Docusign Envelope ID: 93DE8991-60AF-4DDA-B8A9-C2492CC14C66

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen
Ter attentie van dhr. J. Westrik
Postbus 15000
8440GA Heerenveen

Heerenveen, 23 oktober 2025

Betreft: Mogelijke realisatie gemeentehuis op huidige ABC locatie

Geacht college,

De afgelopen periode hebben wij gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis op de huidige ABC-locatie in opdracht en voor rekening van de gemeente. Op basis van het PVE, welke door de gemeente is opgesteld en de ontwikkelkaders welke eerder tussen gemeente en ontwikkelaars voor de ABC locatie zijn vastgelegd in de Anterieure overeenkomst van april 2024 en bijbehorende addenda, heeft de Zwarte Hond het stedenbouwkundigplan (bijlage 1) gemaakt waar wij allen enthousiast over zijn. Als ontwikkelaars zien wij het belang voor (het centrum van) Heerenveen om het gemeentehuis op de huidige ABC locatie te vestigen.

Belang voor Heerenveen
Zoals gezegd zien wij het belang voor de verplaatsing van het gemeentehuis voor het centrum van Heerenveen en daarmee voor Heerenveen breed. Als het gemeentehuis (gecombineerd met de bibliotheek) wordt verplaatst naar het hart van het centrum, krijgt deze locatie weer de functie welke het met de gashouder grenzend aan deze plek van oudsher ook heeft gehad: De motor van het centrum. De looplijnen voor alle bezoekers en personeel tussen de nieuwe locatie voor het gemeentehuis en de parkeergarages kunnen dan gaan zorgen voor een aantrekkelijke doorstroming. In plaats van het gemeentehuis en de bibliotheek aan de uiteinden van het centrum, kunnen deze twee gecombineerd straks een sterke publiekstrekker in de kern van het centrum gaan vormen. De traffic die met zich meebrengt kan een boost geven voor de middenstand in het centrum. In plaats van dat deze activiteiten plaats vinden aan de uiteinden van het centrum.

Consequenties en kansen voor huidige gemeentehuis locatie en Gashoudersplein
Naast voordelen, zijn er echter ook uitdagingen. De realisatie van het gemeentehuis op de ABC-locatie houdt namelijk wel in dat de ontwikkelaars niet de 16.500 m2 BVO op deze locatie, conform het programma en planning kunnen ontwikkelen welke in de anterieure overeenkomst met elkaar zijn vastgelegd. Als het gemeentehuis (gecombineerd met de bibliotheek) wordt verplaats naar de huidige ABC-locatie en wij dit gedeelte van de ABC locatie aan de gemeente zouden verkopen, dan blijft voor het resterende gedeelte van de ABC-locatie (van de overeengekomen 16.500 m2 BVO) nog maar een beperkter programma over. Daarover zullen, als onderdeel van een verdere verkenning en zoals ook is vastgelegd in de allonge op de anterieure

Docusign Envelope ID: 93DE8991-60AF-4DDA-B8A9-C2492CC14C66

overeenkomst, dus nadere afspraken moeten worden gemaakt en in dat kader zijn we ook met de gemeente in overleg over alternatieve (her)ontwikkelingsmogelijkheden.

Gashoudersplein
Die mogelijkheden zien partijen ook. Door de ontwikkeling van het gemeentehuis op de ABC locatie ontstaan er namelijk tegelijkertijd weer nieuwe kansen voor het afronden van het centrum. Zo ontstaat de mogelijkheid om ook op het Gashoudersplein ter hoogte van het huidige parkeerterrein en kiosk waar op dit moment de makelaar gevestigd zit, een woongebouw te ontwikkelen, waarmee enerzijds ook dit lint van bebouwing wordt afgemaakt waardoor de geparkeerde auto's vanaf de van Kleffenslaan uit het zicht raken. Maar bovenal wordt hiermee voorkomen dat er met de ontwikkeling van het gemeentehuis op de ABC locatie een nieuwe achterkant situatie ontstaat aan de oostzijde van het centrum, door een fraai park en veilig en groen plein te creëren op het Gashoudersplein waar mensen graag wonen, rondlopen en verblijven en er dus reuring ontstaat.

