



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF11.20019 **Datum:** 1 februari 2011
Agendapunt: 11

Portefeuillehouders: **Behandelend ambtenaar:**
de heer S. Siebenga en **de heer S. Waley**
mevrouw C. van der Laan

Onderwerp:
Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed

Voorstel:

De Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed vaststellen met inachtneming van voorgestelde aanpassing in dit voorstel

Overwegingen

Inleiding

In de Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed wordt de beoogde ontwikkeling van het centrum voor de komende 10 à 15 jaar uiteengezet. Het belangrijkste doel van de visie is te zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het centrum van Heerenveen. Zo kan het centrum ook in de toekomst zowel voor eigen inwoners als de omliggende regio de rol vervullen als aantrekkelijk winkel-, uitgaans- en cultureel centrum en woon- en werkmilieu. De bebouwing en de openbare ruimte zullen waar nodig worden aangepakt met oog voor bestaande kwaliteiten en ontwikkelingskansen. Het gaat om een operationele Structuurvisie waar uitvoering centraal staat. De gemeente zal zelf waar mogelijk investeren in bijvoorbeeld openbare ruimte en parkeervoorzieningen maar ziet vooral het belang van nauwe samenwerking met marktpartijen om de visie te realiseren.

Het proces van de Structuurvisie is begonnen met uw vaststelling van de Startnotitie in het najaar van 2007. In februari en mei 2008 zijn bewonersbijeenkomsten gehouden waar in totaal ongeveer 250 bewoners hun ideeën en hun reacties op de eerste planideeën hebben gegeven. Het opstellen van de Structuurvisie is vervolgens verlopen in nauw overleg met uw raad, de bewoners, ondernemers en andere betrokkenen waarbij er duidelijk sprake is van een plan met een breed draagvlak.

In januari 2010 heeft uw raad het Voorlopig Ontwerp van de Structuurvisie Centrum-Breed en de Reactienota daarop behandeld. Daar hebt u ingestemd met het voortzetten van het traject 'van Voorlopig naar Definitief Ontwerp'. In onze brief van 6 juli 2010 hebben wij u geïnformeerd over de grote lijnen van het Definitief Ontwerp (DO). Deze brief wordt als bijlage van dit voorstel bijgevoegd. In de brief wordt kort ingegaan op de volgende onderwerpen:

- De effecten van de economische / financiële crisis en lagere verwachte groei;
- Centrum-West (Molenplein / Gedempte Molenwijk): de beoogde overeenkomst ten aanzien van de herontwikkeling van het gebied Molenplein e.o.; de strategie voor de herontwikkeling van Centrum-West Noord per deelgebied;
- BK-plein/ABC-complex/Gashoudersplein: het pand van de Vögel en de appartementen daarboven blijven staan en het beoogde nieuwe stadsplein vervalt

(financieel niet haalbaar); bebouwing van het BK-plein wordt als optioneel opgenomen in de Structuurvisie;

- Vlinderpark / Vlinderbuurt: het park krijgt een meer 'campus-achtig' karakter; de herontwikkeling van dit gebied vindt pas plaats over 6 à 10 jaar nadat de ruimtelijke invulling van het centrum en de noordplot van Sportstad duidelijk is;
- Parkeren: in het DO wordt uitgegaan van de laatste prognoses van parkeerbehoefte. Deze getallen zijn nog indicatief van aard en moeten nog worden besproken met de HOV;
- Cultuuraccommodaties: er wordt afgezien van een Cultuurhuis zoals in het VO werd voorzien. De wens om een plek te vinden voor de bibliotheek in het kernwinkelgebied blijft overeind. De behoefte aan ruimte in het centrum voor kunst- en cultuureducatie zal nader verkend worden.

Op 19 oktober 2010 hebben wij ingestemd met het DO van de Structuurvisie en van 8 november tot en met 17 december j.l. heeft het ter inzage gelegen. Twee zienswijzen zijn bij u ingediend. In onderhavig voorstel gaan we nader in op deze zienswijzen en onze reactie daarop. De zienswijzen leiden naar onze mening niet naar nieuwe inzichten of wijzigingen in reeds ingenomen standpunten ten opzichte van het DO.

