld dat de grote hoeveelheid parkeerplaatsen vooral bedoeld zijn ten behoeve van gebruik 's avonds (educatie, sport, etc.). Dit betekent dat overdag, op relatief korte afstand van het centrum, parkeerruimte aanwezig is. Tijdens voetbalwedstrijden is de parkeerruimte niet toereikend en wordt gebruik gemaakt van een (tijdelijk) terrein van 1.000 parkeerplaatsen aan de andere zijde van de snelweg.

De ontwikkeling van Sportstad heeft tot gevolg dat de parkeervraag in dit gebied gaat toenemen. Voorts stelt de visie dat de parkeerplaatsen in de toekomst niet meer beschikbaar zijn als (gratis) parkeerterrein voor centrumfuncties, zoals werknemers in het centrum. Er zal dus een samenhangend pakket van maatregelen moeten worden getroffen om extra parkeerdruk in de woonbuurten te voorkomen. Zo wil men langparkeerders meer richting Skoatterwâldterrein verleiden.

#### 2.3.4. Verkeer

In 1991 is het *Verkeersstructuurplan (VSP)* voor Heerenveen vastgesteld. De belangrijkste reden voor de opstelling van dit plan was de aanleg van de A32, alsmede de gevolgen daarvan voor de wegenstructuur in de plaats zelf. In het VSP zijn de hoofddoelstellingen ten aanzien van het verkeer tot uitdrukking gebracht, betreffende de verbetering van de verkeersveiligheid en de bescherming van het milieu door het terugdringen van de groei van de automobiliteit en de bevordering van het langzaam verkeer. Inmiddels is de uitwerking op een aantal punten, met name wat betreft de aansluitingen op de A32, gewijzigd.

De vernieuwde verkeersstructuur van het hoofdwegennet vormt de drager van de ruimtelijk-functionele planning in de oostelijke stadsrand en van de toekomstige wijk Skoatterwâld.

#### Autoverkeer

Voor een snelle en veilige afwikkeling van het verkeer van en naar het hoofdwegennet is in het *Verkeersplan* (1992) gekozen voor een stelsel van ontsluitingswegen en een structuurweg langs de A7 en A32. Deze ontsluitingswegen vormen tegelijk een goede verbinding met het centrum en tussen de wijken onderling.

Het plangebied is een optimaal ontsloten locatie, gelegen aan de Stadionweg tussen twee aansluitingen op het hoofdwegennet, een bij de verlengde K.R. Poststraat, en een bij de Oranje Nassaulaan. "Sportstad Heerenveen" kent via de stedelijke ontsluitingsweg Atalantstraat, een directe verbinding met het centrum.

#### Parkeren

In en rond het centrum van Heerenveen wordt een mobiliteitsbeperkend parkeerbeleid gevoerd. Bij vestiging van kantoren wordt in overleg een parkeernorm gehanteerd passend bij een regionaal mobiliteitsbeperkend beleid. Uitgangspunt is dat als gevolg van het realiseren van de nieuwe commerciële functies in een gebied, er in de woonbuurten geen parkeeroverlast dient te ontstaan.

#### Fietsverkeer

Op basis van het *Verkeersstructuurplan* heeft inmiddels een fijnmazige en samenhangende fietsroutestructuur gestalte gekregen, zowel binnen de stad als voor de externe routes naar de dorpen. Belangrijk zijn de externe aansluitingen op dit net, onder de rijksweg door. Het belang van een goede en vooral veilige inbedding van deze routes is bijzonder groot.

#### Openbaar vervoer

Wat betreft openbaar vervoer heeft Heerenveen via spoor een belangrijke verbinding met Leeuwarden / Zwolle / Utrecht / Amsterdam. Alle overige regionale verbindingen, aan de ene kant naar Joure / Lemmer / Lelystad, aan de andere kant naar Drachten / Groningen, worden volledig door interliner-bussen en door regionale streekbussen verzorgd. Wat betreft het aanvullende net kent Heerenveen een goede service met het lokale openbaar vervoer (belbus, buurtbus). Voor het vervoer van ouderen, zorgbehoevenden en scholieren, is deze voorziening van primair belang.

#### 2.3.5. Groenvoorzieningen

Het *Groenstructuurplan* (1988) fungeert als kader voor ontwikkelings- en bestemmingsplannen. De oorspronkelijk groenstructuur, afgeleid van het oorspronkelijke wegen-, water- en kavelbeloop, is aangewezen als de groene hoofdstructuur, welke handhaving en versterking verdient.

Het betreft zowel cultuurhistorisch structuurbepalend groen zoals het park bij Voormeerstate, als de noord - zuid lopende groenzone langs de Karst de Jongweg / Alma Tademastraat, maar ook structuurbepalende boombeplanting ter weerszijden van de Schoterlandse Compagnonsvaart. De groenstructuur langs de ontsluitingswegen naar het centrum (de Atalantastraat en Stadionweg) is aangewezen als bovenwijks structuurbepalend groen en dient als zodanig versterkt te worden.

### **3. PLANUITGANGSPUNTEN**

#### **3. 1. Hoofddoelstelling**

Sportstad Heerenveen is het project rondom de uitbreiding van het Abe Lenstra-Stadion in Heerenveen. Het project bestaat uit sport-, onderwijs- en gezondheidsvoorzieningen in het kerngebied rond het stadion en een schil van commerciële functies en centrum-stedelijk wonen eromheen. Het gezamenlijk initiatief ligt bij Sportclub Heerenveen (SC Heerenveen), de gemeente Heerenveen, het Regionaal Opleidingencentrum (ROC) Friesland College en De Friesland Zorgverzekeraar.

Het doel van de initiatiefnemers van Sportstad Heerenveen is een complex voor sport, onderwijs en gezondheidszorg dat op elk van deze aspecten een kwalitatieve versterking betekent ten opzichte van bestaande voorzieningen in Noord-Nederland. In een aantal opzichten vervult dit complex bovendien een landelijke voorbeeldfunctie.

#### **3. 2. Bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel)**

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische regeling getroffen voor een deel van Sportstad Heerenveen. Onderdelen waar nog volop over wordt gediscussieerd worden buiten dit plan gehouden. Deze gebieden worden te zijner tijd, als de discussies zijn afgerond in aparte bestemmingsplannen opgenomen.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden ten oosten, westen en zuiden van het stadion opgenomen. In het plangebied staan kantoren, het Friesland College, een multifunctioneel sportcentrum met daarin een zwembad en ruimte voor sportevenementen ten behoeve van de nationale en internationale top- en breedtesport, een woongebouw en een tijdelijke vestiging van de Aldi. Alle ontwikkelingen in het plangebied zijn mogelijk gemaakt middels vrijstellingen (volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van het bestemmingsplan.

#### **3. 3. Uitgangspunten voor gebruik**

##### ***Algemeen***

De locatie Heerenveen - Stadion e.o. is aangemerkt als een strategische locatie. De ligging direct aan de A32, met forse parkeermogelijkheid, tussen twee aansluitingen van het Heerenveense verkeersnetwerk op de A32, garandeert een goede bereikbaarheid. De locatie is bovendien een "zichtlocatie", ook wel het "venster" van Heerenveen. Direct aan de A32 kunnen commerciële functies en het stadioncomplex van SC Heerenveen, zich presenteren. Ten aanzien van de ontwikkeling van deze strategische plek is een aantal voorwaarden te stellen:

- als eerste voorwaarde geldt dat, gelet op de economische voordelen ervan, alleen bedrijven en instellingen voor vestiging in aanmerking komen die een regionale en/of bovenregionale functie hebben;

- een tweede voorwaarde is een naadloze aansluiting op het bestaande stedelijk weefsel van centrum en woonbuurten, met als gevolg dat door synergie een hoge ruimtelijke en functionele kwaliteit van het totaal geboden wordt.

### **Stadioncomplex**

Binnen het concept is een aantal verwante functies geïntegreerd in één gebouwencomplex, gekoppeld aan het huidige stadion. Binnen dit gebied hebben de uitbreiding van het stadion, de nieuwbouw van het Friesland College, een overdekt openbaar zwembad, een sportcentrum en aanverwante kantoorruimte een plaats gevonden.

### Sportvoorzieningen

Naast het stadion, dat geen deel uitmaakt van het plangebied, zal Sportstad Heerenveen in totaal 8.000 m<sup>2</sup> Sportstadfuncties kennen. Er is een multifunctioneel sportcentrum met daarin een zwembad en ruimte voor sportevenementen ten behoeve van de nationale en internationale top- en breedtesport. De nieuwe accommodatie is zowel voor het Friesland College als voor het publiek. In het sportcentrum is naast een zwembad en sporthallen, plaats voor fitness, een danszaal, een evenementenhal, etc.

### Onderwijs

Het ROC Friesland College is de enige cluster voor het middelbaar onderwijs in de regio Zuid-Friesland. Voor het Friesland College is deze locatie optimaal geschikt als gevolg van de goede bereikbaarheid, waaronder ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer. De school zal dag- en avondonderwijs bieden. Er zal meer samenwerking zijn met het bedrijfsleven, ter vergroting van de praktijkgerichtheid van het onderwijs.

### **Kantoren(boulevard)**

De strategische locatie van het stadion e.o. komt uitsluitend in aanmerking voor (boven)regionale dienstverlenende bedrijven en instellingen. Het Stadiongebied is aangewezen als één van de drie polen van de kantorendriehoek van Heerenveen. Het bereikbaarheidsoffensief van de gemeente is voor deze locatie daarom gericht op een goede bereikbaarheid via regionaal openbaar vervoer en goede bereikbaarheid over de weg. Binnen het concept van de driehoek wordt in het Stadiongebied een vraag naar kantoorruimte mogelijk geacht van zo'n 65.000 tot 70.000 m<sup>2</sup> b.v.o..

Uitgangspunt is dat hier middelschalige kantoorbebouwing met een uitstraling die past bij het profiel van Heerenveen, wordt ontwikkeld tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> per individuele kantoorvestiging. Wanneer zich grotere vestigingen aandienen stelt de gemeente Heerenveen complementariteit aan Leeuwarden voorop. Vestigingen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o., zullen dan ook eerst getoetst worden op hun lokale binding aan Heerenveen.

Aanvankelijk werd voor het Sportstadgebied in de periode 2000 - 2018 rekening gehouden met gemiddeld 3.500 m<sup>2</sup> kantoorontwikkeling per jaar.



De feitelijke ontwikkeling laat zien dat in de eerste fase van de kantoorontwikkeling in Sportstad, plus de tweede fase, waarvan de realisering wordt beoogd in de periode tot en met 2015, 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren meer wordt gerealiseerd dan voorzien. Daarom wordt in Sportstad tot en met 2015 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren meer gebouwd dan aanvankelijk gepland. Dit wordt in mindering gebracht op de geplande kantoorontwikkeling in deze periode in het centrum.

Concreet betekend dit dat de kantoren langs de Abe Lenstraboulevard, ten zuiden van Tusken de Fjilden, die stond gepland na 2010 eerder worden ontwikkeld. Voor dit deel zijn gerichte vragen uit de markt ontvangen.

### ***Detailhandel***

In juli 2005 is er een tijdelijke vrijstelling-bouwvergunning voor de vestiging van een Aldi ten zuiden van het Sportstadcomplex. Deze tijdelijke vrijstelling heeft een termijn van vijf jaar. Na het verstrijken van deze termijn zou de Aldi verplaatst worden naar de noordplot. Dit werd als uitgangspunt meegenomen bij het opstellen van de structuurvisie Centrum Breed, die mede betrekking zou hebben op de noordplot.

Nu de raad heeft besloten de noordplot aan te wijzen als voorkeurslocatie voor het nieuwe Thialf-stadion, is het onmogelijk ter plekke tijdig een permanente locatie aan te wijzen voor de Aldi. Op de locatie waar de Aldi momenteel gevestigd is zullen, overeenkomstig het kantorenbeleid, na 2015 kantoren ontwikkeld worden. Dit betekent dat de locatie tot 2015 beschikbaar is.

Daarom is besloten om de Aldi middels een voorlopige bestemming in dit bestemmingsplan op te nemen. De termijn voor de voorlopige bestemming wordt gesteld op 1 januari 2015. Na het verstrijken van deze termijn kunnen de gronden de bestemming groen krijgen. Nadat deze bestemming in werking is getreden, kan voor de desbetreffende gronden en de omgeving daarvan een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om ten zuiden van het stadioncomplex kantoren te bouwen.

Door de beoogde realisering van het Thialf-stadion ten noorden van het Abe Lenstra-Stadion, is binnen het plangebied van de structuurvisie Centrum Breed een herschikking van functies nodig, omdat de aanvankelijk beoogde invulling van de noordplot niet kan worden verwezenlijkt. In het kader van Centrum Breed wordt een voorstel gedaan voor een permanente locatie voor de Aldi na 2015.

### ***Wonen en woonmilieu***

Bijzondere woongebouwen dienen zo mogelijk een plaats in het Stadiongebied te hebben. De omgeving bij het stedelijk centrumgebied is uitermate geschikt voor oudere bewoners. Ook de directe nabijheid van het stadion zal voor veel bewoners een aantrekkelijk punt zijn.

In de nabijheid van bestaande woonbebouwing en op de kruispunten van de (parkeer)boulevard en doorgaande dwarsverbindingen, worden appartementencomplexen gerealiseerd. Binnen het plangebied gaat het om het wooncomplex La Ronduite aan de Atalantastraat. Hier zijn 57 appartementen gerealiseerd.

Op de begane grond van het woongebouw zijn enkele sociaal-medische voorzieningen en dienstverlenende bedrijven of instellingen gevestigd. Detailhandel is hier niet toegestaan.

### ***Kinderopvang***

In de kantorenzone aan de zuidwestzijde van het plangebied zal zich een kinderopvang vestigen. Kinderopvang dient op voor de gebruikers efficiënte wijze te worden aangeboden. Kinderen worden dagelijks gebracht en gehaald door werkende ouders. De kinderopvang moet gemakkelijk bereikbaar zijn, zo mogelijk op korte afstand van woon- en werkadressen. Ook is het belangrijk dat een kinderopvang een buitenterrein heeft.

In Sportstad Heerenveen is al een groot aantal arbeidsplaatsen gerealiseerd. Dit aantal wordt de komende jaren nog aanmerkelijk uitgebreid. Er zullen dus ook veel ouders werken die behoefte hebben aan kinderopvang, terwijl in Heerenveen onvoldoende aanbod is.

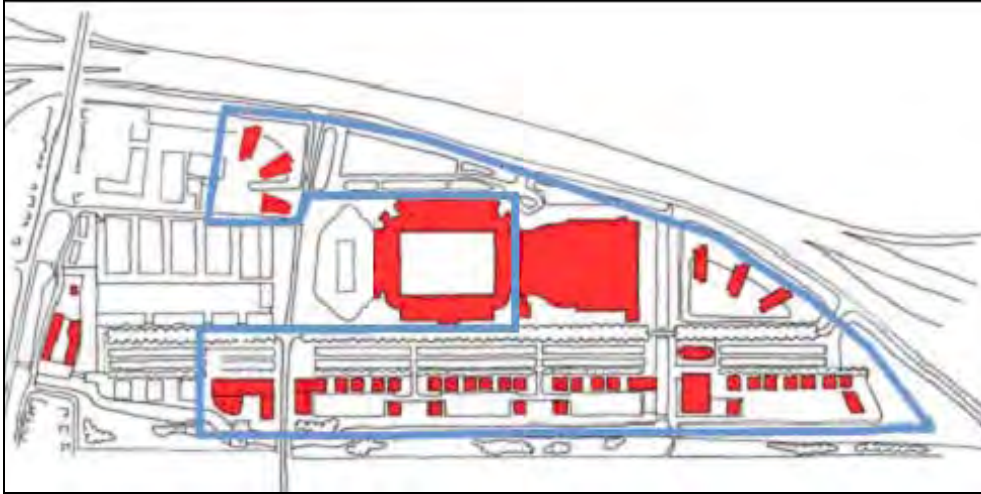
Door de kinderopvang te vestigen in een van de kantoren kunnen werkende ouders de kinderen gemakkelijk halen en brengen. Ook is, door de ligging in de groene zone, een buitenruimte mogelijk. Bij vestiging van een kinderopvang in een van de kantoren dient de kinderopvang wel functioneel en in omvang afgebakend te zijn. De kinderopvang mag derhalve maximaal 300 m<sup>2</sup> groot worden (inclusief buitenplaats).

## **3. 4. Stedenbouwkundige kwaliteit**

### ***Hoofdstructuur***

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe invulling van het Stadiongebied zijn een aantal richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit opgesteld. Eén en ander is vervat in het *Beeldkwaliteitsplan Sportstad* (april 2007). Dit plan geeft richtlijnen omtrent ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en de openbare inrichting. Er worden uitspraken gedaan omtrent volumeopbouw, materiaalgebruik, positie van programmaonderdelen en terreininrichting.

De hoofdstructuur van het gebied wordt, geheel in aansluiting bij het patroon van Heerenveen, een tot de Nieuwburen doorgetrokken, centrale noordzuid-as, de Boulevard genaamd. Er is een tweetal dwarsverbindingen, die het gebied in drieën geleden. De meest zuidelijke betreft een groen en water zone met een langzaamverkeersroute naar Skoatterwâld (Tusken de Fjilden / Jan Mankeslaan). De noordelijke dwarsverbinding is de Atalantastraat. Deze dient als stedelijke ontsluitingsroute voor alle soorten verkeer naar het centrum. Het plangebied ligt hoofdzakelijk ten zuiden van de Atalantastraat.

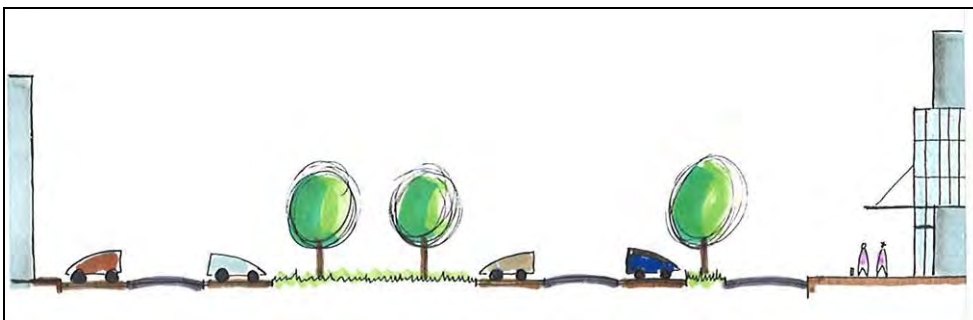


Figuur 2. Globale inrichtingsschets

Het gebied is verdeeld in een aantal deelgebieden, waarvoor, met de planologische kaders uit de voorgaande hoofdstukken in gedachte, de volgende kwaliteitsvoorwaarden zijn geformuleerd.

### **Boulevard**

Centraal in het gebied loopt de boulevard. Deze as vormt een ruimtelijk structurerend element en verbindt tevens de verschillende planonderdelen. De boulevard krijgt het karakter van een laan, begeleid door bomen. De boulevard heeft naast een ontsluitende functie vooral een parkeerfunctie en is als "boulevard" ook bedoeld als verblijfsgebied. Een wandelpromenade krijgt een hoogwaardige inrichting om de formaliteit hier te benadrukken.