Huidige gemeentehuis
Daarnaast ontstaat ook een kans een kwaliteitsimpuls te geven aan een andere belangrijke entree van het centrum, de locatie van het huidige gemeentehuis. Door de ontwikkeling van woningbouw op een deels stedelijke plint, kan ook dit gedeelte van het centrum verder worden vergroend. Het lint aan de K.R. Poststraat verkleurt op dit moment al verder naar wonen. Door de transformatie naar woningbouw, kan Crackstate weer vrij komen te staan en de prominente plek van weleer in Heerenveen terugkrijgen welke het verdient. De stedenbouwkundige verkenning voor deze locatie laat de meerwaarde voor deze ontwikkeling helder zien en wij staan er voor open om dit verder met de gemeente te verkennen.

Vervolgproces
Kort samengevat zien wij zeker mogelijkheden om de verplaatsing van het gemeentehuis (in combinatie met de bibliotheek) naar een gedeelte van de huidige ABC Locatie verder te onderzoeken en nader met de gemeente in overleg te treden over een set nieuwe afspraken die – als partijen er in slagen hier schriftelijk overeenstemming over te bereiken – als aanvulling gelden op de huidige afspraken, dan wel deze afspraken zullen vervangen.

De studie van De Zwarte Hond geeft aan dat naast het eventueel nieuw gecombineerde gemeentehuis en bibliotheek, op en rondom de ABC locatie nog ca 7.800 m2 BVO kan worden gerealiseerd, als daarbij ook het Gashoudersplein kan worden betrokken. De eventuele nadere afspraken zullen dan ook moeten voorzien in afspraken over de herontwikkeling en verkoop (door de Gemeente) van grond op het Gashoudersplein.

Daarnaast blijft er dan nog ca 8.700 m2 BVO tekort over die zal moeten worden gecompenseerd en waar nog een nieuwe plek voor nodig is om te realiseren. Gezamenlijk hebben wij gezocht naar welke mogelijkheden er zijn op de huidige gemeentehuislocatie aan het Crackplein. Stedenbouwkundig zien beide partijen kansen om daar dan de resterende 8.700 m2 BVO te realiseren. Ook de herontwikkeling en verkoop (door de Gemeente) van deze locatie zal dus onderdeel uit moeten maken van de eventueel in aanvulling/ ter vervanging van de huidige afspraken, te maken nadere afspraken.

Concluderend bevestigen wij met deze brief onze positieve grondhouding ten aanzien van de verplaatsing van het gemeentehuis (inclusief bibliotheek) naar een gedeelte van de ABC-locatie, gecombineerd met de herontwikkeling van het Gashouderplein en de huidige gemeentehuislocatie, zodat we op deze locaties het resterende deel van het overeengekomen ontwikkelprogramma kunnen bouwen. Als de gemeenteraad instemt met de realisatie van het

Docusign Envelope ID: 93DE8991-60AF-4DDA-B8A9-C2492CC14C66

gemeentehuis op de ABC locatie gaan wij hierover graag verder met u in overleg met als doel vóór het verstrijken van de in de allonge op de anterieure overeenkomst vastgelegde termijn (1 september 2026) schriftelijk overeenstemming over de uitwerking daarvan te bereiken. Wij wensen u succes met de verdere procedure rondom het besluit van de gemeenteraad en hopen op een positieve uitkomst voor Heerenveen en haar centrum!

Hartelijke groet,

Namens,

HCO,

Udo de Goede Erik Zwanenburg

Udo de Goede

Erik Zwanenburg

Nardinc Vastgoed Heerenveen B.V.,

H.J.A. van der Zee

H.J.A. van der Zee