Na vaststelling ligt de Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed klaar. Een belangrijk moment uiteraard maar het gaat hier om een operationele visie en wij komen nu in de fase waar verschillende projecten worden opgepakt. In hoofdstuk 6 van de Structuurvisie worden de verschillende (deel)projecten beschreven. Conform het collegeakkoord heeft het gebied Centrum-West (Molenplein / Gedempte Molenwijk) hierbij de hoogste prioriteit. Bij uw behandeling van dit voorstel zullen wij u mondeling informeren over de beoogde samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en De Hoge Dennen BV ten aanzien van de herontwikkeling van het gebied Molenplein e.o. (/Centrum-West Zuid).

Tegelijk met dit voorstel, wordt ons voorstel ten aanzien van de Detailhandelsvisie aan u voorgelegd. Er is een sterke relatie tussen deze twee beleidskaders: de Detailhandelsvisie gaat om detailhandelsbeleid voor de hele gemeente; in de Structuurvisie Centrum-Breed wordt dit vertaald naar de specifieke situatie van het centrum. Tegelijkertijd is het integrale beleid van de Structuurvisie Centrum-Breed van invloed op de keuzes die in de Detailhandelsvisie zijn gemaakt ten aanzien van het centrum.

Zienswijzen Structuurvisie Centrum-Breed

De twee ingediende zienswijzen liggen bij u ter inzage. Wij vatten de belangrijkste punten als volgt samen:

Ahold Vastgoed:

1. Niet eens met de focus in het DO op de herontwikkeling van het Molenplein waarbij tevens de ambities voor het BK-plein ondergeschikt zijn geworden. "De verhoudingen van het functioneren van winkel-acht in het centrum hiermee ernstig verstoord worden en dat het ABC-complex hiermee niet de gewenste versterking krijgt."
2. Als gevolg van de uitspraak van de gemeente dat er nu geen gemeentelijke middelen beschikbaar zijn als bijdrage voor de herontwikkeling van het gebied ABC-complex / Gashoudersplein / BK-plein vindt Ahold dat de Structuurvisie niet meer realistisch/haalbaar. De visie moet gewijzigd worden zodat "de benodigde prioritering voor het functioneren van het ABC-complex op lange termijn wordt gegeven".
3. Niet eens met de "ongewenste koppeling" tussen de herontwikkeling van het Molenplein en de herontwikkeling van het gebied ABC-complex / Gashoudersplein / BK-plein
4. Niet eens dat een eventuele relocatie van Albert Heijn alleen plaats mag vinden binnen de winkel-acht.

Beukenwoud Vastgoed Consultancy BV (namens De Hoge Dennen BV) :

1. "Het DO biedt in grote lijnen een goed ontwikkelingskader voor de gewenste kwaliteitsverbetering en een verdere versterking van het centrum".
2. Conform de beleidslijn in het DO is het van groot belang om ruimte te scheppen voor winkelunits van groter dan 400 m², dan aansluitend aan het

- kernwinkelgebied.
3. Een opmerking over detailhandel in het Sportstadgebied. NB Beukenwoud gaat ook op dit onderwerp in bij haar reactie op de Detailhandelsvisie. Omdat Sportstad buiten het plangebied van Centrum-Breed valt, is onze reactie hierop in (het voorstel over) de Detailhandelsvisie verwerkt.
 4. Verbinding tussen het Molenplein en de Dracht / de winkelacht: "in het DO is de aandacht teveel gericht blijft op handhaving van de bestaande stegenstructuur terwijl een meer rigoureuze doorbraak gewenst is."
 5. In het noordelijk deel van de Gedempte Molenwijk inzetten op cultuur en dienstverlening.
 6. Woningen bij de herontwikkeling van het Molenplein (tegenover Fortuin): rekening houden met mogelijke andere woonvormen (dan appartementen) zoals grondgebonden of woon/werkvoorzieningen.
 7. Beoogde verkeersmaatregelen om het gebruik van de van Dekemalaan en Compagnonstraat te ontmoedigen: graag een toelichting hierop. Dit vormt ook de beoogde toegang voor alle verkeer naar de parkeergarage op het Molenplein.
 8. Vlinderbuurt-Zuid: grenst niet aan het kernwinkelgebied en de functie detailhandel is hier niet gewenst – en moet wat Beukenwoud betreft uitgesloten worden.