Figuur 3. Inrichtingsprofiel boulevard

### **Bebouwing van het Stadioncomplex**

Er is sprake van een complexe bebouwing rond het Abe Lenstra-Stadion met het stadion, de school, diverse sportaccommodaties en de gezondheidsboulevard. Dit complex is als het ware het hart in het gebied. Het stadion zal als herkenbaar element zo veel mogelijk zichtbaar moeten blijven.

Aan de zuidkant kan de ingang als ontmoetingsplek voor het Friesland College dienen. De hoogte van het gebouwencomplex is minimaal twee en maximaal vier lagen en zodanig dat het stadion goed in het zicht blijft.

### ***Bebouwingswand langs de boulevard***

Er is een lineair gerichte, maar zeker geen gesloten bebouwingslijn, langs de westzijde van de parkeerboulevard tot aan de meest zuidelijke punt van het plangebied. Er zijn regelmatige en symmetrische onderbrekingen, door hogere gebouwen gemarkeerde doorkijken richting waterpartij langs de Karst de Jongweg. Het centrale en zuidelijke deel is de "primaire kantorenzone", in het noordelijke gedeelte is een woongebouw opgenomen. De basishoogte van de wand varieert van vier tot zes lagen in het centrale en zuidelijke deel.

De parkeerboulevard wordt visueel beëindigd met een markant gebouw op de zuidelijk kop. De minimale hoogte van de (kantoor)toren is twintig meter. De toren staat op de boulevard, maakt er deel van uit, maar mag visueel de ruimte niet afsluiten. Dit vraagt om een specifieke transparante vormgeving van het gebouw.

### ***Kantoorgebouwen op eilanden***

In de zuidkant van het plangebied langs de Stadionweg wordt een eiland aangelegd. Het gebied biedt tijdelijk plaats aan de Aldi. Na 2015 kan het eiland herontwikkeld worden met drie vrij geplaatste kantoorgebouwen. In de noordkant van het plangebied, eveneens aan de Stadionweg (de zogenaamde P3 locatie), wordt een schiereiland gemaakt met drie kantoorgebouwen.

Op elk van de eilanden staan verschillende maar qua schaal en opzet vergelijkbare kantoorgebouwen. Vanaf de snelweg gezien zijn ze markant. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken zodat de auto's niet het beeld vanaf de Sportboulevard domineren.

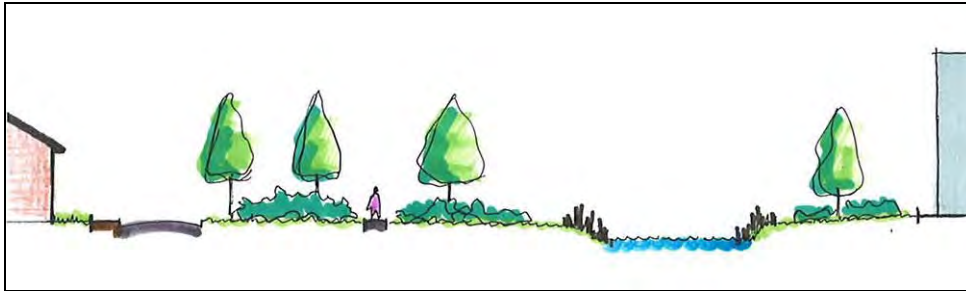
De drie kantoorgebouwen op het noordelijk schiereiland staan gewaaierd opgesteld en maken een hoek van globaal 90 graden. Daarmee maken ze een entree naar Sportstad. De volumes hebben elk hun eigen identiteit. De gemeenschappelijke plint vormt de samenhang in het geheel. In het verlengde van de Atalantastraat komt een bijzonder accent met een maximum hoogte van 45 meter. Dit accent vormt de entree van Sportstad vanaf de A32.

De kantoorpanden op het zuidelijk (schier)eiland staan gewaaierd opgesteld. Dit kan door ze haaks op de snelweg te plaatsen (die een gekromd verloop heeft). Qua opzet is sprake van een hoofdmassa van 20 tot 30 meter dat is geleed in twee of drie volumes zodat een slank geheel ontstaat.

### ***Groen- en waterzones***

Groen en water zijn elkaars verlengde in het plangebied. Beide elementen zullen uitgebreid worden.

De bestaande waterloop met brede groene oevers die het plangebied in het westen begrenst, vormt hier tevens een intermediair tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe bebouwing aan de westrand van het plangebied. De strook heeft een parkachtig karakter.



*Figuur 4. Inrichtingsprofiel westelijke groenzone*

Ten noorden van het plangebied zal een nieuwe watergang worden aangelegd, waaraan nieuwe woonbebouwing in aansluiting op de Nieuwburen zal grenzen. Ook de watergang richting Skoatterwâld krijgt een sterker accent, met een langzaam verkeersroute langs de oever. Forse, groen- en waterpartijen aan de zuidzijde zullen hier de kwaliteit van deze zichtlocatie vanaf de A32 benadrukken.

### **3. 5. Verkeer**

De ontwikkeling van het Stadiongebied staat wat betreft verkeer niet op zichzelf. Met tevens een ontwikkeling langs de K.R. Poststraat, van bedrijventerrein De Kavels, het IBF en Skoatterwâld, vindt de komende 10 tot 15 jaar een verdere verkeersaanrekening plaats. De autonome groei van het verkeer nog terzijde. De groei van het autoverkeer doet zich sterker voor dan enkele jaren geleden bij de aanleg van de A32 / A7 verwacht; er zijn nu al knelpunten in de spitsuren bij de op- en afritten van de A32 bij Heerenveen.

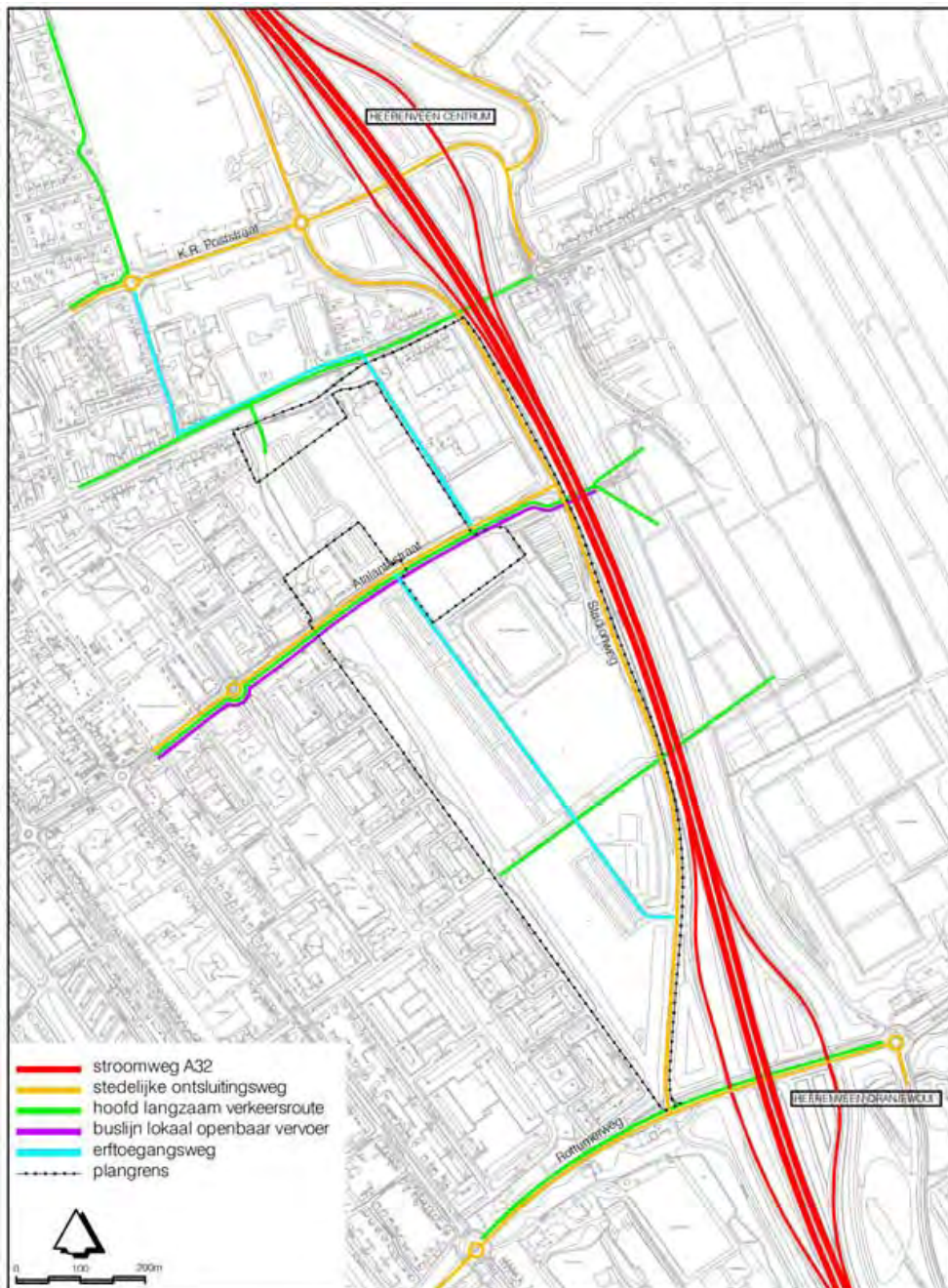
Over de verkeerssituatie op het hoofdwegennet en het aansluitende wegennet van Heerenveen heeft de gemeente overleg gehad met Rijkswaterstaat en de provincie. De partijen hebben samen geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling in Heerenveen aanleiding geeft tot aanpassingen in de wegenstructuur. Daarbij wordt rekening gehouden met de autonome ontwikkelingen en extreme belastingen zoals bij voetbalwedstrijden.

Voor de dagelijkse spitsuurproblemen zijn maatregelen genomen voor een verruiming van de capaciteit op en rond de aansluiting K.R. Poststraat / A32 en voor het verbeteren van de doorstroming en veiligheid op het wegvak tussen het klaverblad en de aansluiting K. R. Poststraat. Voor piekdruktes bij evenementen en voetbalwedstrijden zijn maatregelen getroffen om de verkeersproblematiek te beheersen en een voldoende veiligheidsniveau te garanderen. Voor de totale inrichting van het gebied geldt het principe van een duurzaam en sociaal veilig verkeers- en verblijfsgebied en wordt van de volgende uitgangspunten uitgegaan:



### Langzaam verkeer

Het voetgangers- en fietsersverkeer is gebaat bij rechtstreekse, duidelijke en veilige routes naar de belangrijkste bestemmingen binnen het plangebied. Wat betreft de veiligheid dient bij de routes niet alleen aan verkeersveiligheid gedacht te worden, maar ook aan sociale veiligheid; een goede verlichting en zichtbaarheid is een vereiste.



Figuur 5. Gewenste verkeersstructuur Sportstad Heerenveen (Stadiongebied)

Het netwerk van belangrijke langzaamverkeersroutes verzekert een goede en veilige verbinding van de woongebieden met vitale functies als centrum, station, ziekenhuis, scholen, werkgebieden en recreatieve en sportvoorzieningen. Deze primaire routes hebben een bovenwijkse functie. Realisatie geschiedt bij voorkeur als vrij liggende routes. Hierop sluit een netwerk van secundaire fietsroutes aan, bij voorkeur vrijliggend, van waaruit de woonstraten ontsloten worden (zie figuur 5).

#### Autoverkeer

De ontsluiting van het Stadiongebied zelf zal van twee kanten zijn. Vanaf de zuidzijde via de Stadionweg / Oranje Nassauweg en vanaf de Atalantastaat. Beide aantakkingen zijn nodig om het verkeer bij stadion-evenementen aan- en af te voeren. De aansluiting bij De Opslach zal voor het lokale autoverkeer in stand blijven. Er zal geen doorgaande autoverbinding met de Jan Mankeslaan zijn, alleen een fietsverbinding. Vanwege verkeersveiligheid gelden in de buurt van het stadion (ontwerp)snelheden van 30 km/uur, zonder dat expliciet sprake is van een officiële 30-km/uur-zone.

#### Openbaar vervoer

Het Stadiongebied zal een goede ontsluiting voor ontsluitend, verbindend en lokaal openbaar vervoer kennen. Voor ontsluitende en verbindende (bus)lijnen is de K.R. Poststraat (richting NS-station) de belangrijkste openbaar vervoersas van Heerenveen. Een aantal externe lijnen vanuit het zuiden loopt via de Stadionweg naar de K.R. Poststraat. Er loopt eveneens een aantal buslijnen via het centrum en de Atalantastaat / Koornbeursweg naar de Stadionweg. Het lokale openbaar vervoer vanaf het centrum naar Skoatterwâld zal in de toekomst via de verlengde Atalantastaat lopen.

### **3. 6. Parkeren**

De basis achter het gemeentelijk beleid ten aanzien van het parkeren is het behouden c.q. scheppen van een goede bereikbaarheid van het stadion met bijbehoren en de commerciële functies. Het afwentelen van parkeerproblemen op woonwijken moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De oplossing van de parkeerproblematiek in en om het stadion vormde een onderdeel van de *Ontwikkelingsvisie stadion e.o.* Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd naar de consequenties op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, zoals die verbonden zijn aan de realisering van de functies in het gebied volgens de Intentieovereenkomst van juli 1999.

Voor de inrichting van het Stadiongebied is ervoor gekozen dat de dagelijkse parkeerbehoefte in het gebied zelf wordt opgevangen. Daarbij is de inrichting gebaseerd op enerzijds een norm voor de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein en anderzijds op een verdeling van de behoefte bij voetbalwedstrijden. Bij nieuwbouw van kantoren geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 65 m<sup>2</sup> b.v.o. op eigen terrein, voor woningen is deze norm 1,3 parkeerplaats per woning.

De keuze voor het invoeren van betaald parkeren in het Sportstadgebied is genomen bij de vaststelling van de Parkeervisie in december 2007 door de gemeenteraad van Heerenveen. Uit de parkeerbalans blijkt voor het Sportstadgebied een parkeerbehoefte van ongeveer 3.000 parkeerplaatsen, een tekort van 1.000 plaatsen ten opzichte van het aantal gerealiseerde (en al geplande) parkeerplaatsen. Om dit tekort op te vangen wordt in de toekomst het parkeerterrein in Skoatterwâld (P6) permanent opengesteld. Dit terrein heeft een omvang van 1.000 parkeerplaatsen.

Om de beschikbare parkeerplaatsen goed te gebruiken en te benutten (doel is: ieder bezoeker moet een plek kunnen vinden) wordt het parkeren gereguleerd door de invoering van betaald parkeren binnen het Sportstadgebied. Vanwege de verwachte parkeerdruk op het terrein van Sportstad wordt het hierdoor mogelijk differentiatie aan te brengen in het gebruik van de verschillende parkeerterreinen en biedt het de mogelijkheid nieuwe parkeervoorzieningen in en ten behoeve van het gebied te financieren. Doel is dat langparkeerders op termijn op het Skoatterwâldterrein (P6) parkeren en kort parkeerders (bezoekers) op de terreinen rondom Sportstad.

Het betaald parkeren zal gefaseerd worden ingevoerd. De eerste fase betreft de periode vóór de eventuele realisatie van Thialf en de mogelijk uitbreiding van het voetbalstadion. Deze eerste fase betreft de parkeerplaatsen op de terreinen P1 en P4. De parkeercapaciteit van deze twee terreinen is totaal 700 parkeerplaatsen.

De tweede fase betreft de invoering van het betaald parkeren voor het gehele stadion-gebied in combinatie met het permanent maken van het parkeerterrein aan de oostzijde van de rijksweg A32.



## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingen op en rondom de locatie. In de paragraaf is aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat het gevolg van die wetgeving is op het plangebied.

### 4. 1. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. De VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (2009) geeft in het algemeen richtlijnen hierover.

#### ***Gasdrukregel- en meetruimte***

Ten noorden van het plangebied, aan de Nieuwburen ligt een gasdrukregel- en meetruimte. Voor de gasdrukregel- en meetruimte geldt volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (barim) vanuit veiligheidsoverwegingen een minimale bebouwingsafstand van 25 meter ten opzichte van woningen van derden.

Volgens de VNG-uitgave “*Bedrijven en milieuzonering*” (2009) betreft de gasdrukregel- en meetruimte een categorie 2-bedrijf. In verband geluidshinder voor omliggende functies wordt ten aanzien van woongebieden een gewenste afstand van 30 meter geadviseerd.

De gasdrukregel- en meetruimte ligt op meer dan 150 meter afstand vanaf het plangebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor het plangebied.

#### ***Gemaal***

Tegenover de Aureliastraat is in 2001 een poldergemaal gebouwd. Dit nieuwe gemaal valt onder de AMvB “*Voorzieningen en installatie milieubeheer*”. In de AMvB zijn geen specifieke afstandsnormen opgenomen voor installaties van waterbeheer en -techniek.

Het poldergemaal is onderdeel van het plangebied. Naast het gemaal bevindt zich het wooncomplex La Ronduite aan de parkeerboulevard.

Ten aanzien van de hinder valt het gemaal volgens de VNG-uitgave in milieucategorie 2.

Van categorie 2-inrichtingen wordt over het algemeen aangenomen dat ze zich prima kunnen bevinden in een gemengde omgeving met woningen. De nabijheid van het wooncomplex leidt dan ook niet tot belemmeringen.

### **Bedrijven**

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het oudere bedrijventerrein "Het Meer", waar een aantal kleinere bedrijven gevestigd is, zoals een bouwbedrijf, een schildersbedrijf, een parketvloerenhandel, een kraanverhuurbedrijf, een skischool, een sportschool en een garagebedrijf met showroom. Bij één van de bedrijven bevindt zich een dienstwoning. Deze bedrijven behoren tot milieucategorie 1, 2 en 3.1 volgens de VNG-lijst van Bedrijven en milieuzonering (2009). De bedrijven van categorie 3.1 zijn de zwaarste bedrijven op Het Meer. Voor deze bedrijven is planologisch een afstand van 50 meter gewenst tussen het bedrijf en een woonbuurt.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat, in aansluiting op de maximale afstandsindicaties van de VNG, bedrijven zijn toegestaan op Het Meer van milieucategorie 1, 2 en 3.1, mits met een gewenste afstand van 50 meter ten opzichte van woongebieden.

Het bedrijventerrein "Het Meer" ligt op meer dan 100 meter afstand vanaf het wooncomplex La Ronduite. De aanwezigheid van het bedrijventerrein leidt derhalve niet tot belemmeringen.

### **Kinderopvang**

In de kantorenboulevard langs de zuidwestzijde van het plangebied zal zich een kinderopvang vestigen. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering betreft een kinderopvang een categorie 2-bedrijf. Categorie 2-bedrijven kunnen in een gemengd gebied, waar hier sprake van is, goed voorkomen naast milieugevoelige functies zoals woningen.

### **Stadion**

Het stadion wordt eveneens aangemerkt als een bedrijfsmatige inrichting. Bijgevolg heeft het stadion een milieuvergunning en zal bij uitbreiding van het stadion en bijbehorende activiteiten een nieuwe milieuvergunning voor de inrichting moeten worden verleend. Met name de geluidhinder en de lichthinder voor omwonenden, die 's avonds op kan treden, zijn hier een zwaarwegende factor. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering valt het stadion in milieucategorie 4.2. Planologisch is het advies van de VNG een afstand tussen het stadion en hindergevoelige functies te hanteren van 300 meter.

