

Bestemmingsplan Sportstad Heerenveen

Overleg ex artikel Bro 1985 (antwoordnota)

vastgesteld door b&w, d.d. 23-6-09

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 voorgelegd aan diverse instanties. In deze antwoordnota geven burgemeester en wethouders een reactie op hetgeen door deze instanties is opgemerkt over het voorontwerp-bestemmingsplan. Mede op basis van deze antwoordnota wordt het ontwerp-bestemmingsplan Sportstad Heerenveen opgesteld, dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

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 sportexperiercenter en een uitbreiding van het Abe Lenstastadion tegen het licht worden gehouden. In de Plan-MER worden verschillende locatie-alternatieven voor het nieuwe Thialf met elkaar vergeleken, voor wat betreft de milieu-effecten.

Het vorenstaande heeft aanleiding gevormd om het Abe Lenstrastadion en de ten noorden daarvan gelegen gronden buiten het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen 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.

Overleg

Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen werd in 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 voorontwerp-bestemmingsplan ontvangen (de desbetreffende brieven zijn aan de antwoordnota gehecht):

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, etcetera) 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, etcetera.

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 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 m²) 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 m² b.v.o. per jaar in de periode 2001-2015, betekent dat (14 x 3.500) 49.000 m² b.v.o. bij recht kan worden bestemd. Wat de 49.000 m² 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 m² 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 m². 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 Gemengde doeleinden.

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 m² 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 m² kantooruimte, 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 m² bvo kantoren, onderverdeeld naar de volgende vlekken:

-Kantorenvlek hoek Stadionweg-Atalantastraat	13.500 m ²
-Kantorenboulevard, ten zuiden Atalantastraat/ten noorden Tusken de fjilden	25.000-30.000 m ²
-Kantorenboulevard, ten zuiden Tusken de Fjilden	10.000 m ²
-Kantoorvlek, ten zuiden van het stadion, in de parkeerboulevard	3.000 m ²
-Kantorenvlek ten zuiden van het sportstadcomplex langs Stadionweg (locatie Aldi)	<u>9.000 m²</u>
Totaal	60.500-
65.500 m ²	

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 bijgestuurd 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:

Ontwerp-Kantorennotitie Heerenveen 2000-2010

Het ambitieniveau van Heerenveen ligt op de bouw van gemiddeld 5000 m² kantoren-bvo 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 m² bvo/jaar.

Beleidsnotitie kantoorontwikkeling Heerenveen tot 2015+

Gegeven de feitelijke kantorenonwikkeling en de vaststelling van het Streekplan Fryslân 2007 behandelde het college op 14 augustus 2007 een herijking van het kantorenbeleid. 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 Sportstad gebied. Hierbij geldt als uitgangspunt het Masterplan Sportstad gebied waar rekening wordt gehouden met ca. 65.000 m² bvo kantoren.

In het bestemmingsplan Sportstad (Definitief Ontwerp) 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 (ca. 25.000 m²) samen met de locatie ten noorden van het stadion aan de A32 (ca. 13.500 m²). In totaal dus 38.500 m² 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 Sportstad gebied 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”.

Notitie Actualisatie kantoorbeleid Heerenveen (september 2008)

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, 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 m² bvo 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.”

Reactie GS

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 een wijzigingsbevoegdheid gebracht.

Maximale oppervlakte

De maximale oppervlakte van 2.500 m² 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 leisure-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 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 m² 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 branchering 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 (gez. max. 4000 m²) naar het gebied ten noorden van de Atalantastraat 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 Atalantastraat 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 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 m² voor detailhandel in leisure is niet opgenomen in de Beschrijving in Hoofdpijnen (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 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	-	1800
Skoatterwâld	Dubbelgebruik woongebied	0
	v.v. Heerenveen	150
	Parkeerdek tuincentrum	250
	Parkeerterrein A32	1000
Centrum	Diverse parkeerlocaties	950
Stationsgebied	-	100
Kavels	Dubbelgebruik	600
Carpoolterrein Mc Donalds	-	150
K.R. Poststraat	Dubbelgebruik	300
Woonwijken	Dubbelgebruik	1000
IBF bufferzone	-	1200
Totaal		7500

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 m te bestaan tussen het gasontvang- en verdeelstation en woningen. Er zijn echter woningbouwmogelijkheden binnen 100 m. 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. Het gasontvang- en verdeelstation valt buiten de aangepaste begrenzing van het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen. Het bestemmingsplan Sportstad Heerenveen laat geen milieugevoelige bestemmingen toe binnen de milieuzone van het gasontvang- en verdeelstation. Het station valt onder SBI code 35 D4 (gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat 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 m) 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 m 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 m 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 m 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 plantoelichting 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.

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.

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 mm) 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 m, die wordt vrijgehouden van bomen en diepwortelende struiken.

Reactie burgemeester en wethouders

Het plan is aangepast op de wijze die Vitens voorstelt.

4. NUON Friesland

Van NUON Friesland werd geen reactie ontvangen.

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.

6. Hûs en Hiem, welstandsadviesering en Monumentenzorg

Van Hûs en Hiem Friesland werd geen reactie ontvangen.

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

8. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer

9. KPN Telecom BV, UTN Straalverbindingen

Van de KPN werd geen reactie ontvangen

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 volumineuze 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 aangetrokken, 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 detailhandeldiscussie buiten het bestemmingsplan gebracht. De opmerkingen worden betrokken bij de planvorming voor de noordplot.

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.

Bijlagen

brieven van:

- Commissie van Overleg ex artikel 10 van het Bro 1985
- Ministerie van Defensie
- Vitens Fryslân
- NV Nederlandse Gasunie
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland
- Wetterskip Fryslân