Onze reactie op de zienswijzen

Algemeen:

De twee zienswijzen hebben vooral te maken met hetzelfde aspect van de Structuurvisie, namelijk de keuze in het DO om prioriteit te geven aan de herontwikkeling van Molenplein c.a. (/ Gedempte Molenwijk / Centrum-West) ten opzichte van de herontwikkeling van het ABC-complex / Gashoudersplein / BK-plein c.a. Beukenwoud vindt dit een terechte keuze wat betreft "de gewenste kwaliteitsverbetering en een verdere versterking van het centrum". Ahold vindt juist integendeel dat deze keuze de verkeerde is voor het (winkel)centrum van Heerenveen (zie formulering bij punt 1. van de zienswijze van Ahold boven) en dat de insteek in het VO veel beter was. Het spreekt voor zich dat bij onze beoordeling van deze zienswijzen (zie hieronder) het om de inhoudelijke argumenten gaat en los staat van de belangen van direct betrokken partijen.

In het DO is de eventuele herontwikkeling van deze beide gebieden (Molenplein / Centrum-West en ABC-complex / Gashoudersplein / BK-plein) opgenomen. Beide dragen bij aan de gewenste versterking en kwaliteitsverbetering van het centrum. Wat betreft de eventuele bebouwing van het BK-plein is deze mogelijkheid als optie opgenomen in de Structuurvisie. De afweging zal plaatsvinden als marktinitiatieven daar aanleiding voor geven. In het collegeprogramma 2010-2014 krijgt de herontwikkeling van Centrum-West de hoogste prioriteit. Verder wordt in paragraaf 6.4 'Fasering' in het DO de voorgenomen keuze als volgt uitgelegd:

- *Om het (winkel)centrum optimaal te laten blijven functioneren (inclusief goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen), kunnen we ons geen grote herontwikkelingsprojecten op het Molenplein en het Burgemeester Kuperusplein tegelijk permitteren in het centrum. In het Voorlopig Ontwerp leek het erop dat bebouwing van het Burgemeester Kuperusplein als eerste aan de orde zou zijn en het Molenplein daarna. Door omstandigheden zijn de plannen voor de herontwikkeling van het Molenplein en omgeving in een stroomversnelling gekomen terwijl de plannen voor het gebied Burgemeester Kuperusplein / ABC-complex / Gashoudersplein juist vertraagd zijn. In de Structuurvisie wordt dus nu gekozen voor het project Molenplein en omgeving in de periode tot 2014 en de eventuele bebouwing van het Burgemeester Kuperusplein pas daarna.*

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te wijken van deze insteek.

Reactie op specifieke punten Ahold (zie nummers boven):

1. Wij zijn van mening dat de herontwikkeling van het Molenplein (/ de zuidwest kant van het winkelcentrum) zoals in de Structuurvisie is opgenomen juist een versterking van het functioneren en de structuur van het winkelcentrum zal betekenen. Deze herontwikkeling leidt tot versterking van dit gebied als bronpunt voor het centrum; het faciliteert de beoogde concentratie van supermarkten in het

centrum; het draagt bij aan de extra parkeerplaatsen die nodig zijn in het centrum; en het draagt nadrukkelijk bij aan een kwaliteitsverbetering. In het kader van versterking van het gebied als bronpunt voor het centrum biedt het hergebruik van het huidige supermarkt pand ruimte voor grotere winkelunits van meer dan 700 m2 waarvoor er geen mogelijkheden zijn in de winkelacht. Deze uitwerking van de Structuurvisie dient opgenomen te worden in de overeenkomst met de Hoge Dennen. Naar onze mening sluit de voorgenomen herontwikkeling van het Molenplein e.o. niet uit dat het ABC-complex de gewenste versterking krijgt. Conform de Structuurvisie willen we graag initiatieven van marktpartijen ontvangen voor versterking van het ABC-complex.