Onderzoek naar de lichthinder van het stadion en van de geluidbelasting en de te nemen maatregelen ten opzichte van de woonfunctie is ten behoeve van de milieuvergunning uitgevoerd. Deze onderzoeksgegevens zijn opgenomen in het MER Sportstad Heerenveen. De figuren 7 tot en met 9 geven een beeld van de geluidhinder bij evenementen en bij voetbalwedstrijden <sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Milieueffectrapport Sportstad Heerenveen; Hoofdrapport; maart 2003, DHV.

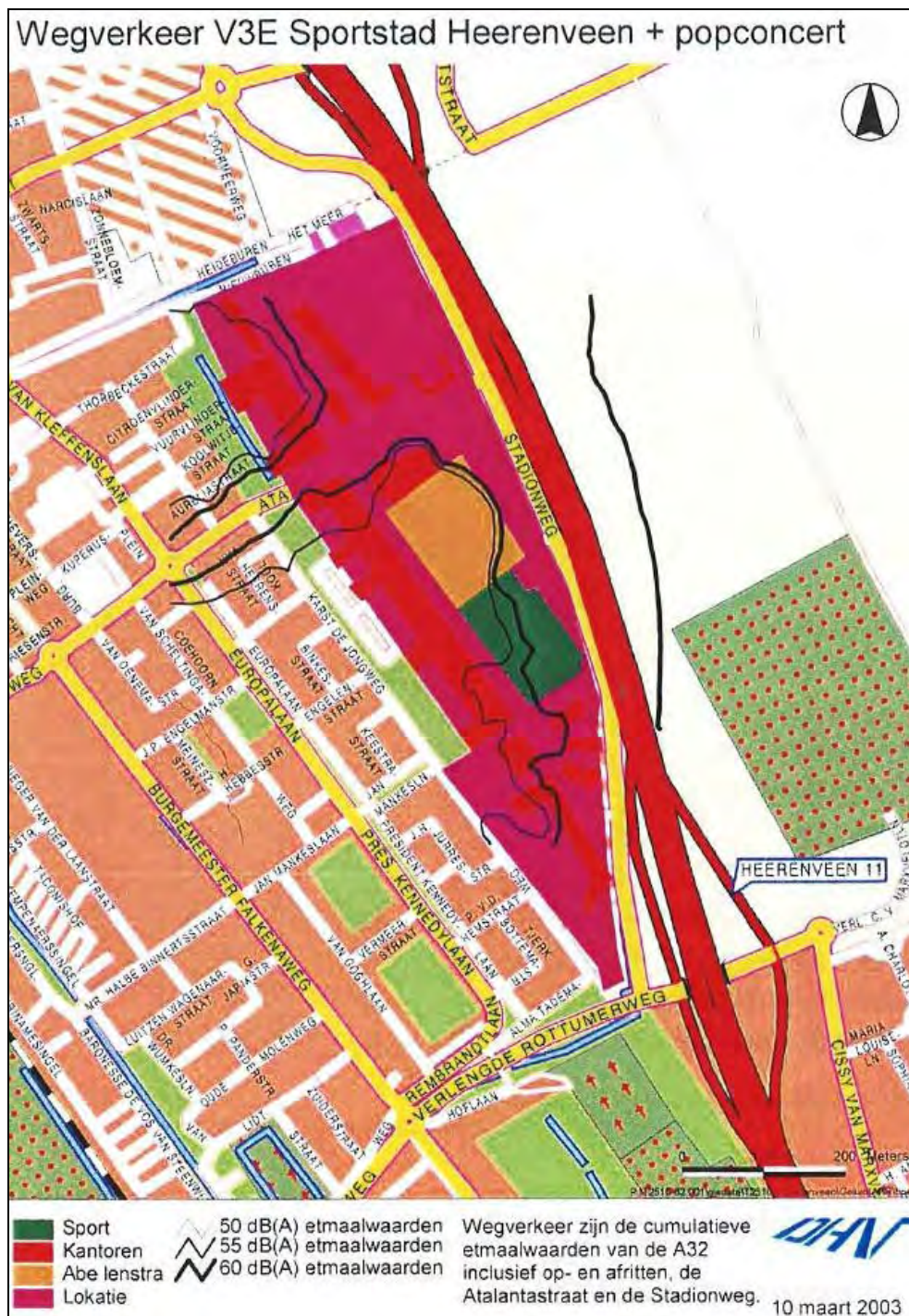


Figuur 6. Geluid van een (gangbare) voetbalwedstrijd





Figuur 7. Geluid van parkeren bij een voetbalwedstrijd



Figuur 8. Geluidhinder popconcert

Op dit moment beschikt de SC Heerenveen over een milieuvergunning die toestaat dat 12 maal per jaar evenementen plaats vinden met een incidentele verhoogde geluidbelasting. Dat is een hogere geluidbelasting dan van een gangbare wedstrijd.



Van deze situatie kan zowel bij bijzondere voetbalwedstrijden als bij andersoortige evenementen zoals popconcerten sprake zijn. In de praktijk vinden dergelijke evenementen niet vaak plaats. Van deze mogelijkheid wordt per jaar slechts één of enkele malen gebruik gemaakt. De geluidhinder voor omwonenden is op bijgaande figuren in beeld gebracht.

Het wooncomplex staat op minder dan 300 meter vanaf het stadion. De gewenste afstand van 300 meter tot het stadion heeft te maken met de milieu-effecten tijdens evenementen in het stadion. Dit zijn de thuiswedstrijden van de SC Heerenveen en eventuele niet sportevenementen (maximaal 12 keer per jaar). De overlast wordt door bewoners van het gebied dus een beperkt aantal keren per jaar gedurende een beperkte periode ervaren. Gezien het belang dat de gemeente aan het stadion in een gemengd gebied acht, wordt deze beperkte overlast aanvaardbaar geacht.

Bovendien zullen evenementen over het algemeen niet samenvallen met lestijden om het Friesland College. Dus de effecten voor de school zijn verwaarloosbaar.

#### **4. 2. Geluidhinder wegverkeer**

De gemeente Heerenveen heeft, vanuit haar belang voor een goede ruimtelijke ordening, haar verantwoordelijkheid voor de geluidbelasting van de bewoners en gebruikers. Ten aanzien van opstellen van bestemmingsplannen zijn regels hieromtrent vastgelegd in de *Wet geluidhinder (Wgh)*.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang vooraf akoestische prognoses voor een termijn van 10 jaar te geven, en daarop gebaseerde verantwoorde bebouwingsmogelijkheden vast te leggen ten aanzien van geluidgevoelige functies.

Op grond van de Wet geluidhinder geldt langs wegen een zone waarbinnen een wettelijke regeling van kracht is voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer. Langs de wegen met een zone is akoestisch onderzoek noodzakelijk ten behoeve van (nieuwe) geluidgevoelige functies, als woningen en scholen. Deze zone, c.q. onderzoeksplicht, is niet aanwezig bij wegen binnen een 30 km/uur-zone. Ook geldt de zone niet, wanneer met akoestisch onderzoek aangetoond kan worden dat de geluidbelasting binnen 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

De Wet geluidhinder geeft een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geluidbelasting op de gevel bij nieuwe situaties. Deze voorkeursgrenswaarde is in principe uitgangspunt bij de projectie van deze nieuwe situaties, tenzij argumenten aanleiding geven om van een hogere waarde uit te gaan. Het maximum van deze hogere waarde verschilt al naar gelang het bij de wet gaat om een buitenstedelijke situatie (A32 en op- en afritten) of een stedelijke situatie (Stadionweg / Atalantastraat). De maximale ontheffing kan oplopen tot 63 dB geluidbelasting aan de naar de weg gekeerde gevel.

Voor het plangebied dient de bebouwing van de nieuwe geluidgevoelige functies, van het Friesland College en het wooncomplex La Ronduite (stedelijke situatie Wgh) getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

### ***Friesland College***

Ten behoeve van de bouw van het Friesland College is een akoestisch onderzoek voor de school uitgevoerd in december 2003. Vastgesteld is dat in de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden en dat een hogere waarde van geluidbelasting op de gevel moet worden vastgelegd met het bestemmingsplan.

Op basis van het onderzoek is bij de provincie een aanvraag ingediend voor het verlenen van een hogere waarde van 55 (+2) dB(A) voor geluid vanwege de A32 en op- en afritten en van 51 (+5) dB(A) <sup>2)</sup> voor wegverkeerslawaai van de Stadionweg voor de op kaart aan te geven geluidgevoelige (les)ruimten van het Friesland College.

Tevens is in het onderzoek ingegaan op de indirecte hinder ten gevolge van sportwedstrijden. Hierbij gelden geen verplichtingen op grond van de Wgh, maar op grond van onder meer het Bouwbesluit. De geluidsgevoelige ruimten moeten voldoen aan het maximum binnenniveau van geluid voor leslokalen van 30 dB(A).

Om te voldoen aan de eisen van de Wgh, is de uitbreiding van het Friesland College uitgevoerd met zogenaamde "dove" gevels. Dergelijke gevels worden niet beschouwd als gevels in de zin van de Wgh, zodat geen toetsing aan deze wet behoeft te worden uitgevoerd. Wel moet worden voldaan aan de geluidsnormen voor binnenniveau van de school, die worden gesteld in het Bouwbesluit.

### ***Wooncomplex La Ronduite***

Voor het wooncomplex La Ronduite is in juli 2003 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisering van Kop van Oost. Bij het wooncomplex wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor het appartementencomplex is daarom een ontheffing verleend tot ten hoogste 58 dB(A) <sup>3)</sup>, waarbij het criterium van afscherming ten opzichte van de achterliggende woningen in de Vlinderbuurt is gehanteerd.

## **4. 3. Bodemsituatie**

Een groot deel van het plangebied is bestemd voor bebouwing. Milieuwetgeving (de "schone-grondverklaring") dient te waarborgen dat er in geval van nieuwbouw geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. De Wet ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan zijn slechts zijdelings bij de bodemsituatie betrokken en dan met name waar het gaat om het "historisch onderzoek" wat betreft het bodemgebruik.

<sup>2)</sup> Het onderzoek en de daarop gebaseerde hogere waarden zijn gebaseerd op basis van oude wetgeving. Toen werd er gerekend met dB(A) in plaats van dB.

<sup>3)</sup> Het onderzoek en de daarop gebaseerde hogere waarden zijn gebaseerd op basis van oude wetgeving. Toen werd er gerekend met dB(A) in plaats van dB.

Mogelijk verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd. In het plangebied bevindt zich een aantal verdachte locaties.

Het plangebied was doorsneden door de (oude) rijksweg N32 en aanliggende verbindingswegen. De oude wegen in het gebied zijn opgebroken en vervangen door een nieuwe commerciële wijk en een boulevard met verblijfsfunctie.

Bij bodemonderzoek ten behoeve van de nieuwbouw geldt alertheid voor asfalt(resten) en voor de voormalige hoofdgasleiding, welke langs de oude rijksweg liep en buiten gebruik is gesteld.

In het plangebied bevond zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De afvalwaterzuivering had gegraven vijvers, waarin het slib (baggerspecie klasse 4) kon indikken. Deze slibvelden zijn inmiddels gesaneerd en vormen derhalve geen bedreiging voor het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor een belangrijk deel conserverend van aard. Veel bebouwing is in de loop der jaren inmiddels gerealiseerd, door middel van vrijstellingen van het bestemmingsplan en projectbesluiten. Voor de nog te realiseren bebouwing zal in het kader van de bouwaanvraag een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor dit bestemmingsplan leidt de bodemsituatie niet tot belemmeringen.

#### **4. 4. Externe veiligheid**

##### ***Inrichtingen***

Het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)* heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Voorkomen moet worden dat als er een incident, zoals een ontploffing, plaatsvindt, er binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. Ook moet voorkomen worden dat er binnen een zekere afstand van de risicovolle inrichting zich belangrijke infrastructuurele objecten bevinden, zoals telefoon- en elektriciteitscentrales.

Op grond van het BEVI en de REVI (Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categorische inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd en niet-categorische inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).



Hierbij worden aan de hand van de verleende milieuvergunning en de aanvraag daarvoor onder meer de specifieke stoffen, bronnen en systemen, risicobeperkende maatregelen en objecten, brandbestrijdingsvoorzieningen, toegangs- en vluchtwegen vertaald naar een voor de betreffende inrichting van toepassing zijnde normering.

Ten zuiden van het plangebied is, aan de Oranje Nassaulaan, een brandstofverkoopplaats gesitueerd, waar ook LPG wordt verkocht en opgeslagen. De plaatsgebonden risico-contour van de LPG-installatie ligt buiten het plangebied.

Ingevolge het BEVI dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld als de dichtheid van personen in de omgeving van een BEVI inrichting wordt gewijzigd. Bij de voorbereiding van het projectbesluit voor de kantoren aan de westzijde van de Abe Lenstraboulevard, ten zuiden van Tusken de Fjilden, heeft het college dit beoordeeld.

Gezien de omstandigheden: relatief geringe toename van de persoonsdichtheid (320 personen) ten gevolge van de kantoorgebouwen, de grote afstand van het LPG station tot de kantoren (circa 200 tot 370 meter), de maatregelen voortvloeiend uit het LPG-convenant 2005 en de relatief geringe risico's, oordeelde het college dat er geen directe aanleiding is een tweede QRA uit te voeren in samenhang met de beoogde kantorenlocatie. Wel wordt te zijner tijd een QRA uitgevoerd als onderdeel van het Fries uitvoeringsprogramma externe veiligheid, waarbij de risico's rondom alle BEVI inrichtingen (waaronder de LPG tankstations) in beeld worden gebracht.

Geconcludeerd kan worden dat risicovolle inrichtingen niet tot belemmeringen voor het bestemmingsplan leiden.

### **Transport**

Naast inrichtingen kan het aspect van externe veiligheid een rol spelen bij spoor- en autowegen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen.

Het Sportstadgebied wordt ontwikkeld langs de A32. Over deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een risiconormering vastgesteld. In december 2007 heeft de gemeente hiernaar onderzoek laten instellen door de adviesgroep AVIV BV (bijlage 1).

Uit het AVIV onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de normen van het plaatsgebonden risico uit de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (C-RNVGS).

Verder blijkt dat, met name ten gevolge van de ontwikkelingen op korte afstand van de snelweg, een toename van het groepsrisico optreedt. Het groepsrisico neemt ten gevolge van deze ontwikkelingen toe van 0,031 maal de oriëntatiewaarde tot 0,13 maal de oriëntatiewaarde.

De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. In het onderzoek van AVIV is alle relevante informatie opgenomen zoals de omvang van de vervoersstromen, de locatie van alle gebouwen en de personendichtheden verspreid in het gebied.

Het onderzoek van AVIV wijst voorts uit dat met name de kantoren / gebouwen dicht op de snelweg waar dagelijks veel mensen zijn de toename van het groepsrisico veroorzaken. AVIV geeft aan dat eigenlijk alleen de gebouwen binnen een straal van 85 meter (het invloedsgebied bij een BLEVE <sup>4)</sup> van een tankwagen) van de snelweg van invloed zijn op het groepsrisico.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft de brandweer een advies uitgebracht (zie bijlage 2). De brandweer geeft aan dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Naar aanleiding van de onderzoeksgegevens en het advies van de brandweer heeft het college van burgemeester en wethouders het groepsrisico verantwoord bij de besluitvorming ten aanzien van de vrijstellingen (artikel 19 WRO) van de drie kantoorgebouwen op locatie P3, in de oksel van de Stadionweg en de Atalantastraat, en bij de uitbreiding van het Friesland College. Dit zijn ontwikkelingen die plaatsvinden in de 85 meter zone waarbinnen invloed op het groepsrisico optreedt.

Het algemene oordeel was dat een toename van het groepsrisico binnen de oriëntatiewaarde op de genoemde locaties aanvaardbaar wordt geacht op basis van een aantal gronden. De belangrijkste zijn:

- de beperkte frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen (gemiddeld minder dan 2 transporten per dag) en het feit dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat dit zal toenemen;
- de landelijke maatregelen die ertoe leiden dat de tijd voor de brandweer om op een incident te reageren is toegenomen tot 75 minuten en de omstandigheid dat er een speciale voorziening voor branden op de snelweg, de SB107, in Heerenveen is gestationeerd (de enige in Friesland);
- de standaardmaatregelen om de zelfredzaamheid te vergroten zoals de inrichting van de gebouwen via de bouwvergunning, waarmee de ontruimingstijd op 15 minuten ligt, en de aanwezigheid van een ontruimingsalarminstallatie;
- functies met verminderd zelfredzame personen worden niet mogelijk gemaakt met de realisatie van P3 en de uitbreiding van het Friesland College.

In algemene zin geldt dat de gemeente Heerenveen in het concept milieubeleidsplan heeft aangegeven dat zij voor, voor noordelijke gebieden, hoogstedelijke gebieden een beperkte toename van het groepsrisico aanvaardbaar acht, echter geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.

---

<sup>4)</sup> Een explosie van een tank(wagen) gevuld met gevaarlijke stoffen (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion)

De voorliggende plannen voldoen aan dit beleid. Het Sportstadgebied is een hoogstedelijk gebied met een hoge dynamiek. Het maatschappelijk belang van de ontwikkeling van de locatie Sportstad is groot voor Heerenveen. Het is in economisch oogpunt een aantrekkelijke bedrijfslocatie en Heerenveen ontwikkelt dit gebied dan ook om meer werkgelegenheid te realiseren. Deze ontwikkeling loopt voorspoedig.

In het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) zijn nieuwe kantoren binnen 85 meter uit de A32 geprojecteerd, na wijziging (Wro 3.6) van de geldende bestemming. Dit betreft kantoren ten zuiden van het Abe Lenstra-Stadion, ter plekke van de huidige Aldi. Deze kantoren zijn meegenomen in de verrichte onderzoeken betreffende de externe veiligheid. Volgens de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient toetsing plaats te vinden bij de vaststelling van het bestemmingsplan, maar ook bij wijziging van het bestemmingsplan (par. 6.1.2 van de C-RNVGS). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is (indicatief) verantwoording afgelegd, in die zin dat inzichtelijk is gemaakt dat de externe veiligheidsproblematiek op de betreffende locatie niet van dien aard is dat de toepassing van de wijziging naar kantoren bij voorbaar illusoir is. Bij de daadwerkelijke wijziging van het bestemmingsplan, voorafgaand aan de beoogde bouw van de kantoren, kan een concrete verantwoording plaatsvinden met de inachtneming van de actualiteit van dat moment, qua situatie en regelgeving. Deze verantwoording kan als voorwaarde worden opgenomen bij de afweging voorafgaand aan de toepassing van de wijziging.

Voor dit bestemmingsplan leidt het vervoer van gevaarlijke stoffen niet tot belemmeringen.

### ***Hoofdgastransportleiding***

Ten noorden van het plangebied loopt een hoofdgastransportleiding, die aantakt op de hoofdgastransportleiding aan de oostkant van de A32. Deze leiding loopt langs "Het Meer" en komt uit op een gasdrukregel- en meetruimte aan de Nieuwburen.

Volgens het onderzoek van de Gasunie (zie bijlage 3) moet op grond van de geldende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 ten opzichte van de N 500-08 (transportleiding ten noorden van het noordzijde plangebied) een minimale bebouwingsafstand afstand van 7 meter worden aangehouden. Ten aanzien van N 500-20 (transportleiding aan de oostzijde van de A32) dient een minimale afstand van 14 meter te worden aangehouden.

Het ministerie van VROM heeft nieuwe regelgeving met betrekking tot zonering langs aardgastransportleidingen in voorbereiding. Uit risicoanalyses van de Gasunie op basis van de in voorbereiding zijnde regelgeving, blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  per jaar van de leidingen niet over de geplande ontwikkelingen in Sportstad Heerenveen is geprojecteerd. Het groepsrisico neemt in geringe mate toe, maar blijft ruimschoots onder de oriënterende waarde.

Er is geen aanleiding een verantwoording van het groepsrisico te geven in verband met de transportleidingen, omdat deze op ruime afstand van de bebouwing zijn gesitueerd (circa 135 meter ten opzichte van het Friesland College en circa 150 meter ten opzichte van La Ronduite).

Ook de brandweer geeft in haar advies (zie bijlage 2 en 4) aan dat een groepsrisicoberekening en daarmee samenhangende verantwoording momenteel nog niet verplicht is. Vooruitlopen op de nieuwe circulaire en AMvB wordt door de Gasunie momenteel een alternatieve verantwoording van het groepsrisico gemaakt.

De aanwezige hoofdgastransportleidingen leiden niet tot belemmeringen voor het plangebied.

#### **4. 5. Watertoets**

##### ***Watersysteem plangebied***

Het uitgangspunt voor het toekomstig gemeentelijk waterbeheer is vastgelegd in het Waterplan Heerenveen. Het Stadiongebied valt in het watersysteemcluster De Prinsenvijk, dat een groot deel van de bebouwde kom van Heerenveen en de bossen van Oranjewoud omvat.

In het plangebied slaat het Oranje Nassau-gemaal het water van dit watersysteem uit op de boezem, de Schoterlandse Compagnonsvaart. Het water van het gehele watersysteemcluster passeert dus het Stadiongebied.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is het van belang dat het hoofdgemaal zijn optimale capaciteit zal blijven houden.

De grondwaterstanden in het plangebied worden bepaald door kunstmatig gehandhaafde polder- en boezempeilen. De grondwaterstand bevindt zich dikwijls ongeveer 1,5 meter beneden maaiveld. Het hoger gelegen Oranjewoud in het zuidoosten is met haar zandgronden een infiltratiegebied. Het grondwater daar stroomt globaal af naar het noordwesten, naar het Stadiongebied. Het Stadiongebied zelf is een kwelgebied. De kwel zal vooral de weg van de minste weerstand volgen (diepe sloten en doorsnijdingen).

Er is een integraal waterplan opgesteld voor Skoatterwâld en het Abe Lenstra-Stadion en omgeving, waarin de kwantitatieve wateraspecten van beide plangebieden zijn opgenomen. Daarnaast is de stadionomgeving opgenomen in het rioleringsplan van de gemeente Heerenveen. Hierin wordt geconstateerd dat het Stadiongebied op het punt van waterkwaliteit boven het gemiddelde niveau van Heerenveen kan worden gebracht omdat alles nieuw moet worden aangelegd en daarbij met de modernste techniek gewerkt kan worden. Over beide plannen is overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân.

In het kader van de procedures van de vrijstelling voor het ROC Friesland College, het sportcomplex en het MER Sportstad Heerenveen hebben burgemeester en wethouders een voorkeursalternatief aangegeven.

Wat betreft waterbeheer is in het voorkeursalternatief aangegeven:

- de grondwaterstand niet verlagen;
- bewerkstelligen dat hemelwater vanaf dakoppervlakken van het stadion, de school en het sportcomplex zoveel mogelijk direct op het oppervlaktewater wordt geloosd en niet op de riolering;
- inzetten op het gebruik van hemelwater binnen het project, bijvoorbeeld ten behoeve van irrigatie.

Samenvattend kan aangegeven worden dat in het plangebied naast waterberging en natuurwaarden, belevings- en (oever)recreatiemogelijkheden van het watersysteem een rol spelen. Uitgangspunt is dat de grondwaterstand niet wordt verlaagd.

Ten aanzien van de duurzame waterkwaliteit en zo groot mogelijke benutting van het hemelwater volgens de strategie van “vasthouden, bergen en afvoeren”, zal een hierop toegesneden gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd.

Vanwege de grootschalige verhardingen die er zullen komen door bebouwing en de parkeerboulevard en vanwege het watersysteem zelf (o.a. kwel) is het van belang dat het normoppervlak aan waterberging (10%) wordt aangehouden. Hiertoe worden voldoende waterpartijen en sloten in het plangebied volgens deze norm bestemd.

#### **4. 6. Ecologische toets**

Op grond van de *Natuurbeschermingswet* (Natura 2000-gebieden, Europese Vogel- en Habitatrichtlijn) en de *Flora- en faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijk effecten van enige voorgenomen invulling van terreinen op de aanwezige ecologische waarden.

In het plangebied gaat het om een bestaand stedelijk gebied, met her en der nog bebouwingmogelijkheden. Deze bebouwingmogelijkheden maken dat er aandacht aan de gebiedstoets ten aanzien van ecologie in het bestemmingsplan moet worden besteed.

##### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (de oude Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). De *Natuurbeschermingswet* legt dan ook geen beperkingen op aan mogelijke ontwikkelingen.

Daarnaast dient in het kader van gebiedsbescherming gekeken te worden naar de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt niet in (de omgeving van) de Ecologische Hoofdstructuur. Gesteld kan worden dat in het kader van de gebiedsbescherming geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen plan.

### **Soortenbescherming**

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten blijken voor te komen uit de zogenaamde “strengere” categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering gaan vormen voor uitvoering van een plan. Dit is het geval wanneer een bouwplan nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De haalbaarheid van het gehele bestemmingsplan op grond van de Flora- en faunawet mag niet in het geding zijn. Daarom is er ten behoeve van het bestemmingsplan een ecologische verkenning uitgevoerd (bijlage 5).

De verkenning leert dat in het plangebied geen soorten aanwezig zijn die voorkomen op de Rode Lijst. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

#### **4. 7. Archeologische toets**

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

In dat kader is de provinciale archeologische kaart FAMKE geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in het plangebied voorsnog geen archeologische monumenten bekend zijn. Op de kaart is aangegeven dat voor het merendeel een lage verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden geldt. Een klein deel in de zuidoostelijke hoek van het nieuwe stadioncomplex heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Het gebied is echter afgedekt met een veenlaag hetgeen onder andere inhoudt dat eventuele archeologische resten goed geconserveerd kunnen zijn.

Om de ontwikkelingen in het hele plangebied te toetsen op aantasting van eventuele archeologische waarden, heeft de gemeente, in navolging van de adviezen van de ROB bij de m.e.r.-procedure, en na overleg met de provinciaal archeoloog, een karterend archeologisch booronderzoek laten uitvoeren (zie bijlage 6).

De conclusie van het onderzoek is dat grote delen van het gebied verstoord zijn over een dikke laag. Hieronder is een veenlaag aanwezig gevolgd door een smeerlaag en zand. Geconstateerd is dat grote delen in de prehistorie waarschijnlijk niet bewoond zijn. Alleen in het westelijk deel van de Tusken de Fjilden is een podzolvorming aangetroffen, wat wijst op eventuele bewoning.

Mocht er hier gebouwd gaan worden dan moeten de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Voor dit bestemmingsplan leidt het aspect archeologie niet tot belemmeringen.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tegelijkertijd met de *Wet milieubeheer* zijn het Besluit niet betekenende mate bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden.

De belangrijkste verandering ten opzichte van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is de situatie waarbij getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit (gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit) zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide(NO2). Onder het oude besluit was de gemeente gehouden bij de uitoefening van haar bevoegdheden altijd te toetsen aan luchtkwaliteit: of voldaan werd aan de normen en welke bijdrage een specifieke activiteit had op luchtkwaliteit. Onder de *Wet milieubeheer* is dit niet meer in alle gevallen vereist. Als aannemelijk is gemaakt dat een project “niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht” mag het bevoegd gezag haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- combinatie van woningbouw- en kantoorlocatie met één ontsluitingsweg, onder voorwaarde:  $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{b.v.o. kantoren in} = \text{m}^2 \text{ kleiner of gelijk aan } 0,4$ ;
- combinatie van woningbouw- en kantoorlocatie met één ontsluitingsweg, onder voorwaarde:  $0,0004 * \text{aantal woningen} + 0,000006 * \text{b.v.o. kantoren in} = \text{m}^2 \text{ kleiner of gelijk aan } 0,4$ ;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bij de verlening van vrijstellingen in het Sportstadgebied is telkens getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Het laatst genomen besluit heeft betrekking op de kantoren tegenover de Aldi. In het plan resteert nog geringe ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Deze vallen binnen de normen van het besluit niet in betekenende mate.



## **5. PLANBESCHRIJVING**

### **5. 1. Algemeen**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **5. 2. Aanlegvergunning**

Voor het verlagen van de bodem, ontgraven van gronden en het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 2,00 meter is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een vergunning wordt alleen verleend nadat is onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor de bodem- en watersituatie in het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek wegen burgermeester en wethouders het belang dat is gediend met de ontgraving af tegen het belang van de bodem- en watersituatie in het plangebied.

### **5. 3. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

**Bedrijf - Nutsvoorzieningen**

De nutsgebouwen met een grootte van meer dan 50 m<sup>3</sup> hebben een aparte bestemming. De kleinere gebouwen vallen ingevolge de Woningwet voor het overgrote deel onder de bouwvergunningsvrije bouwwerken en behoeven derhalve geen regeling in het bestemmingsplan. Concreet gaat het om het gemaal tegenover de Aureliastraat.

**Gemengd**

Deze bestemming heeft betrekking op de aan het Abe Lenstra-Stadion grenzende gebouwen ten behoeve van de regionale school het Friesland College en openbare sportfaciliteiten, zoals een zwembad en een sporthal. Rondom de bestaande bebouwing is een bouwvlak gelegd.

De zuidzijde van het gebouwencomplex betreft de school. Omdat onderwijsvoorzieningen in de vorm van leslokalen geluidsgevoelige functies zijn (volgens de Wet geluidhinder), zijn er maatregelen getroffen. Voor het westelijk deel van het schoolgebouw is in 2004 een hogere waarde verleend. De uitbreiding van de school in oostelijke richting, kwam te dicht bij de A32 te liggen, waardoor niet volstaan kon worden door een hogere waarde te verlenen. Dit gedeelte van het gebouw is daarom uitgevoerd met “dove” gevels. Teneinde te voorkomen dat deze geluidsgevoelige objecten elders in het gebouw worden gevestigd, zijn deze onderwijsvoorzieningen met een aanduiding vastgelegd.

De bebouwingsbepalingen zijn zodanig dat de stedenbouwkundige meest gewenste situatie wordt aangegeven. Omdat uitgangspunt is dat de bebouwing een grootschalig karakter moet uitstralen is, naast een maximale bouwhoogte, eveneens een minimale hoogte opgenomen waar de bebouwing aan moet voldoen.

**Groen**

In dit gebied is het van belang dat er voldoende open groene ruimte aanwezig is. De te behouden en aan te leggen groenvoorzieningen die met name bedoeld zijn voor verhoging van de ruimtelijk kwaliteit van de omgeving en voor de opvang van hemelwater, zijn bestemd als “Groen”. Groenen waterbestemmingen grenzen vrijwel overal aan elkaar.

De groene buffer tussen de bebouwing van het bestemmingsplan en de bestaande oostelijke woonrand van Heerenveen, is aangelegd volgens de uitgangspunten die zijn beschreven in dit bestemmingsplan.

In het zuiden van het plangebied liggen verschillende wijzigingsgebieden die de bestemming “Groen” kunnen wijzigen. Ze worden hier achtereenvolgens behandeld:

- “wro-zone - wijzigingsgebied 1”: In dit gebied kan de bestemming “Groen” worden gewijzigd in de bestemming “Wonen - Woongebouw”;
- “wro-zone - wijzigingsgebied 2”: In dit gebied kan de bestemming “Groen” en/of “Water” worden gewijzigd in de bestemming “Kantoor” en/of “Verkeer - Parkeren”.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan pas na 2015 worden gebruikt, omdat tot die tijd de tijdelijke bestemming "Detailhandel - Voorlopig" voor dit gebied geldt;

- "wro-zone - wijzigingsgebied 3": In dit gebied kan de bestemming "Groen" worden gewijzigd in de bestemming "Kantoor".

Het gebied aan de zuidoostrand van het plangebied, waar een tijdelijke vestiging van de Aldi is gevestigd, wordt als groenvoorziening bestemd. In de toekomst wordt hier aan een invulling met kantoorgebouwen (in het groen) gedacht. Ten behoeve hiervan is een (gebiedsgebonden) wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen. In de regels zijn ten behoeve van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid toetsingscriteria opgenomen. Voor het aangrenzende groene gebied, wordt in het verlengde van de kantorenboulevard, gedacht aan de invulling van een markant woongebouw. Ook is ten behoeve van de realisering van deze woonfunctie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **Kantoor**

De bestemming "Kantoor" heeft betrekking op de mogelijkheid van de vestiging van kantoren in daartoe bestemde gebouwen. Het betreft bedrijfsgebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven of instellingen. Rond de kantoren ligt een bouwvlak dat is afgestemd op de huidige situatie en op de stedenbouwkundige gewenste situatie.

Voor de kantoorgebouwen die liggen langs de boulevard, is een aantal specifieke bebouwingsbepalingen opgenomen, teneinde de stedenbouwkundige uitgangspunten (zie hoofdstuk 3) voor het gebied te kunnen waarborgen. Dit heeft zijn vertaling gekregen in een vaste rooilijn (gevellijn) op de verbeelding, een minimale en maximale breedte van de voorgevels en een minimale en een maximale hoogte van de bebouwing.

Op het bijbehorende terrein blijft voldoende ruimte voor een eigen parkeerterrein. Vanuit de gemeentelijke visie op mobiliteit en parkeren is een norm gesteld aan parkeren op eigen terrein (1 parkeerplaats per 65 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte). Deze parkeernorm is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Bij recht zijn zelfstandige kantoorvestiging over een bedrijfsvloeroppervlakte tot 2.500 m<sup>2</sup> toegestaan. Er is een ontheffing opgenomen om ook kantoorvestiging tot 5.000 m<sup>2</sup> toe te staan. Deze ontheffing kan alleen worden verleend als nut en noodzaak van een grotere oppervlakte voldoende bedrijfstechnisch en bedrijfseconomisch is onderbouwd, rekening houdend met de provinciale en regionale effecten, waaronder specifiek de positie van Leeuwarden als primaire kantorenstad. Verder moet het gaan om een kantoor- c.q. bedrijfsfunctie, welke een lokale binding met Heerenveen heeft en moet er vooraf advies gevraagd worden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân.

Binnen deze bestemming is een kinderdagverblijf toegestaan. Kinderopvang is een wenselijke functie in een werkgebied.

Normaal gesproken wordt deze functie in een gemengde bestemming, zoals bij het stadion geprojecteerd. Maar daar is geen buitenruimte, hetgeen wel verplicht is bij kinderopvang. Bij de kantoren is wel buitenruimte. Daarom is een kinderdagverblijf binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Een kinderopvang mag maximaal 300 m<sup>2</sup> groot zijn.

Tussen twee kantoren is een toonzaal geprojecteerd. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

### **Verkeer**

De wegen met overwegend of uitsluitend een verkeersfunctie, zijn bestemd als "Verkeer". Het betreft onder meer de Stadionweg, de Atalantastraat en de centraal door het plangebied lopende verkeersas (Abe Lenstra Boulevard) die als het ware de functie vervult als hoofdonthoofding van het gebied.

### **Verkeer - Parkeren**

De parkeerterreinen ten behoeve van het Abe Lenstra-Stadion zijn dienovereenkomstig bestemd. De parkeerboulevard is niet bestemd als "Verkeer - Parkeren", omdat er een sterke doorstroming van verkeer is. Het betreft niet een puur parkeerterrein.

### **Verkeer - Verblijf**

De parkeerboulevard en de straten met een beperkte verkeersfunctie in combinatie met een (openbare) verblijfsfunctie (parkeren, groen, e.d.) zijn als "Verkeer - Verblijf" bestemd. Gelet op het specifieke karakter van de parkeerboulevard is in de toelichting een inrichtingsprofiel opgenomen dat als uitgangspunt geldt voor de inrichting van de boulevard. De doorgaande fietsroute van de Jan Mankeslaan naar Skoatterwâld heeft eveneens deze verkeersbestemming.

### **Water**

De waterbestemming heeft betrekking op het bestaande en ontworpen water. Het water heeft een belevingsfunctie en een ecologische functie. Het gemeentelijk beleid volgens het Waterplan Heerenveen (Visie 2002) is om deze functies te behouden en waar mogelijk te versterken.

Een deel van het water ten zuiden van het Sportstadcomplex, tussen de Abe Lenstraboulevard en de A32, is van een wijzigingsmogelijkheid naar kantoren voorzien. Volgens Wetterskip Fryslân is dit geen probleem aangezien het percentage oppervlaktewater slechts in geringe mate af zal nemen.

Een van de geprojecteerde kantoren aan de boulevard hangt iets over boven het water. Om dit toe te staan hier een aanduiding binnen de bestemming "Water" opgenomen.

Ter plaatse van de tijdelijke vesting van de Aldi ligt een wijzigingsbevoegdheid, namelijk "wro-zone - wijzigingsgebied 2". In dit gebied kan de bestemming "Groen" en/of "Water" worden gewijzigd in de bestemming "Kantoor" en/of "Verkeer - Parkeren".

Deze wijzigingsbevoegdheid kan pas na 2015 worden gebruikt, omdat tot die tijd de tijdelijke bestemming "Detailhandel - Voorlopig" voor dit gebied geldt.

### ***Wonen - Woongebouw***

De bestemming "Wonen - Woongebouw" heeft betrekking op het in het plan aanwezige appartementengebouw (La Ronduite). Op de begane grond kunnen diverse sociaal-medische voorzieningen en dienstverlenende bedrijven of instellingen gevestigd worden. Dit appartementengebouw geeft een invulling met een woonkwaliteit van centrum-stedelijk niveau aan de noordwestzijde van de boulevard. Het wonen hier benadrukt de relatie met aangrenzende woongebied van de Vlinderbuurt.

De regeling voor een bedrijf aan huis geldt hier niet. Het is namelijk niet toegestaan naast de woning extra bebouwing op te richten, waar dergelijke beroepen vaak in worden uitgeoefend. Verder is deze locatie minder geschikt in verband met het geringe aantal parkeerplaatsen.

Bij het woongebouw wordt in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien. De gemeentelijke norm hiervoor is 1 parkeerplaats per woning. De parkeerruimte is opgenomen in een ondergrondse parkeervoorziening.

De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de vanuit stedenbouwkundige oogpunt gewenste situatie. Dit heeft zijn vertaling gekregen in een vaste rooilijn (gevelbouwgrens) op de plankaart, een minimale breedte van de voorgevels en een minimale en maximale hoogte van de bebouwing. Ten behoeve van bijvoorbeeld de realisering van uitpandige bergingen c.q. garageboxen is een ontheffing opgenomen.