2. Dat er nu "geen gemeentelijke middelen beschikbaar zijn als bijdrage voor de herontwikkeling van het gebied ABC-complex / Gashoudersplein / BK-plein" is voor de periode 2010-2014 een gegeven. Dit is voor ons echter geen aanleiding om af te wijken van (dit aspect van) de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum over de komende 10 à 15 jaar zoals aangegeven in de Structuurvisie Centrum-Breed.
3. Zie onze reactie hierboven ('Algemeen') in verband met 'Fasering'. Naar onze mening is deze koppeling in de uitvoeringsfase daarom wel wenselijk in de Heerenveense situatie. Dit betekent trouwens niet dat marktpartijen initiatieven voor de herontwikkeling van het gebied ABC-complex / Gashoudersplein / BK-plein nu niet op kunnen pakken. Deelprojecten die bijdragen aan het gewenste totale eindbeeld zouden nu al mogelijk kunnen zijn. Bij een grootschalig, ingrijpend initiatief als bebouwing van het BK-plein (met een lange voorbereidingstijd) zou de uitvoering goed kunnen aansluiten bij de voltooiing van de herontwikkeling van het Molenplein (in 2014 verwacht). De insteek in het DO hoeft dus niet te leiden tot vertraging.
4. Ook conform de Detailhandelsvisie is het van belang dat supermarktontwikkeling in het centrum van Heerenveen in, of aansluitend aan, de winkelacht wordt geconcentreerd. Dit vooral gezien het belang van de supermarkten voor de aantrekkingskracht en dus de sterkte van het winkelcentrum (combinatiebezoek supermarkt met andere winkels). Wij blijven dus bij het standpunt dat eventuele relocatie van Albert Heijn alleen toegestaan wordt in of aansluitend aan de winkelacht.

Reactie op specifieke punten Beukenwoud (zie nummers boven):

1. Zie 'Algemeen' boven.
2. Bij de herontwikkeling van het Molenplein e.o. zien wij uiteraard mogelijkheden voor het toevoegen van grote winkelunits. Dit aspect van beleid wordt nader toegelicht in de Detailhandelsvisie. In de samenwerkingsovereenkomst met de Hoge Dennen zal nader ingegaan op dit punt: ons uitgangspunt daarbij staat hierboven als reactie op punt 1. van Ahold, namelijk: "In het kader van versterking van het gebied als bronpunt voor het centrum biedt het hergebruik van het huidige supermarkt pand ruimte voor grotere winkelunits van meer dan 700 m2 waarvoor er geen mogelijkheden zijn in de winkelacht."
3. Detailhandel in het Sportstadgebied: zie de Detailhandelsvisie.
4. In de samenwerkingsovereenkomst met De Hoge Dennen ten aanzien van de herontwikkeling van het Molenplein e.o. zal nader worden ingegaan op (de vorm van) de verbinding tussen het Molenplein en de Dracht / winkelacht. Hierbij geldt voor ons als uitgangspunt de insteek waarvoor in de Structuurvisie is gekozen, namelijk dat de huidige stegenstructuur overeind blijft (en dus geen nieuwe doorbraak).
5. Wij zijn van mening dat bij de herontwikkeling van het gebied Gedempte Molenwijk / Centrum-West Noord de combinatie van commerciële ruimtes (dienstverlening dus) op de begane grond met wonen boven het beste past (zowel functioneel als ruimtelijk).
6. De nieuw te creëren straat langs de zuidzijde van het Molenplein tegenover de Fortuin zal een 'woonkarakter' moeten hebben. Welke type woonvormen aan de orde zijn, hoort bij de nadere uitwerking van de Structuurvisie (onder andere in de samenwerkingsovereenkomst met De Hoge Dennen).
7. De optimale oplossing bij enerzijds het ontmoedigen van doorgaand verkeer langs de van Dekemalaan / Compagnonstraat en anderzijds het zorgen voor optimale toegang tot de nieuwe parkeergarage op het Molenplein dient gevonden te worden bij de nadere uitwerking van de Structuurvisie in de plannen voor het Molenplein / Gedempte Molenwijk (Centrum-West).

8. In het DO van de Structuurvisie is de volgende tekst opgenomen over de mogelijkheid van detailhandel in het gebied Vlinderbuurt-Zuid:

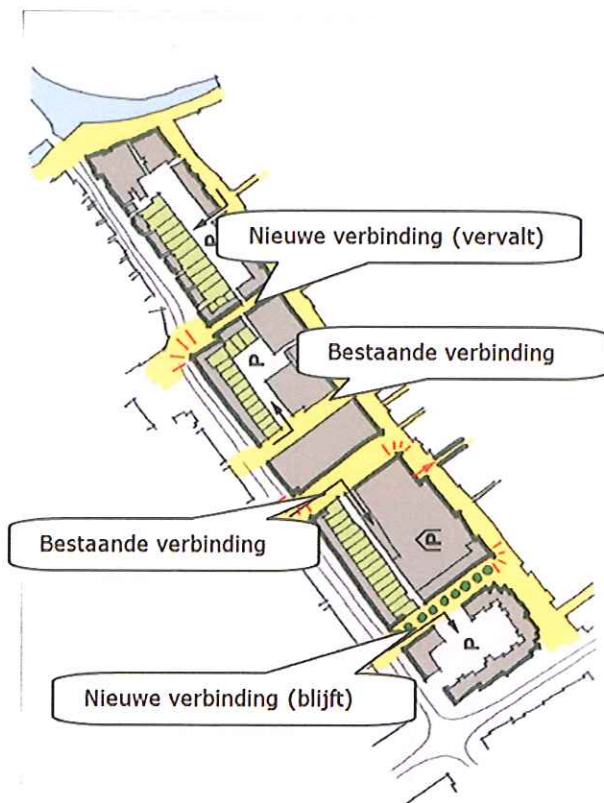
Vlinderbuurt-Zuid

De herontwikkeling van de Vlinderbuurt komt pas aan de orde nadat de plannen voor de grootste ingrepen in het centrum en het Sportstadgebied gevorderd zijn. Op dat moment is onder andere beter zicht op een geschikte invulling van de voorgenomen commerciële ruimte in het gebied Vlinderbuurt-Zuid. Bepaalde winkelformules die thuishoren in het kernwinkelgebied vereisen een schaalgrootte waar geen geschikte locaties voor zijn in het kernwinkelgebied. Een zeer zorgvuldige en beperkte toevoeging van dit soort detailhandel aan de zuidoostzijde van het centrum in Vlinderbuurt aan de zuidzijde van de allée van het Vlinderpark is eventueel mogelijk, in combinatie met de daar te realiseren gebouwde parkeervoorziening. Goede afstemming op de ruimtelijke invulling van het (winkel)centrum en van het Sportstadgebied is daarbij van belang. Randvoorwaarde is dat deze functies complementair zijn aan de detailhandelsstructuur en het aanbod in het centrum.

Wij zijn van mening dat deze insteek het beste past bij dit aspect van de Structuurvisie en wij gaan dus niet akkoord met het verzoek om detailhandel op deze locatie uit te sluiten. In de Detailhandelsvisie wordt hier nader op ingegaan.

Herontwikkeling Centrum-West Noord / Gedempte Molenwijk

Wat betreft de herontwikkeling van het gebied Centrum-West Noord / Gedempte Molenwijk stellen we voor het DO op één punt aan te passen. Deze aanpassing betreft de verwijdering van een voorgestelde doorbraak tussen Gedempte Molenwijk en Van Dekemalaan/Compagnonstraat. In het DO van de Structuurvisie is bij de herontwikkeling van het gebied Centrum-West uitgegaan van twee nieuwe verbindingen tussen Gedempte Molenwijk en Van Dekemalaan (zie kaartje hieronder). Bij nadere beschouwing stellen we voor de meest noordelijke van de twee verbindingen niet op te nemen in de Structuurvisie. Belangrijkste redenen hiervoor zijn als volgt:



- i) Accolade heeft aangegeven bij haar plannen voor deze woningen langs dit gedeelte van de Van Dekemalaan geen belang te hechten aan de doorbraak / verbinding;
- ii) Uit de grove berekeningen die zijn gemaakt, zou het realiseren van de doorbraak / verbinding zo'n zware last geven dat de voorspoedige ontwikkeling van de aangekochte locatie Pereboom in gevaar zou komen.