Er is een ontheffing opgenomen waarmee ondergeschikte gebouwen, die niet bedoeld zijn voor bewoning buiten een bouwvlak kunnen worden gebouwd. Dergelijke gebouwen mogen maximaal 4,00 meter hoog zijn en maximaal 25 m<sup>2</sup> groot.

### ***Detailhandel - Voorlopig***

Ten zuiden van het stadioncomplex is een Aldi gevestigd. Deze Aldi mag tot 2015 op deze locatie blijven. Daarna worden op deze locatie kantoren gebouwd. Deze tijdelijke bestemming is daarom geldig tot 1 juli 2015. Na deze termijn wijzigt de bestemming in "Groen" en "Water".

### ***Leiding - Water***

De hoofdwaterleiding aan de Atalantstraat heeft een aanvullende bestemming (strook). Over een afstand van 5 meter uit het hart van de wordt voorkomen dat gebouwd kan worden.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In 2000 startte het college van burgemeester en wethouders de discussie over de Ontwikkelingsvisie Stadiongebied e.o., die de opmaat is gaan vormen voor dit bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel). Over de (voorontwerp)Ontwikkelingsvisie werd Inspraak en Overleg gevoerd. Dit leidde tot vaststelling van Reactienota Inspraak en Overleg 5 maart 2002. De Reactienota werd bediscussieerd in de raadscommissie ROM van 13 mei 2002.

Begin 2004 is gestart met het overleg ex artikel 10 Bro 1985 voor het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel). Van verschillende zijden werden reacties op het bestemmingsplan ontvangen. De voorbereiding van het bestemmingsplan werd echter afgebroken vanwege de discussie met GS van Fryslân over grootschalige detailhandel en vanwege de discussie binnen de gemeente over de relatie tussen het centrum van Heerenveen en het Sportstadgebied.

Betreffende onderdelen c.q. thema's maken thans niet meer onderdeel van het plangebied. Een en ander is in afwachting van het onderzoek naar de eerder aangehaalde relatie en in vervolg hierop de totstandkoming van een "Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed".

Nu meer helderheid is over de ambities ten aanzien van het Stadiongebied en enkele plandelen via een ander visie- en bestemmingsplanspoor zullen worden uitgewerkt, is het thans zaak een vervolg te geven aan het vaststellingstraject van dit bestemmingsplan. Dientengevolge zijn de verschillende Overlegreacties van een gemeentelijk antwoord voorzien en daar waar nodig zijn voorgestelde wijzigingen verwerkt in dit ontwerp-bestemmingsplan.

### **6. 2. Exploitatieplan**

Doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Voor de exploitatie van het plangebied Sportstad Heerenveen is een CV/BV opgericht, waarin de gemeente Heerenveen deelneemt. In de exploitatie is voorzien in bijdragen aan openbare voorzieningen en fondsen. Er is derhalve geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

### 6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het exploitatiegebied Sportstad Heerenveen. Dit gebied ligt ingeklemd tussen rijksweg A32 en de wegen Alma Tademaweg en de Karst de Jongweg. De grootte van het plangebied bedraagt 32 hectare, hiervan is circa 10,5 hectare uitgeefbare grond voor stedelijke functies. Het Sportstadgebied wordt ontwikkeld ten behoeve van kantoren, wonen en leisure. In het gebied is ruim 60.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak gepland en circa 370 appartementen. Binnen het plangebied zijn reeds een aantal zogenaamde Sportstadfuncties gerealiseerd. Dit betreft een vergroot voetbalstadion, een gezondheidsboulevard, een sportcentrum en een onderwijscampus. Elders in het exploitatiegebied is uitgegaan van de vestiging van supermarkten en overige commerciële functies. Hierover vindt echter nog discussie plaats in het kader van Centrum Breed en de locatiekeuze van het nieuwe Thialf. Dit laatste gebied valt buiten de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan.

Om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt hierna een kort overzicht gegeven van de lopende exploitatie van Sportstad Heerenveen. Bij het kostenoverzicht zijn gegevens uit het peiljaar 2007 gebruikt.

De verwachting bestaat dat de grondexploitatie tussen de jaren 2015 - 2020 kan worden beëindigd. De uitvoering van de infrastructuur bij kantoren is bijna geheel gerealiseerd en de geplande Sportstadfuncties zijn reeds opgeleverd en in gebruik. In 2007 is de kantorenontwikkeling in het Sportstadgebied gestart.

Met SNN (samenwerkingsverband Noord-Nederland) en de provincie Fryslân is overeengekomen dat voor de te plegen investeringen tot maximaal 9,5 miljoen subsidie wordt ontvangen. Met de ingestelde subsidievoorwaarden zijn de subsidiabele kosten tot 2007 verrekend.

Voor realisering van de functies is een BV/CV opgericht, waarin de gemeente en OPP (ontwikkelingsdochter van de Bank Nederlandse Gemeenten) gezamenlijk participeren in de grondexploitatie. In verband met subsidievoorwaarden zullen de gronden tot 2012 naar behoefte door de BV/CV worden afgenomen. Het restant wordt in 2012 overgenomen.

#### **Kosten**

Het plangebied is beschikbaar gekomen door verplaatsing van de rijksweg A32. De kosten hiervan zijn evenredig toegewezen aan de verschillende deexploitaties van het beschikbaar gekomen gebied. In de post gerealiseerde kosten / opbrengsten (boekwaarde) zijn de toegewezen kosten voor verplaatsing van rijksweg reeds verwerkt. Voor het beschikbaar krijgen van het gehele plangebied zijn enkele bedrijfsobjecten van de gemeente verplaatst naar een locatie elders.

Onder bouw- en woonrijpmaken zijn de kosten geraamd voor inrichting van het openbaar gebied, zoals de aanleg van wegen, riolering, bruggen, groen en waterpartijen. Ook de saneringskosten van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie maken hier deel van uit. Het plan levert een bijdrage aan de gemaakte kosten voor de verbetering van de ontsluitingsinfrastructuur op de A32. Eveneens is een bijdrage verstrekt voor realisatie van parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied.

Door afstemming van de werkgrootte en hantering van een strakke planning is het beschikbare subsidievolume nagenoeg geheel benut. In de exploitatie is voorzichtig gerekend met mogelijk te ontvangen subsidie.

De kosten zijn globaal als volgt weer te geven (peiljaar 2007), waarbij een onderscheid is gemaakt tussen gerealiseerde en nog te realiseren kosten.

Omschrijving kosten	Investering in euro
Gerealiseerde kosten / opbrengsten	11.400.000
Nog realiseren:	
Verwerving / verplaatsing functies	1.630.000
Bouw- en woonrijpmaken	10.000.000
Plan- / voorbereidingskosten	2.900.000
Bijdrage aan infrastructurele werken	1.630.000
Diverse kosten & fondsen	620.000
Renteverlies	5.000.000
Af: subsidie provincie / SNN	-9.100.000
Saldo kosten te financieren door functies	24.080.000

### **Conclusie**

De gerealiseerde kosten / opbrengsten en het restant van de kosten voor aanleg openbare ruimte van totaal 24 miljoen euro worden geheel gefinancierd door (verwachte) grondopbrengsten van de gerealiseerde en te realiseren functies.

De exploitatie gaat uit van een gemiddelde kantorenproductie van 3500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per jaar. De afgelopen periode overtrof de vraag ruim de geplande uitgifte van de exploitatie. Naar verwachting kan het kantorenprogramma binnen de exploitatieperiode worden gerealiseerd. De gewenste Sportstadfuncties zijn reeds gerealiseerd.

Het noordelijke deel van het exploitatiegebied, waar aanvankelijk wonen, leisure en commerciële functies waren gepland, is nog onderwerp van discussie. Dit gebied valt buiten de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de invulling van het totale gebied binnen de financiële kader van de grondexploitatie blijft. Gelet op grondeigendom, optimale benutting van het subsidievolume, de gerealiseerde uitgifte en de vraag naar bouwgrond is het risicoprofiel van de exploitatie beheersbaar.



Op basis van behaalde resultaten en marktkennis kan worden geconcludeerd dat de uitwerking van de bestemmingen in het Sportstadgebied economisch uitvoerbaar zijn.

## **7. OVERLEG**

### **7. 1. Inleiding**

In 2004 is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van overleg opgestuurd naar diverse instanties. Vervolgens heeft er een discussie plaatsgevonden over diverse aspecten van het plan, waaronder de begrenzing van het plangebied (zie paragraaf 7.2). Vervolgens is het plan in 2009 opnieuw opgepakt en heeft het plan opnieuw de fase van Overleg en Inspraak doorlopen.

### **7. 2. Grenswijziging**

Een belangrijke discussiepunt in het voorontwerp-bestemmingsplan vormde het onderwerp grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). Burgemeester en wethouders hebben het, mede in verband hiermee, wenselijk geacht nader onderzoek in te stellen naar de relatie Sportstad - kernwinkelgebied. Hiertoe is de voorbereiding gestart van de structuurvisie Centrum Breed.

Op 2 maart 2009 heeft de gemeenteraad de gronden ten noorden van het Abe Lenstrastadion (noordplot) aangewezen als mogelijke locatie voor een nieuw Thialf. Er wordt de komende periode uitgebreid gestudeerd op het hoe en wat van deze ontwikkeling. Onderdeel van de studies vormt een plan-MER, waarin naast een nieuw Thialf, ook een sportexperiencecenter en een uitbreiding van het Abe Lenstrastadion tegen het licht worden gehouden. In de Plan-MER worden verschillende locatie-alternatieven voor het nieuwe Thialf met elkaar vergeleken, voor wat betreft de milieueffecten.

Het vorenstaande heeft aanleiding gevormd om het Abe Lenstrastadion en de ten noorden daarvan gelegen gronden buiten het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) te laten.

Als de studies over de mogelijke invullingen van het gebied ten noorden van het Abe Lenstrastadion zijn afgerond, wordt voor het gebied een afzonderlijk nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Voor het wooncomplex aan de Nieuwburen, waarin de zgn. Fokuswoningen worden opgenomen, is reeds een afzonderlijk bestemmingsplan in voorbereiding.

### **7. 3. Overleg 2004**

Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen werd in 2004 het kader van het overleg ex artikel 10 Bro1985 voorgelegd aan de volgende instanties:

1. de Commissie van Overleg ex artikel 10 van het Bro 1985;
2. het Ministerie van Defensie;
3. Vitens Fryslân;
4. NUON Friesland;

5. NV Nederlandse Gasunie;
6. Hûs en Hiem, welstandsadvisering en Monumentenzorg;
7. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
8. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer;
9. KPN Telecom BV, UTN Straalverbindingen;
10. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland;
11. Wetterskip Fryslân.

Van de volgende instanties werden opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen (de desbetreffende brieven zijn in bijlage 7 opgenomen):

### ***Ad 1. de Commissie van Overleg ex artikel 10 van het Bro 1985***

#### *Algemeen*

De Commissie stemt op hoofdlijnen in met het bestemmingsplan. Bij de functie detailhandel worden enkele kanttekeningen geplaatst.

#### *Capaciteit stadion*

In het bestemmingsplan wordt de capaciteit van het stadion in verschillende getallen (25.000, 26.000 en 28.000 zitplaatsen) uitgedrukt. Geadviseerd wordt het plan op dit punt eenduidig te maken (25.000). Er zou een wijzigingsmogelijkheid kunnen worden opgenomen om de capaciteit te verhogen (28.000), met als toetsingscriteria de verkeerskundige aanvaardbaarheid in de relatie tot de parkeercapaciteit en de capaciteit van de afslagen op de rijkswegen.

#### *Gemengde doeleinden*

De niet-sportfuncties (sociaal-medisch, horeca, etc) binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn, behoudens detailhandel, niet in omvang afgebakend. Om te voorkomen dat het gehele bestemmingsvlak voor één functie wordt gebruikt is afbakening van de vloeroppervlakte per functie gewenst. Daarnaast draagt deze afbakening bij aan de rechtszekerheid en een goede ruimtelijk ordening, omdat daardoor inzichtelijker wordt wat de effecten zijn op verkeer, parkeren, etc.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Er is nog discussie over de verdere ontwikkeling en uitbreiding van het Abe Lenstrastadion. Het stadion is daarom buiten het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) gelaten. De ontwikkeling van het Abe Lenstrastadion wordt bekeken in relatie met de mogelijke ontwikkeling van een nieuw Thialf en een sportexperiencecenter in het Sportstadgebied. Bij de hieruit voortvloeiende planvorming worden opmerkingen van de commissie over de regeling van het Abe Lenstrastadion betrokken.

#### *Kantoren*

De capaciteit aan kantoren in Sportstad Heerenveen (63.500 m<sup>2</sup>) kan worden uitgesmeerd over een periode van 15 jaar (tot 2020). Dit is strijdig met artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin wordt gesteld dat de looptijd van een bestemmingsplan 10 jaar bedraagt.

Een gefaseerde aanpak, waarbij een deel van de kantoren na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, pas na 2015 wordt ontwikkeld, acht de Commissie aanvaardbaar. Een maximale looptijd bij recht van 10 jaar (tot ca. 2015), gecombineerd met een gemiddelde uitgifte van 3.500 m<sup>2</sup> b.v.o. per jaar in de periode 2001 - 2015, betekent dat (14 x 3.500) 49.000 m<sup>2</sup> b.v.o. bij recht kan worden bestemd. Wat de 49.000 m<sup>2</sup> overstijgt, zal onder een wijzigingsbevoegdheid moeten vallen.

In verband met regionale verhoudingen en de positie van Leeuwarden is het gewenst de kantoorvolumes ook in de periode tot 2015 in een periode vóór en na 2010 nader te faseren.

Het kantoorvolume van 63.500 m<sup>2</sup> b.v.o. is in het bestemmingsplan niet objectief begrensd. Een optelsom van de bouwvlakken leidt theoretisch tot een maximale plancapaciteit van 70.000 - 75.000 m<sup>2</sup>. De maximale oppervlakten b.v.o. moeten daarom in het bestemmingsplan worden opgenomen, zowel voor hetgeen bij recht als hetgeen bij vrijstelling wordt toegestaan.

Verder moet inzicht worden geboden in de oppervlakte van zelfstandige kantoren die worden gerealiseerd binnen de bestemming "Gemengd".

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsmogelijkheid om ten noorden en ten zuiden van het stadioncomplex twee locaties om te zetten naar kantoren. Toepassing van deze wijzigingsmogelijkheden zou kunnen leiden tot een aanzienlijke overschrijding van het voor Heerenveen aanvaardbaar geachte volume. De betreffende locaties zijn geschikt voor kantoren, maar zouden potentieel sterk kunnen concurreren met Leeuwarden. Zeker indien gedacht wordt aan kantoorloftoren die een ambitieniveau uitstralen dat verder gaat dan de Heerenveense taakstelling. Bij een eventuele latere procedure zal het van de concrete planvorming afhangen in hoeverre de beoogde kantoorbouw complementair is aan Leeuwarden. De Commissie acht het gewenst dat bedoelde wijzigingsbevoegdheden worden geschrapt.

De maximumomvang van 2.500 m<sup>2</sup> per kantoor dient juridisch hard te worden geformuleerd. Volgens de Beschrijving in hoofdlijnen bevat het plan een vrijstellingsmogelijkheid om, wanneer bedrijfstechnische of bedrijfseconomische motieven hiertoe aanleiding geven, na een toetsing en een verklaring van geen bezwaar van GS, vrijstelling kan worden gegeven van deze maximumomvang. Deze vrijstelling is ten onrechte niet opgenomen in de voorschriften.

De Commissie heeft eerder geadviseerd in de planvorming een onderscheid te maken tussen de kantorenlocatie bij het NS station enerzijds en de kantorenlocaties K.R. Poststraat en stadiongebied anderzijds, waarbij het NS station met name publieksgerichte kantoren en kantoren met een hoge arbeidsintensiteit en een lage zakelijke autoafhankelijkheid toegestaan moeten worden, en op de twee andere locaties juist niet.

De parkeernorm van 1 parkeerplaats per 65 m<sup>2</sup> kantoorruimte, die in de toelichting op het bestemmingsplan wordt genoemd, moet in de Beschrijving in hoofdlijnen worden opgenomen.

### Reactie burgemeester en wethouders

Uitgaande van grenswijziging bevat het bestemmingsplan grosso modo een kantorencapaciteit van 60.500 - 65.500 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren, onderverdeeld naar de volgende vlekken:

Kantorenvlek hoek Stadionweg - Atalantestraat	13.500 m <sup>2</sup>
Kantorenboulevard, ten zuiden Atalantestraat / ten noorden Tusken de Fjilden	25.000 - 30.000 m <sup>2</sup>
Kantorenboulevard, ten zuiden Tusken de Fjilden	10.000 m <sup>2</sup>
Kantoorvlek, ten zuiden van het stadion, langs de parkeerboulevard	3.000 m <sup>2</sup>
Kantorenvlek ten zuiden van het Sportstadcomplex	9.000 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>60.500 - 65.500 m<sup>2</sup></b>

Doordat de voorbereiding van het bestemmingsplan meer tijd heeft gevraagd dan verwacht, is het inmiddels reëel de planhorizon vast te leggen op het jaar 2020. De ontwikkeling van de kantorenbouw wordt planmatig in gemiddelde volumes per jaar vastgelegd. In werkelijkheid kent de kantorenmarkt pieken en dalen. Dit wordt ook in Heerenveen ondervonden. De afgelopen periode heeft kantorenmarkt een sterke ontwikkeling doorgemaakt in het Sportstadgebied. Nu de kredietcrisis zich heeft aangediend wordt het merkbaar wat rustiger.

De gemeente heeft haar kantorenbeleid de afgelopen jaren enkele malen bijgesteld om te reageren op de ontwikkelingen. Daarbij is telkens overleg gevoerd met gedeputeerde staten van Fryslân, die de bijstellingen toetsten aan het provinciale beleid, zoals vastgesteld in het Streekplan Fryslân 2007.

Het beleid werd vastgelegd in de volgende notities:

In de *Ontwerp-Kantorenotitie Heerenveen 2000 - 2010* is het ambitieniveau van Heerenveen beschreven. Deze ligt op de bouw van gemiddeld 5.000 m<sup>2</sup> kantoren-b.v.o. per jaar van 2000 tot 2010. Heerenveen heeft eind negentiger jaren een hausse gekend in de kantorenbouw. Sindsdien zijn de ontwikkelingen afgenomen. De gemiddelde ontwikkeling in de periode 2000 - 2005 ligt ruim onder gemiddeld 5000 m<sup>2</sup> b.v.o./jaar.