Wij concluderen dat zelfs als deze noordelijke verbinding in de Structuurvisie blijft staan, het hoogst onwaarschijnlijk is dat het haalbaar zal zijn en dat het beter is om de Structuurvisie op dit punt aan te passen. De binnengekomen reacties in de inspraak- en zienswijzefase geven geen aanleiding om te veronderstellen dat deze wijziging tot hernieuwd maatschappelijk overleg of inspraak over de Structuurvisie zou leiden. Concreet betekent dit de volgende aanpassingen ten opzichte van het DO:

Pag. 44: tweede alinea van 'Centrum-West' staat in het DO: "Op twee plekken wordt bij de herontwikkeling een nieuwe oost-west verbinding (straat) toegevoegd tussen de Gedempte Molenwijk en de Compagnonsstraat/Van Dekemalaan."
Vervangen met: "Bij de herontwikkeling wordt een nieuwe oost-west verbinding (straat) toegevoegd tussen de Gedempte Molenwijk en de Compagnonsstraat / Van Dekemalaan."

Pag. 45: eerste bullet in het DO: "Toevoegen van twee verbindingen tussen de Gedempte Molenwijk en de Gedempte Molenwijk en de Compagnonsstraat/Van Dekemalaan."

Vervangen met: ""Toevoegen van een verbinding tussen de Gedempte Molenwijk en de Gedempte Molenwijk en de Compagnonsstraat/Van Dekemalaan."

Pag. 84: de opgenomen schets (zie hieronder) vervangen met een schets zonder de noordelijke verbinding.

NB De meest zuidelijke doorbraak (die de Fortuinflat scheidt van het toekomstige bouwblok op het Molenplein) wordt wél gerealiseerd in het kader van de lopende planvorming met De Hoge Dennen en Accolade.

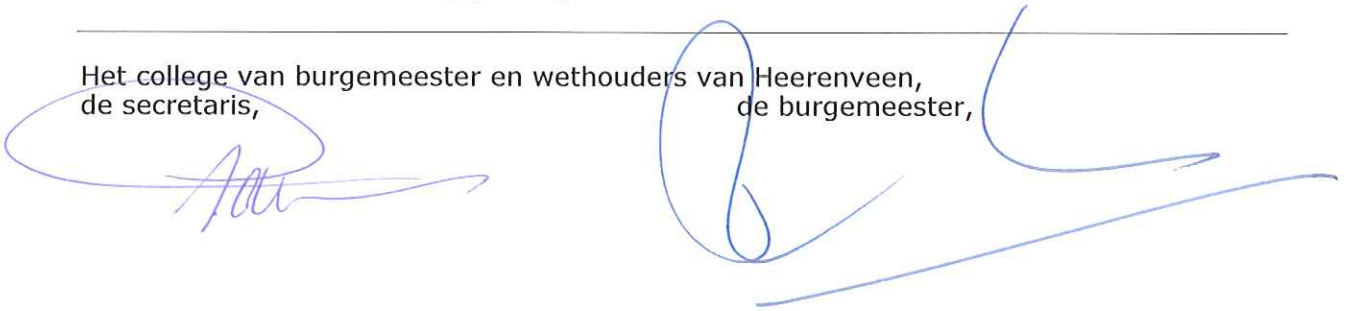
Millenniumparagraaf

In de Structuurvisie zijn duurzaamheid en milieu belangrijke thema's, onder andere als uitwerking van het gemeentelijke Milieubeleidsplan.

Ter inzage liggende stukken:

- i) B&W advies, 'Vaststelling Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed', d.d. 1 februari 2011
- ii) Ingediende zienswijzen (Ahold en Beukenwoud)
- iii) Brief van B&W aan uw raad 'Structuurvisie Centrum-Breed: van Voorlopig naar Definitief Ontwerp', dd 6 juli 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,





Gemeenteraad

Onderwerp: Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed
Registratienummer: GF11.20019

De raad der gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 februari 2011;

overwegende dat;
de ingediende zienswijzen ons inziens niet tot nieuwe inzichten of een andere mening leiden

gelet op
het brede draagvlak voor de Structuurvisie Centrum-Breed,

BESLUIT:

De Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed conform onderhavig voorstel vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2011.

De griffier,

De voorzitter,