Gegeven de feitelijke kantorenontwikkeling en de vaststelling van het Streekplan Fryslân 2007 behandelde het college op 14 augustus 2007 een herijking van het kantorenbeleid, vastgelegd in de *Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+*. Hierin bevestigt het college in grote lijnen het tot nog toe gevoerde beleid en verschuift u de planhorizon van 2010 naar 2015. Ten aanzien van Sportstad Heerenveen wordt het volgende gesteld:

*“Kantoorontwikkelingen in Heerenveen in de komende periode (tot 2015 - 2018) zal vooral plaatsvinden in het Sportstadgebied. Hierbij geldt als uitgangspunt het Masterplan Sportstadgebied waar rekening wordt gehouden met ca. 65.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren.*

*In het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) dat binnenkort voorgelegd zal worden aan het college / de raad en vervolgens ter goedkeuring aan de provincie, wordt rekening gehouden met kantoorontwikkeling langs de Abe Lenstraboulevard (circa 25.000 m<sup>2</sup>) samen met de locatie ten noorden van het stadion aan de A32 (circa 13.500 m<sup>2</sup>). In totaal dus 38.500 m<sup>2</sup> waarvan verwacht wordt dat deze ontwikkeling grotendeels voor 2010 gerealiseerd zal worden.*

*De gemeente houdt rekening met het voortzetten van deze trend in de jaren na 2010. In dat geval zal de ontwikkeling van de kantoren ten zuiden van de Tusken de Fjilden eerder aan de orde komen dan oorspronkelijk werd verwacht. Voorgesteld wordt dat in het jaar 2009 de balans wordt opgemaakt (monitoring): indien blijkt, dat de vraag naar nieuwe kantoorontwikkeling in het Sportstadgebied zich lijkt voort te zetten, dan wil de gemeente de planologische medewerking van de provincie vragen om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsmogelijkheid voor kantoorontwikkeling in het gebied ten zuiden van Tusken de Fjilden”.*

Op 30 september 2008 behandelde het college de notitie *Actualisatie kantoorbeleid Heerenveen (september 2008)*. Hierin wordt geconcludeerd:

*“De kantoorontwikkeling in Heerenveen verloopt voorspoedig en volgens plan. Over langere tijdsperioden gezien kent kantorenmarkt fluctuerend verloop. Heerenveen kent nu een periode van versterkte vraag. Om blijvend tegemoet te komen aan de actuele vraag naar kantoorruimte in Sportstad Heerenveen, is het wenselijk de invulling van de kantorenboulevard nu te vervolgen ten zuiden van Tusken de Fjilden. De contacten met de eerste belangstellenden voor dit gebied lopen reeds.*

*Het totaalbeeld van de kantoorontwikkeling in Heerenveen laat zien dat de leegstand in de buurt ligt van de frictieleegstand, die voorwaarde is voor een gezonde kantorenmarkt. In het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel), dat in voorbereiding is, wordt de kantorenboulevard ten zuiden van Tusken de Fjilden (1M t/m 9M) meegenomen als directe bestemming. De kantoorlocaties in de parkeerboulevard (9B) en langs de Stadionweg, zuiden van het Abe Lenstrastadion (1H t/m 3H), worden niet bestemd voor Kantoordoeleinden, maar worden belegd met een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming van de gronden op termijn te wijzigen naar Kantoordoeleinden.*

*In Sportstad Heerenveen wordt tot en met 2015 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren meer gebouwd dan aanvankelijk gepland. Dit wordt in mindering gebracht op de geplande kantoorontwikkeling in deze periode in het centrum van Heerenveen. In het kader van de Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed wordt nader ingezoomd op de kantoorontwikkeling in de noordplot van het Abe Lenstrastadion en de Heerenveen Centrum.”*

GS van Fryslân stemden op 25 november 2008 in met deze conclusie. Hiermee is de weg vrijgemaakt om kantoren te ontwikkelen in de kantorenboulevard ten zuiden van Tusken de Fjilden. De geplande kantoren op de Aldi-locatie worden onder een wijzigingsbevoegdheid gebracht.

De maximale oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> per kantoorvestiging en de mogelijkheid om daarvan af te wijken met een ontheffing van burgemeester en wethouders worden opgenomen in het bestemmingsplan.

### *Grootschalige detailhandelsvoorzieningen (GDV)*

In het bestemmingsplan wordt themagerelateerde GDV (grootschalige detailhandel in niet-volumineuze goederen) toegestaan in artikelen in de leisu-re-sfeer (sport, gezondheid, vrije tijd). Het plan geeft aan dat voor de uitwerking een detailhandelsonderzoek wordt uitgevoerd. Randvoorwaarde is dat de detailhandelsontwikkelingen geen onevenredige schade mogen toebrengen aan het kernwinkelgebied. Van de zijde van de gemeente is de Commissie meegedeeld dat de gemeente in discussie is met marktpartijen over een zodanige geleiding van de detailhandelsontwikkelingen in het stadiongebied, dat er een impuls vanuit gaat op het centrum van Heerenveen. De gemeentelijk voorkeur gaat daarbij uit naar een forse detailhandelscluster in Sportstad, gekoppeld aan "stepping stones" in de as naar het centrum, met een kwaliteitsimpuls aan de oostzijde van het centrum.

De Commissie adviseert in de onderbouwing van het detailhandelsbeleid in het bestemmingsplan te baseren op de Nota Ruimte, die inmiddels is aanvaard door het kabinet, en niet op de Vijfde Nota.

Het provinciale beleid biedt geen ruimte voor GDV-ontwikkelingen buiten Leeuwarden. De Friese steden / winkelcentra hebben niet de kracht en massa om concurrerende centrumontwikkelingen aan de randen van de steden te kunnen verdragen en opvangen, zeker nu het draagvlak voor extra winkelvloeroppervlak gering is. Juist de combinatie van detailhandel en leisure kan sterk concurrerend en negatief uitwerken voor de bestaande stadscentra, waarvan die combinatie nu juist de kracht is. De Commissie onderkent dat Heerenveen ook worstelt met dit spanningsveld en waardeert de zorgvuldige wijze waarop de gemeente de mogelijkheden aftast. De Commissie kan de gemeente echter niet volgen in de keuze om 12.000 tot 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel te realiseren in het Sportstadgebied, waarbij uitgegaan van selfsupporting functies met een groter verzorgingsgebied. De Commissie acht het verbinden van Sportstad en centrum door stepping stones niet reëel. Voor de vulling van dat gebied met centrumfuncties en winkels is het verzorgingsgebied van Heerenveen, gemeten in koopstromen te klein. Dit doet afbreuk aan het functioneren van het kernwinkelgebied. De kans om een fysiek, functionele relatie te leggen tussen Sportstad en het centrum is gegeven de relatief kleine omvang van het centrum en de te overbruggen afstand niet reëel. Bij een kleinschalige ontwikkeling in Sportstad zal de synergie met het centrum gering zijn. Bij een grotere ontwikkeling zal de spin-off van het centrum groter zijn, maar zullen de regionale effecten voor de bestaande winkelstructuren in de regio, negatiever zijn. Het belang van Sportstad kan hierbij niet prevaleren. De Commissie volgt de redenering niet, dat hiermee koopstromen worden vastgehouden die anders naar buiten de regio uitwijken.

Daarnaast is het de vraag in hoeverre kan worden gestuurd op branching in Sportstad. Kwetsbaar is met name de (sport)kledingbranche, waar al gauw vervaging op de loer ligt. De Commissie heeft grote vragen bij de mogelijkheden om te kunnen sturen en handhaven.

De Commissie wenst vast te houden aan het provinciale standpunt inzake GDV en adviseert GDV te schrappen in het Sportstadgebied.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De GDV is geprojecteerd op gronden die buiten het bestemmingsplan worden gelaten. De detailhandelsdiscussie wordt voortgezet in het kader van de structuurvisie Centrum Breed, c.q. de planvoorbereiding van Stad van Sport. De uitkomsten van de detailhandelsdiscussie tussen B&W van Heerenveen en GS van Fryslân, die mede aanleiding zijn geweest voor het gestelde in het Streekplan Fryslân 2007, zullen hierbij sturend zijn.

#### *Perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV)*

De Commissie stemt in met het voornemen om, in tegenstelling tot wat het bestemmingsplan zegt, geen PDV toe te staan in het Sportstadgebied.

#### *Supermarkten*

De Commissie acht de verplaatsing van twee supermarkten (gezamenlijk maximaal 4.000 m<sup>2</sup>) naar het gebied ten noorden van de Atalantastaat aanvaardbaar. Wel moeten er voldoende garanties voordat een en ander juridisch wordt vastgelegd.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Uitgangspunt is dat twee supermarkten uit het centrum worden geplaatst. Eén supermarkt (Aldi) is reeds verplaatst naar een tijdelijke locatie ten zuiden van het Abe Lenstrastadion. Aanvankelijk was de bedoeling dat deze supermarkten in de eindsituatie in het gebied ten noorden van de Atalantastaat zouden worden geplaatst. Door de discussies die nu over dit gebied worden gevoerd, is echter nog onduidelijk waar de supermarkten zullen "landen". In het kader van de structuurvisies Centrum Breed en Stad van Sport zal hierover een besluit moeten vallen. Omdat deze duidelijkheid niet zal bestaan op het moment dat de termijn voor de tijdelijke vrijstelling van de Aldi afloopt (juli 2010), krijgt de Aldi in het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) een voorlopige bestemming, in afwachting van de definitieve locatie.

#### *Leisure*

De Commissie kan instemmen met een leisurecomponent in Sportstad, mits niet gekoppeld aan een GDV-ontwikkeling. De onderbouwing van de aard en omvang in relatie tot de behoefte acht de Commissie echter te gering. In een nadere onderbouwing moet ook ingegaan worden op de vraag hoe de leisurefuncties zich zullen ontwikkelen zonder de samenhang met GDV. De maximale oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> voor detailhandel in leisure is niet opgenomen in de Beschrijving in Hoofdlijnen (BiH) of de uitwerkingsregels.

Leeuwarden is de eerstaangewezen vestigingsplaats van voorzieningen op bovenprovinciaal niveau. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangesloten op een specifiek thema, zoals sport in Sportstad Heerenveen. Het uitgangspunt van noordelijke complementariteit moet opgenomen worden in de BiH.



Het zal van de aard en omvang van de voorzieningen afhangen of er sprake is van bovenprovinciaal niveau. Het type voorziening zal van geval tot geval beoordeeld en gemotiveerd moeten worden.

De functie behoeft een nadere afbakening qua functies en omvang in de voorschriften of de BiH. Dit is noodzakelijk vanwege een goede ruimtelijke ordening en de relatie met het MER. Daarbij moet name worden gekeken naar het jaarlijks verwachte aantal bezoekers in relatie tot de verkeers- en parkeereffecten.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Leisure betekent letterlijk vrije tijdsbesteding. In Sportstad Heerenveen zijn al veel functies opgenomen die onder deze noemer vallen, zoals sport, recreatie, cultuurbeleving, etcetera. De met vrije tijdsbesteding samenhangende GDV valt door de grenswijziging buiten dit bestemmingsplan en is onderwerp van nadere studie.

#### *Woningen*

De Commissie stemt ermee dat het aantal woningen in Sportstad Heerenveen wordt gemotiveerd in het woonplan De Ambitie plus. Er van uitgaande dat het totale programma past binnen de provinciale richtgetallen tot 2010. De fasering van de woningbouw moet worden opgenomen in de BiH. Afwijking van de fasering kan worden toegestaan met een wijzigingsbevoegdheid, mits passend binnen een woningbouwprogramma waarover overeenstemming bestaat met GS.

De 373 extra woningen die Heerenveen zijn toebedeeld in het kader van Wenjen 2000+, dienen te worden gerealiseerd voor het maatschappelijk gebonden aanbod, vooral huren. Dit moet worden gecorrigeerd in de toelichting.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Door de grenswijziging is alleen nieuwe woningbouw in het bestemmingsplan opgenomen op een locatie aan de Abe Lenstraboulevard, ter hoogte van Tusken de Fjilden. De toelichting wordt hierop aangepast.

#### *Geluid*

Er dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de in het plan geprojecteerde woningen. Voorzover hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder voor woningen direct zijn inbestemd of onder een uitwerkingsregeling vallen, dienen deze te zijn verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

#### Reactie burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt ingegaan op de akoestische aspecten van de geprojecteerde woningen.

#### *Parkeren en Verkeer*

De toelichting moet worden aangevuld op het punt van de externe ontsluiting van het stadiongebied, in relatie tot evenementen.

In het bestemmingsplan moet een heldere uiteenzetting worden opgenomen van de meest actuele parkeerstrategie.

Daarbij moeten ook de afspraken worden opgenomen die zijn gemaakt in het stuurgroepberaad "Gebiedsgericht benutten Heerenveen Sportstad". Hierbij moeten ook de afspraken worden betrokken die zijn gemaakt in het bestuurlijk overleg met GS op 10 mei 2004, in het kader van de artikel 19 lid 1 WRO procedure van het stadion.

De geactualiseerde parkeertabel moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In de paragraaf is niet ingegaan op de parkeersituatie met betrekking tot de detailhandels- en leisure functies. In bijlage 2 is dit wel gedaan.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De parkeerbalans die voortvloeit uit het uit het stuurgroepberaad "Gebiedsgericht benutten Heerenveen Sportstad" ziet er als volgt uit:

Locatie	Deelgebied	Parkeerplaatsen
Stadiongebied		1.800
Skoatterwâld	Dubbelgebruik woon- gebied	0
	v.v. Heerenveen	150
	Parkeerdek tuincentrum	250
	Parkeerterein A32	1.000
Centrum	Diverse parkeerlocaties	950
Stationsgebied		100
Kavels	Dubbelgebruik	600
Carpoolterrein Mc Donalds		150
K.R. Poststraat	Dubbelgebruik	300
Woonwijken	Dubbelgebruik	1.000
IBF-bufferzone		1.200
<b>Totaal</b>		<b>7.500</b>

De parkeerproblematiek voor het Sportstadgebied als geheel wordt meegenomen in de voorbereiding van Stad van Sport. Voor de functies die in het voorliggende bestemmingsplan worden meegenomen, wordt een aangepast hoofdstuk "Verkeer en parkeren" opgenomen.

#### *Externe veiligheid*

Onderbouwd moet worden in hoeverre de voorgestelde functies in Sportstad passen binnen de AmvB Externe veiligheid.

Er dient duidelijkheid te komen over de beëindiging van de groothandel in gassen binnen het plangebied.

De diameter van de gastransportleiding naar het gasontvang- en verdeelstation aan de Nieuwburen dient te worden aangegeven.

De minimale bebouwingsafstand, die daarmee samenhangt ingevolge de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" dient op juiste wijze in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

Volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering die vanwege geluid een afstand van 100 meter te bestaan tussen het gasontvang- en verdeelstation en woningen. Er zijn echter woningbouwmogelijkheden binnen 100 meter. Hier dient nader ingegaan te worden op de afweging. De Commissie acht het gezien de omgeving (gemengd gebied) aanvaardbaar dat uitgegaan wordt van één afstandsstap lager volgens de VNG-brochure.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De groothandel in gassen is inmiddels gestaakt en opgeheven. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. Het aspect externe veiligheid wordt meer uitgebreid behandeld in het bestemmingsplan, gezien de op dit punt gewijzigde regelgeving.

Verder wordt gesproken over een gasontvang- en verdeelstation. Dit is onjuist, het gaat om een gasdrukregel- en meetruimte. Overigens valt de gasdrukregel- en meetruimte buiten de aangepaste begrenzing van het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel). Het bestemmingsplan laat geen milieugevoelige bestemmingen toe binnen de milieuzone van de gasdrukregel- en meetruimte. De ruimte valt onder SBI code 35 D4 (gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C. Voor deze activiteit geldt ingevolge "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009 een adviesafstand van 30 meter. Deze afstand wordt ingegeven door het aspect geluid.

#### *Vrijwaringszone*

Het bestemmingsplan dient vast te leggen dat de stramienmaat (35 - 40 meter) van de onbebouwde ruimte langs de rijksweg A32 niet verder wordt verkleind, in verband met de vrijwaringszone langs rijkswegen.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De bebouwing in het plangebied wordt geprojecteerd buiten de vrijwaringszone. Op een afstand van 40 meter of meer van de A32. De bestemmingsplankaart wordt hierop aangepast.

#### *Reclamemast*

Volgens rijksbeleid mogen reclame-uitingen langs rijkswegen geen verkeersafleidende werking hebben. De Commissie adviseert na te gaan of de aangehouden maximale hoogte van 40 meter voor de bestaande reclamemast daadwerkelijk is beoogd en reëel is en vanuit landschappelijk en verkeersbelang gewenst is.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De gemeenteraad heeft op 8 september 2005 een aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld, betreffende grootschalige reclame-uitingen. Deze aanvulling is mede gebaseerd op de concept-notitie "Beeldspraak, Ruimte voor grootschalige reclamemasten in Fryslân".

In de aanvulling op de Welstandsnota is vastgelegd dat de grootschalige reclame-uiting bij het Abe Lenstrastadion maximaal 30 meter hoog mag zijn. Burgemeester en wethouders hebben besloten het bestemmingsplan hierop aan te passen.

#### *Water*

In het bestemmingsplan ontbreekt de watertoets en het advies van de waterbeheerder daarop.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Zie reactie waterschap.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

De plontoelichting dient een samenvatting van de grondexploitatie te bevatten. Ingegaan dient te worden op de gevolgen voor de exploitatie van het feit dat thematische GDV niet mogelijk is.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Er wordt een samenvatting van de grondexploitatie in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Ad 2. Ministerie van Defensie**

Het Ministerie van Defensie liet bij brief van 1 maart 2004 weten geen op- of aanmerkingen te hebben aangaande het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel).

#### **Ad 3. Vitens Fryslân**

Vitens vraagt bij de ontwikkeling van het gebied rekening te houden met aanwezige waterleidingen. Ten aanzien van een aanwezige transportleiding (groter dan 200 millimeter) verzoekt Vitens deze op de plankaart aan te geven met de nevenbestemming "Openbare nutsleiding", met beschermende bepalingen. Ten aanzien van nieuwe leidingen verzoekt Vitens een nutsstrook te reserveren met een breedte van 1,80 meter, die wordt vrijgehouden van bomen en diepwortelende struiken.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Het plan is aangepast op de wijze die Vitens voorstelt.

#### **Ad 4. NUON Friesland**

Van NUON Friesland werd geen reactie ontvangen.

#### **Ad 5. NV Nederlandse Gasunie**

Gastransport Services wijst erop dat in het plangebied een buiten bedrijf gestelde leiding ligt, welke is aangegeven op de plankaart. Over de verwijdering van deze leiding kan contact worden opgenomen met Gastransport Services.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De leiding is inmiddels verwijderd.

**Ad 6. Hûs en Hiem, welstandsadvisering en Monumentenzorg**

Van Hûs en Hiem Friesland werd geen reactie ontvangen.

**Ad 7. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek**

In het archeologisch onderzoek is een gebiedje aangegeven waar de kans op archeologische grondsporen relatief groot is. De rijksdienst adviseert ten aanzien van begeleiding van de uitvoering van grondwerken in dit gebied, contact op te nemen met de provinciaal archeoloog van Fryslân.

Reactie burgemeester en wethouders

Deze suggestie wordt overgenomen en is reeds toegepast, voor zover vergravingen hebben plaatsgevonden in het desbetreffende gebied

**Ad 8. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer****Ad 9. KPN Telecom BV, UTN Straalverbindingen**

Van de KPN werd geen reactie ontvangen.

**Ad 10. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland**

De Kamer adviseert zorgvuldig om te gaan met extra vierkante meters perifere detailhandel. De marktruimte voor gangbare branches in de volumieuze artikelen is beperkt. Meer vierkante meters van hetzelfde zal geen toegevoegde waarde bieden voor Sportstad c.q. de aantrekkingskracht van Heerenveen. De kamer denkt eerder aan een grotere ambitie ten opzichte van de capaciteit en de kwaliteit van de hotelfunctie. De Kamer ontraadt de gemeente de vestiging van GDV in Sportstad Heerenveen, in verband met koopkrachtverdringing binnen de regio en aantasting van de kwaliteit van het kernwinkelgebied.

Wel ziet de Kamer het als een uitdaging om, in combinatie met het kernwinkelgebied een ruimtelijk concept te ontwikkelen, waarmee de thematische invulling van detailhandel een integraal onderdeel wordt van het centrum. Op deze wijze kunnen bezoekers van buiten de regio worden agetrokken, waardoor een meerwaarde wordt gecreëerd voor zowel het centrum van Heerenveen als Sportstad. Geacht moet daarbij worden aan een herinrichting van het tussenliggende gebied en een goede (loop)verbinding. Een klankbordgroep, waarin ook de Kamer is vertegenwoordigd, die zich bezighoudt met de herijking van het detailhandelsbeleid, kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Reactie burgemeester en wethouders

Door de aanpassing van de begrenzing is de detailhandelsdiscussie buiten het bestemmingsplan gebracht. De opmerkingen worden betrokken bij de planvorming voor de noordplot.

**Ad 11. Wetterskip Fryslân**

Het wetterskip stelt voor in paragraaf 2.1. voor het waterkwaliteitsbeleid de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren", uit de nota "Structuurschema Groene Ruimte 2" te noemen. Uitgangspunt daarbij is dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk wordt vervuild.

Als dit onvoldoende lukt, worden schone en vuile waterstromen gescheiden, en vuile waterstromen gezuiverd. Verder zou vermeld moeten worden dat de watertoets inmiddels is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn afspraken gemaakt omtrent het uitvoeren van de watertoets.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan is op het punt van het waterbeleid geactualiseerd.

In paragraaf 2.2. kan worden aangegeven dat sinds 1 januari 2004 sprake is van één waterschap.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Voor wat betreft de afvoer van hemelwater doet het waterschap de suggestie om bij de planuitwerking na te gaan in hoeverre de hemelwaterafvoer van het verharde oppervlak vertraagd kan worden, bijvoorbeeld door waterdoorlatende verharding of wadi-achtige constructies waardoor gedeeltelijke infiltratie naar het grondwater kan plaatsvinden.

#### Reactie burgemeester en wethouders

De openbare verhardingen in het plangebied zijn inmiddels voor het grootste deel aangelegd. Hierbij is een rioleringsplan betrokken, dat de goedkeuring had van het Wetterskip Fryslân. Hierbij zijn geen technieken toegepast om hemelwater vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

In planbeschrijving moet in de bestemming "Water" de wijzigingsmogelijkheid naar kantoren nog worden aangegeven. Door de wijze van bouwen na toepassing van de wijzigingsmogelijkheid zal het percentage oppervlakte water slechts in geringe mate afnemen. Gezien het relatief hoge percentage oppervlaktewater verwacht het waterschap dat dit geen knelpunt zal worden.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

### **7. 4. Overleg 2009**

In 2009 werd het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) aan Gedeputeerde Staten van Fryslân voorgelegd voor een (aanvullend) advies in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Hierop werd een reactie van GS ontvangen bij brief van 18 november 2009. Deze reactie is tevens in bijlage 7 opgenomen.

#### ***Gedeputeerde Staten van Fryslân***

Met het programma aan kantoren dat thans in het plan is opgenomen hebben GS in november 2008 ingestemd op basis van de notitie Actualisatie Kantorenbeleid Heerenveen. Over de regeling in het plan merken GS het volgende op.

Het plan regelt dat kantoren tot 2.500 m<sup>2</sup> per vestiging zijn toegestaan. Dat is conform het streekplan. Ook geregeld is dat daarvan ontheffing kan worden verleend indien nut en noodzaak van een grotere oppervlakte voldoende kunnen worden onderbouwd, rekening houdend met bedrijfstechnisch en bedrijfseconomische redenen en met de provinciale en regionale effecten, waaronder specifiek de positie van Leeuwarden als primaire kantorenstad. Die ontheffingsmogelijkheid spoort op zich met het provinciale beleid. In de, door b&w gehonoreerde, zienswijze inzake het ontwerp projectbesluit ten behoeve van de kantorenstrook langs de Abe Lenstraboulevard hebben GS, vooruitkijkend naar onderhavig bestemmingsplan, ook gevraagd om te waarborgen dat over de provinciale en regionale effecten overleg plaatsvindt met het college van GS. Het college van b&w heeft in reactie daarop opgemerkt dat daarover nader zal worden geoordeeld in het licht van de verantwoordelijkheidsverdeling van de nieuwe Wro. GS zijn van mening dat de programmering van kantoren en de daarbij aan te houden verhoudingen qua ambitie tussen de stedelijke centra in Fryslân niet alleen een (inter)gemeentelijk belang, maar evenzeer een zwaarwegend provinciaal belang treft. Ook in de Omgangscode die tussen VROM, IPO en VNG zal worden afgesproken inzake de vertaling van de AMvB Ruimte in de provinciale verordening wordt de programmering van kantoren benoemd als onderdeel waarin provinciale en gemeentelijke belangen, ook binnen bestaand bebouwd gebied, kunnen samenlopen. De borging van die belangen kan zonodig plaatsvinden via de provinciale verordening, maar vergt volgens GS in ieder geval interbestuurlijke afstemming. GS merken op dat de Wro het instrument "verklaring van geen bezwaar" bij een ontheffing niet kent, anders dan voorheen de vrijstelling in de WRO. Het opnemen van een zwaardere wijzigingsbevoegdheid in plaats van een ontheffing zou de waarborg creëren dat GS in voorkomend geval hun standpunt kunnen inbrengen, eerst in overleg, eventueel gevolgd door zienswijze en reactieve aanwijzing. Anderszins zien GS, in plaats daarvan, naar de aard van het onderwerp, meer in bestuurlijk overleg, gebaseerd op de (beoogde) samenwerking tussen de betrokken stedelijke centra terzake. Dat kan, ook gelet op de gewenste slagvaardigheid, zeer wel met als basis de nu opgenomen binnenplanse ontheffing, maar daarin zal dan wel geborgd moeten zijn dat terzake tijdig overleg plaatsvindt met het college van GS. GS dringen er dan ook op aan om de verplichting tot bestuurlijke consultatie van college van GS als criterium aan de ontheffing te verbinden.

#### Reactie burgemeester en wethouders

Het gemeentelijke kantorenbeleid is opgesteld binnen de kaders van het Streekplan Fryslân. Provinciale Staten hebben nog geen verordening ruimte opgesteld waarin de toepassing van het kantorenbeleid nader wordt afgekaderd, terwijl de bevoegdheid een verklaring te vragen van GS bij de ontheffing is vervallen. Om deze leemte op te heffen is het redelijk GS een adviesrol te geven bij de beoordeling van verzoeken om ontheffingen voor kantoorvestigingen met een bvo van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.

B&w hebben besloten in artikel 6 lid 6.6 de volgende zinsnede toe te voegen: "3. vooraf advies wordt gevraagd van Gedeputeerde Staten van Fryslân."

## 7. 5. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) lag, met ingang van 2 oktober 2009, gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden (schriftelijke) inspraakreacties worden gegeven. Er kwamen reacties binnen van de volgende personen en instanties:

1. de heer W. Bijlsma, Alma Tademaweg 42, 8442 JX Heerenveen;
2. Aldi Vastgoed BV, Postbus 293, 9200 AG Drachten;
3. Poelmann van den Broek advocaten, Postbus 1126, 6501 TE Nijmegen.

Hieronder is van de ingekomen inspraakreacties een samenvatting gegeven, met een reactie van burgemeester en wethouders. De inspraakreacties zijn in bijlage 8 bijgevoegd.

### ***Ad 1. de heer W. Bijlsma, Alma Tademaweg 42, 8442 JX Heerenveen***

Door de bouw en de hoogte van de kantoren tegenover het perceel Alma Tademaweg 42 wordt het vrije uitzicht ontnomen en vermindert het woongenot van de heer Bijlsma. Door de bouw van de kantoren zal de waarde van de woning verminderen.

Omdat de nieuwe situatie tegenover de woning van de heer Bijlsma, ten opzichte van de situatie op de datum van aankoop (1 oktober 1997), sterk verandert, overweegt de heer Bijlsma een verzoek tot planschade in te dienen.

### Reactie burgemeester en wethouders

De beoogde bouw van kantoren tegenover de Alma Tademaweg vloeit voort uit bestendig beleid van de gemeenteraad en burgemeester en wethouders, dat zich geleidelijk aan uitkristalliseerde, sinds de gemeenteraad in 1985 een bestemmingsplan vaststelde voor de verlegging van de rijksweg A32. Dit resulteerde in april 2009 in een projectbesluit van burgemeester en wethouders, op basis waarvan kan worden meegewerkt aan de bouw van kantoren op genoemde locatie. Met het opnemen van de kantoren in het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om het projectbesluit op te nemen in een bestemmingsplan.

De woonsituatie en het uitzicht van de mensen die aan de oostzijde van Heerenveen-Midden wonen, verandert door de inrichting van het sportstadgebied. De veranderde woonsituatie kan invloed hebben op de waarde van de woning de Alma Tademaweg 42.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening behelst een planschaderegeling, op basis waarvan planschade wordt vergoed die ontstaat door planologische veranderingen. Bij de beoordeling van een verzoek om planschade wordt een onafhankelijk adviseur ingeschakeld, die adviseert over het al dan niet toekennen van de planschadevergoeding en de hoogte daarvan. Een planschadeverzoek wordt in behandeling genomen nadat het besluit waarop het verzoek is gebaseerd, onherroepelijk is.



Het is voor de verzoeker om planschadevergoeding raadzaam, voorafgaand aan het indienen van een verzoek, ambtelijk overleg te plegen met degenen die het verzoek bij de gemeente in behandeling krijgen, om vooraf kennis te dragen van de indieningsvereisten en de aspecten die de planschadebeoordeling bepalen.

De bouw van kantoren tegenover de Alma Tademaweg is reeds mogelijk op grond van een rechtsgeldig projectbesluit van recente datum. De inspraakreactie bevat geen nieuwe aspecten die tot een andere beoordeling zouden moeten leiden die dan ten tijde van het projectbesluit plaatsvond.

Burgemeester en wethouders hebben besloten het bestemmingsplan op dit punt in stand te laten.

***Ad 2. Aldi Vastgoed BV, Postbus 293, 9200 AG Drachten***

Aldi Vastgoed BV vraagt het bouwvlak van de tijdelijke Aldi vestiging aan de noordkant uit te breiden over een afstand van 5 m vanaf de huidige achtergevel. De uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak is 90 m<sup>2</sup>, de rest is magazijn.

Reactie burgemeester en wethouders

Op 3 februari 2009 heeft het college kennis genomen van de "Visie op de detailhandelsstructuur voor de dagelijkse sector" van Broekhuis Rijs Adviesering en besloten deze te gebruiken als beleidsdocument vanuit detailhandelsoptiek voor de behandeling van concrete marktverzoeken. De Notitie dagelijkse sector vormt een opmaat naar een integrale detailhandelsnota, die naar verwachting eind 2009 gereed is en daarna in procedure wordt gebracht.

Kort samengevat en stelt de Nota dagelijkse sector dat de marktruimte de komende jaren verder gaat toenemen naar circa 2.450 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo). Voor het centrumgebied wordt aan detailhandelsmeters in de dagelijkse sector uitgegaan van een vergroting van de Aldi (stadion) van 762 naar 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Een geringe toename van de wvo van 90 m<sup>2</sup> is tegen deze achtergrond aanvaardbaar. Bij de toekomstige verplaatsing van de Aldi naar het centrum, kan vanuit de achtergrond van detailhandelsbeleid worden bepaald tot welke omvang de Aldi kan toenemen in de eindsituatie.

Burgemeester en wethouders hebben de inspraakreactie van de Aldi beschouwd als een verzoek om uitbreiding, en in lijn met hun besluit van 3 februari 2009, besloten hierop positief te reageren. Voor het bestemmingsplan houdt dit in dat het bouwvlak van de Aldi wordt verruimd, in die zin dat het 5 m wordt verlengd, gerekend vanaf de noordelijke gevel (de achtergevel). De uitbreiding gaat deel uitmaken van de voorlopige bestemming voor de Aldi.

**Ad 3. Poelmann van den Broek advocaten, Postbus 1126, 6501 TE Nijmegen**

Poelmann en van den Broek advocaten dienen een inspraakreactie in namens Lidl Nederland GmbH te Huizen.

*Voorlopige bestemming*

De inspraakreactie richt zich tegen de voorlopige bestemming voor de Aldi. Lidl heeft destijds (in 2005) bezwaar gemaakt tegen de tijdelijk vrijstelling voor de Aldi, onder meer omdat de tijdelijkheid, naar de beoordeling van Lidl, onvoldoende gewaarborgd was. De aanwezigheid van de Aldi wordt in strijd geacht met toezeggingen aan Lidl vijf jaar geleden. Lidl heeft vanwege de uitlatingen van het college over de tijdelijkheid besloten geen beroep in te stellen.

Lidl is van oordeel dat zij niet de dupe behoort te zijn van het feit dat de locatie in de Noordplot niet door kan gaan. Een andere vervangende locatie is er nog niet. Er zijn slechts algemene ideeën over waar de Aldi zich zou moeten gaan vestigen, nadat de voorlopige bestemming haar werking verliest. Er is nog geen start gemaakt met planologische besluitvorming daaromtrent.

Lidl is van oordeel dat de voorlopige bestemming in strijd is met artikel 17 WRO en 3.2 Wro. Wet en jurisprudentie stellen zeer hoge eisen aan de mate waarin objectief blijkt dat de vrijstelling ex artikel 17 WRO voor maximaal 5 jaar wordt verleend en het gebruik daarna wordt gestaakt. Hetzelfde geldt voor de tijdelijke bouwvergunning ex artikel 45 Woningwet (oud). Ook uit contracten moet de tijdelijkheid blijken, onder meer door boetebepalingen en het uitsluiten van de mogelijkheid van contractverlenging. Als dit onvoldoende is gegarandeerd, schroomt de rechter niet de vrijstelling te vernietigen.

Door de supermarkt nog eens vijf jaar onder de noemer van een voorlopige bestemming te brengen, wordt het gebruik verlengd en uiteindelijk gedurende een periode van tien jaar toegestaan. Gezien de planperiode van een bestemmingsplan van tien jaar, ontstaat feitelijke een permanente bestemming. Hiervoor zijn de tijdelijke bestemming en de voorlopige bestemming niet bedoeld.

Uit de Memorie van Toelichting (MvT) bij artikel 3.2 Wro blijkt dat het instrument voorlopige bestemming voor geheel andere doeleinden is bedoeld. De voorlopige bestemming maakt het mogelijk een bestemmingsplan zonder nodeloze verstarring in etappes gefaseerd uit te voeren. Zo mogen bijvoorbeeld bestaande bestemmingen en bestaand gebruik nog enige tijd voortduren voordat de nieuwe bestemming definitief wordt en hieraan uitvoering kan worden gegeven. De voorlopige bestemming is hierdoor een alternatief voor het opnemen van een overgangsregel. In vergelijking met een overgangsregel biedt een voorlopige bestemming meer mogelijkheden om nog gebruiksveranderingen door te voeren en bouwwerken op te richten.

In onderhavige situatie kan hiervan echter geen sprake zijn, omdat de Aldi geen rechten heeft opgebouwd die zolang mogelijk dienen te worden gerespecteerd. Integendeel, het uitgangspunt is dat de Aldi na een periode van vijf jaren vertrekt van de locatie.

De voorlopige bestemming kan blijkens de MvT ook worden gegeven voor ander gebruik dan het bestaande gebruik, mits het daarbij gaat om een tijdelijke behoefte. Bijvoorbeeld een tijdelijk buurtwinkeltje in een wijk die in ontwikkeling is, die nadat de wijk is voltooid in grotere omvang op een andere locatie wordt geplaatst. In het geval van de Aldi is geen sprake van een tijdelijk behoefte van de consumenten, maar van een permanente behoefte van de Aldi.

Er is hier geen sprake van een situatie waarin de locatie nog enkele jaren met een bepaalde bestemming moet worden ingevuld alvorens de uiteindelijke beoogde bestemming kan worden uitgevoerd. De beoogde bestemming is "Groen" en "Water". Het is niet in te zien waarom deze bestemming gefaseerd zou moeten worden uitgevoerd.

De voorlopigheid van de detailhandelsbestemming staat niet vast. De onderbouwing dat de Aldi over vijf jaar elders een vervangende locatie heeft gevonden is zeer mager. Welke garantie heeft Lidl dat de Aldi na het verstrijken van de voorlopige bestemming daadwerkelijk vertrekt? Met de huidige gang van zaken lijkt de kans groot dat er dan weer niet een plan wordt vastgesteld, waardoor de bestemming weer een aantal jaren langer kan voortduren. Het college lijkt een aanzienlijk zwaarder gewicht toe te kennen aan de belangen van de Aldi dan aan de belangen van Lidl. Dit terwijl er toezeggingen zijn gedaan dat de vrijstelling tijdelijk zou zijn. Door het college is gewezen op het huurcontract dat van rechtswege zou eindigen en niet zou voorzien in verlenging. Kennelijk is dit huurcontract geen belemmering om de Aldi vijf jaar extra te gunnen en wordt het huurcontract toch verlengd.

Toen de tijdelijke vrijstelling werd verleend, lag een voorontwerpbestemmingsplan gereed dat voorzag in een permanente locatie voor de Aldi. Dit bestemmingsplan is nooit verder in procedure gebracht. Tot een bouwaanvraag is het niet gekomen. Welke acties zijn de afgelopen jaren geleverd? Het heeft er alle schijn van dat geen reële inspanningen zijn geleverd. Een periode van vijf zou voldoende moeten zijn om tot een alternatieve locatie te komen. Dat de gemeente nu jaren later besluit de beoogde locatie anders in te vullen, zodat daar geen ruimte is voor de Aldi, is tekenend. De verplaatsing van de Aldi heeft zo weinig prioriteit dat men het verantwoord acht de beschikbare locatie een andere bestemming te geven, terwijl er nog geen alternatief is. De gemeente ontnemt hiermee de Aldi de mogelijkheid om tijdig te verplaatsen en creëert bovendien zelf de noodzaak om de tijdelijke vrijstelling te verlengen. Lidl is van oordeel dat het college de eerder gedane toezeggingen rondom de tijdelijkheid van maximaal vijf jaar niet serieus neemt en te lichtvoetig overgaat tot het opnemen van een voorlopige bestemming.

Hoe kan Lidl worden gegarandeerd dat de Aldi na afloop van de voorlopige bestemming wel naar een andere locatie vertrekt?

#### *Strijd met het detailhandelsbeleid*

De vestiging van de Aldi is in strijd met het provinciale en gemeentelijke detailhandelsbeleid. In het streekplan is vermeld dat: *“Vestiging van perifere detailhandel buiten de kernwinkelgebieden mogelijk is, voor zover die binnen de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan. Gegeven het uitgangspunt dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in kernwinkelgebieden (inclusief wijkwinkelcentra), geeft de gemeente invulling aan de mogelijkheden voor perifere detailhandel. Voor de branche supermarkten en fietsen- en autoaccessoires wordt primair het centrumrandmilieu als perifere vestigingslocatie overwogen.”*

Deze passage wordt in het bestemmingsplan wel vermeld, maar verzuimd wordt aan te geven hoe de voorlopige bestemming van de Aldi zich hiermee verhoudt. Lidl is van oordeel dat de gemeente primair het centrumrandmilieu als perifere vestigingslocatie moet overwegen. Volgens Lidl is het goed mogelijk om de Aldi binnen het centrumrandmilieu te vestigen. Vanuit planologisch oogpunt en de aard van de detailhandel zijn daar geen belemmeringen voor. Het enkele probleem is de beschikbaarheid van een locatie. In de bestemmingsplantoelichting is te lezen: *“toevoeging van perifere detailhandel op deze locatie is eveneens mogelijk als deze niet in het centrum of de centrumrand inpasbaar is.”* Het gaat hier om de inpasbaarheid vanuit planologisch oogpunt en niet de feitelijke beschikbaarheid van een locatie. De strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid blijkt ook uit het document Actualisatie PDV-beleid: *“Met betrekking tot de dagelijkse voorzieningen is momenteel een vestiging van een Aldi-supermarkt nabij het Abe Lenstrastadion aanwezig, op een decentrale locatie. Deze vestiging is echter van tijdelijke aard en krijgt straks weer een locatie die past in de detailhandelsstructuur van Heerenveen, aan de rand van het centrum.”*

Kennelijk is de Aldi de enige supermarkt in de periferie en betreft dit een uitzondering op het beleid. De nota Actualisatie PDV-beleid vervolgt namelijk: *“Overige detailhandel gevestigd op perifere locaties betreft de detailhandel die in het verlengde ligt van de bedrijfsuitoefening en de detailhandelsstructuur Heerenveen niet verstoren. Te denken valt aan detailhandel als de “Feanshop” van SC Heerenveen (de detailhandel is ondergeschikt aan de functie van het stadion) en de verkoop en reparatie van muziekinstrumenten bij instrumentenfabriek Van der Glas.”*

De Aldi neemt derhalve een uitzonderingspositie in die in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid. Aan dit beleid is klaarblijkelijk tijdelijk minder waarde gehecht op het moment dat de vrijstelling ex artikel 17 WRO aan de Aldi werd verleend. Toen was het uitgangspunt dat deze strijdige situatie slechts vijf jaar zou duren. Bovendien was er op dat moment een gemeentelijk belang in het geding, namelijk het verkrijgen van de locatie waar de Aldi destijds in het centrum was gevestigd, zodat daar een herontwikkeling kon plaatsvinden. De situatie ligt nu anders.

Er is geen planologisch belang dat er toe noopt dat de Aldi ter plaatse gevestigd blijft. Het enige belang dat er bij gediend is, is het financiële belang van de Aldi. Daarentegen zijn er planologische belangen die zich tegen de vestiging van de Aldi verzetten, te weten het belang om detailhandel te vestigen in de kernwinkelgebieden en het centrumrandmilieu.

Lidl ziet een alternatieve oplossing die zowel recht doet aan het detailhandelsbeleid als aan de belangen van Lidl. Het pand aan het Burgemeester Kuperusplein 60-61, waarin voorheen de Golff was gevestigd, staat nog steeds leeg. Lidl weet dat dit pand nog steeds beschikbaar is om te worden gebruikt als supermarkt. Een half jaar geleden heeft de eigenaar van het pand nog aan Lidl gevraagd of zij interesse had om dit pand te huren. Het is niet te verwachten dat de betreffende locatie binnen de komende vijf jaar zal worden herontwikkeld. Dit blijkt uit het feit dat het pand aan Lidl is aangeboden, maar ook uit de plannen voor het centrum die ambitieus zijn en zich nog in een pril stadium bevinden.

Lidl ziet niet in waarom nog langer een uitzondering op het detailhandelsbeleid moet worden gemaakt. Het was nadrukkelijk de bedoeling van het college om de Aldi slechts gedurende een periode van vijf jaar op de huidige locatie te vestigen, de Aldi was daarmee bekend op het moment dat zij verplaatste vanuit het centrum. Dat het niet tijdig is gelukt om een permanente nieuwe locatie te regelen, dient voor rekening te komen van de Aldi en/of de gemeente. De oplossing voor het probleem is niet het bestendigen van de huidige situatie. Er is een tijdelijk alternatief voor handen dat perfect past binnen het detailhandelsbeleid. Volgens Lidl kan het college niet anders dan daar gebruik van te maken. Bij het verlenen van de tijdelijke vrijstelling zijn zeer nadrukkelijk toezeggingen gedaan door het college dat de Aldi maximaal vijf jaar ter plaatse gevestigd zou zijn. Deze beloftes dienen te worden ingelost. Het alsnog opnemen van een voorlopige bestemming is in strijd met het vertrouwensbeginsel. Waren de eerdere toezeggingen niet gedaan, dan had Lidl nooit genoeg genomen met de tijdelijke vrijstelling. Het is derhalve niet meer dan redelijk dat de gunst die in feite aan de Aldi is verleend door mee te werken aan deze locatie wordt beperkt tot de duur van vijf jaar. Lidl gaat er vanuit dat het college na het verstrijken van de termijn van de tijdelijke vrijstelling, alle beschikbare middelen zal inzetten om het gebruik ter plaatse te beëindigen.

Voortzetting van de huidige situatie na medio 2010 zou betekenen dat het falen van de gemeente om tijdig een alternatieve locatie te zoeken, voor rekening van Lidl wordt gebracht. Lidl zal daardoor langer de nadelen ondervinden van een concurrerende detailhandelsvestiging die ten onrechte op een perifere locatie bevindt, terwijl dat in strijd is met het beleid dien-aangaande en de Wro. Lidl behoudt zicht de rechten voor om te zijner tijd de schade die zij lijdt op de gemeente te verhalen.

Lidl doet een dringend beroep op het college de vestiging van de Aldi niet als voorlopige bestemming op te nemen in het bestemmingsplan en eerdere toezeggingen gestand te doen.

### Reactie burgemeester en wethouders

#### *Tijdelijke vrijstelling / bouwvergunning*

Burgemeester en wethouders verleenden in 2005 een tijdelijke vrijstelling voor de vestiging van een Aldi ten zuiden van het Abe Lenstrastadion. Op dat moment lag het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen gereed. Hierover was reeds overleg ex artikel 10 Bro 1985 gevoerd. In dit bestemmingsplan was de beoogde permanente locatie van de Aldi aangegeven. Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen plan was erop gericht dat de Aldi, na het verstrijken van de termijn van de tijdelijke vrijstelling, verplaatst zou worden van de zuidkant van het stadion, naar de noordkant. Dat deze locatie aan de noordkant niet reeds in 2005 als permanente locatie in gebruik werd genomen, had te maken met het feit dat de Aldi beoogd werd geïntegreerd te worden in een ruimere invulling van het betreffende gebied, waarvan de juiste contouren nog niet bekend waren. Burgemeester en wethouders hadden vijf jaar om de invulling van dit gebied nader uit te kristalliseren.

De tijdelijke vrijstelling en bouwvergunning werden in 2005 aangevochten door Lidl. Het ingediende bezwaarschrift werd door burgemeester en wethouders ongegrond verklaard. Verder wees de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Leeuwarden een verzoek van Lidl om een voorlopige voorziening, gericht op schorsing van de tijdelijke vrijstelling / bouwvergunning, af. Lidl diende geen beroep in tegen de vrijstelling/bouwvergunning.

#### *Centrum Breed / Stad van Sport*

Als opmaat naar beleidsformulering voor de ontwikkeling van het centrum van Heerenveen, in relatie met het sportstadgebied (omgeving van het Abe Lenstrastadion), stelde de gemeenteraad op 22 oktober 2007 de Startnotitie structuurvisie Centrum Breed vast. Hierin is aangegeven dat de uitgangspunten van de Detailhandelsstructuurvisie (1996) en de partiële herijking daarvan (2000) uitgangspunt zijn van gemeentelijk beleid. In de startnotitie zijn een aantal deelgebieden gedefinieerd. Ten aanzien van de deelgebied 1 en 2 (Noordplot: gronden ten noorden van het Abe Lenstrastadion) wordt gesteld dat op korte termijn wordt gestart met de uitplaatsing van food vanuit het centrum naar deelgebied 1.

Medio 2007 kwamen de eerste signalen van ideeën over de modernisering van Thialf. Daarna is een fase gestart van conceptontwikkeling. Lopende dit proces kwam het idee boven van een combinatie van topsportvoorzieningen in of nabij het sportstadgebied. Dit concept kreeg de naam Stad van Sport. Om meer grip op het concept te krijgen, werd een verdiepingsslag uitgevoerd ten aanzien van de aspecten verkeer / parkeren, stedenbouw en milieu. Hierbij werden twee locaties vergeleken: de Noordplot van Sportstad Heerenveen en gronden in Skoatterwâld, aan de overzijde van de A32. Op 2 maart 2009 besloot de gemeenteraad de locatie Noordplot Sportstad Heerenveen mee te nemen in het vervolgtraject voor een nieuw Thialf. Dit vervolgtraject is inmiddels ingezet. Een locatiekeuze is nog niet gemaakt.

De ideevorming rond Thialf was aanleiding de plangrens van de in voorbereiding zijnde structuurvisie Centrum Breed te wijzigen. De Noordplot van het sportstadgebied werd buiten de plangrens van het Voorlopig Ontwerp (VO) van de structuurvisie gelaten.

De voorbereiding van de structuurvisie Centrum Breed en het programma Stad van Sport was aanleiding voor een heroriëntatie op het detailhandelsbeleid en de gewenste detailhandelsstructuur. In februari 2009 heeft het college hiertoe de "Visie op de detailhandelsstructuur voor de dagelijkse sector" behandeld. In deze visie is de eerdere wens food uit te plaatsen naar de Noordplot herzien. Op basis van actuele beleidsanalyses is, mede aan de hand van een door de provincie Fryslân uitgevoerd koopstromenonderzoek, geconcludeerd dat het handhaven van een breed assortiment (minimaal 2 full-service supermarkten en één discounter) aan foodvestigingen binnen het centrumgebied bijdraagt aan een versterking van het centrumgebied en de koopkrachtbinding van het gehele centrumaanbod. Deze visie is vervolgens sturend geweest voor de inhoud van de structuurvisie Centrum Breed, waarvan het Definitief Ontwerp (DO) momenteel wordt opgesteld. Tevens zal de visie op de detailhandelsstructuur sturend zijn voor het beleid voor andere delen van Heerenveen, waaronder de Noordplot.

#### *Nieuwe locatie Aldi*

Het vorenstaande impliceert dat de structuurvisie Centrum Breed het kader zal vormen voor de bepaling van een nieuwe locatie van de Aldi. De discussies over de detailhandelsstructuur, Centrum Breed en Stad van Sport hebben verhindert dat een nieuwe locatie voor de Aldi beschikbaar is voor het verstrijken van de termijn van de tijdelijke vrijstelling / bouwvergunning voor de Aldi.

#### *Nadeel*

Toen de tijdelijke vrijstelling voor de Aldi werd verleend, lag er een beleidsmatige onderbouwing voor de uitplaatsing van de Aldi naar het stadi-ongebied, op grond van het detailhandelsbeleid uit 1996. Feitelijk werd met de verplaatsing van de Aldi naar de huidige locatie reeds uitvoering gegeven aan dat beleid. De gronden ten zuiden van het Abe Lenstrastadion maken evenzeer deel uit van het stadiongebied, als de gronden ten noorden daarvan. De gronden ten zuiden van het stadion waren echter niet in beeld als permanente locatie voor de Aldi, omdat de gemeente op die plek de bouw van kantoren voorzag. Het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen, zoals dit er lag in 2005, wees de beoogde permanente locatie van de Aldi aan de noordzijde van het stadion aan.

Als het detailhandelsbeleid uit 2005 en het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen, zoals dat toen luidde, in stand waren gebleven, zou dit betekenen hebben dat de Aldi per medio 2010 verplaatst zou worden van de zuidzijde naar de noordzijde van het Abe Lenstrastadion. De locatie aan de noordzijde van het stadion is even goed ontsloten als de locatie aan de zuidzijde: een directe aansluiting op het hoofdwegennet via de Stadionweg en een directe aansluiting op de kern Heerenveen, via de Atalantastraat.

Burgemeester en wethouders kunnen niet inzien welk nadeel Lidl ondervindt, nu deze verplaatsing niet doorgaat. Dit temeer gezien de ruime afstand tussen de supermarkten: Lidl is gevestigd in De Akkers, op circa 1700 meter van de huidige Aldi.

#### *Toezeggingen*

In het kader van de behandeling van de tijdelijke vrijstelling / bouwvergunning van de Aldi in 2005, is van de zijde van gemeente kenbaar gemaakt welke overwegingen ten grondslag lagen aan de verlening van die vrijstelling. Deze overwegingen zijn op basis van een bezwaarschrift en een verzoek om voorlopige voorziening van Lidl, op advies van de Commissie bezwaarschriften, heroverwogen door b&w en gewogen door de voorzieningenrechter. De vrijstelling is na heroverweging en beoordeling door de voorzieningenrechter in stand gebleven als basis voor de realisering van de tijdelijke Aldi.

#### *Huurcontract*

De gemeente Heerenveen is eigenaar van de gronden waarop de tijdelijke Aldi is gevestigd. Met de Aldi is een huurcontract gesloten, waarbij de publiekrechtelijke situatie (tijdelijke vrijstelling) bepalend is geweest voor de termijn van het huurcontract. Als voor de Aldi een voorlopige bestemming gaat gelden, zal ook de termijn van deze bestemming voor de gemeente weer bepalend zijn voor de privaatrechtelijke verhouding met de Aldi.

#### *Detailhandelsbeleid*

De huidige situatie voldoet aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid uit 1996, in die zin dat de Aldi is uitgeplaatst uit het centrum, zij het dat de Aldi niet is gesitueerd op de permanente locatie die de gemeente daarbij voor ogen stond, maar op een andere locatie, die door de Aldi tijdelijk wordt gebruikt. In de "Visie op de detailhandelsstructuur voor de dagelijkse sector", die ten grondslag wordt gelegd aan de structuurvisie Centrum Breed, wordt een verplaatsing van de Aldi naar het centrumgebied voorgestaan. De inspanningen van de gemeente zullen de komende periode gericht zijn op uitvoering van het beleid dat in de structuurvisie wordt vastgesteld. De huidige locatie van de Aldi vormt daarmee een afwijking van de vast te stellen structuurvisie. Dit is echter een bestaande situatie, die tijdelijk wordt voortgezet tot het moment dat het nieuwe in de structuurvisie vast te stellen beleid is uitgevoerd. Deze tijdelijkheid wordt gewaarborgd door de voorlopige bestemming.

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel). GS hebben daarbij op het punt van de voorlopige bestemming voor de Aldi, geen strijdigheid geconstateerd met het provinciale detailhandelsbeleid.

#### *Tijdelijke vestiging van de Aldi op de locatie Kuperusplein 60-61*

De locatie Kuperusplein 60-61 (voormalige Golff) is in de vast te stellen structuurvisie Centrum Breed aangewezen als nieuw stadsplein.



Dit betekent dat de aanwezige bebouwing wordt gesloopt en niet opnieuw een detailhandelsbestemming krijgt. Het is onwenselijk in afwachting van de nieuwe inrichting van het gebied hier tijdelijk opnieuw een detailhandelsbedrijf te vestigen. Daarenboven beschikt de Aldi nu over een tijdelijke locatie die pas op langere termijn, gezien het gemeentelijke kantorenbeleid, is aangewezen voor herinvulling. De huidige tijdelijke locatie vormt derhalve geen belemmering voor uitvoering van gemeentelijk beleid, terwijl dit op de locatie Kuperusplein 60-61 mogelijk wel het geval is. Tenslotte zou de Aldi hierdoor gedwongen zijn een nieuwe tijdelijke locatie in te vullen, terwijl de huidige tijdelijke locatie beschikbaar blijft.

#### *Voorlopige bestemming*

De wetgever voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid dat een tijdelijke vrijstelling (in de Wro "tijdelijke ontheffing") wordt gevolgd door een voorlopige bestemming, op basis waarvan een tijdelijke situatie voor bepaalde tijd wordt voorgezet. De Memorie van Toelichting (MvT) Wro (Kamerstukken 2002/03, nr. 3, p 103-104 ) stelt hieromtrent het volgende:

*"Na afloop van de termijn waarvoor de ontheffing is verleend, is de houder van de ontheffing verplicht de met het bestemmingsplan strijdige situatie ongedaan te maken. Hij heeft daarbij de keuze tussen herstel in de vorige toestand en het in overeenstemming brengen met het geldende bestemmingsplan. Laat hij dit na, dan is hij in overtreding en kan daartegen zowel strafrechtelijk als bestuursrechtelijk worden opgetreden. Is de gemeente van mening dat de praktijk niettemin een langere instandhouding van de afwijking vergt dan oorspronkelijk bij afgifte van de ontheffing kon worden voorzien, dan zal zij de consequentie hiervan moeten trekken en het geldende bestemmingsplan tijdig moeten herzien. Dat wil zeggen, dat de afwijking vóór ommekomst van de 5-jarentermijn hetzij als voorlopige hetzij als definitieve bestemming moet worden gelegaliseerd."*

De MvT stelt ten aanzien van voorlopige bestemmingen met daarbij behorende voorlopige gebruiksregels:

*"Deze regeling maakt het mogelijk een bestemmingsplan zonder nodeloze verstarring in etappes gefaseerd uit te voeren. Zo mogen bijvoorbeeld bestaande bestemmingen en bestaand gebruik nog enige tijd voortduren voordat de nieuwe bestemming definitief wordt en hieraan uitvoering kan worden gegeven. Tijdens de looptijd van de voorlopige bestemming vormt deze de toets voor beslissingen op vergunningaanvragen.*

.....

*Die voorlopigheid wordt verbonden aan een tijdvak van maximaal vijf jaar. Daarna moet de voorlopige bestemming wijken voor de definitieve bestemming met de daarbij behorende definitieve gebruiksregels. Deze kunnen dan op hun beurt nog eens maximaal vijf jaar gelden. Daarna geldt de actualiseringsplicht. Het gaat hier om een in het bestemmingsplan zelf vervatte mogelijkheid om tijdelijk een bestaande bestemming of bestaand gebruik te laten voortbestaan dan wel een nieuw(e) tijdelijk te bewerkstelligen voordat de definitieve bestemming in werking treedt. Dit is dus een andere rechtsfiguur dan de ontheffing ingevolge artikel 3.15, waarbij het gaat om een tijdelijke afwijking van het geldende plan."*

Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen (zuidelijk deel) ziet op voorlopige voortzetting van het gebruik dat de Aldi maakt van de gronden ten zuiden van het Abe Lenstrastadion. Na afloop van de termijn van de voorlopige bestemming krijgen de gronden de bestemming "Groen". Op deze bestemming "Groen" rust een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt dat de bestemming wordt gewijzigd in "Kantoor". Deze fasering is opgenomen om de kantoorontwikkeling in Sportstad Heerenveen af te stemmen op het gemeentelijk kantorenbeleid, dat mede is gebaseerd op afspraken die daaromtrent zijn gemaakt met Gedeputeerde Staten van Fryslân.

De wijze van regeling voldoet derhalve aan de bedoeling van de wetgever, zowel wat betreft de tijdelijke ontheffing, als wat betreft de voorlopige bestemming.

De inspraakreactie namens Lidl heeft het college geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

===