

Nota van zienswijzen – ontwerp bestemmingsplan Deprogrammering IBF

23 augustus 2022

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Deprogrammering IBF heeft betrekking op een deel van het bedrijventerrein IBF, een stuk grond aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om een deel van bedrijventerrein IBF te deprogrammeren. Dat betekent dat een deel van het IBF zijn bedrijfsbestemming verliest en niet meer als bedrijfsterrein kan worden ontwikkeld. Deprogrammeren op verschillende locaties in de regio is nodig om vraag en aanbod in balans te brengen en overcapaciteit terug te dringen. De deprogrammering is conform de regionale afspraak tussen provincie en de vier gemeenten in Zuidoost Friesland

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 3 juni 2022 tot en met donderdag 14 juli 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling inspraakreacties in te dienen. Eén en ander is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Heerenveense Courant op 3 juni 2022 alsmede op de website van de gemeente.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend, welke later is aangevuld met een aanvullende zienswijze. Niemand heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een mondelinge zienswijze in te dienen.

2. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

Zienswijze 1a – Lidl Nederland GmbH

1.

Indiener maakt een zienswijze kenbaar in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Klaverblad Noordoost en het ontwerpbestemmingsplan Deprogrammering IBF. Indiener verwijst in haar zienswijze naar de op 2 december 2021 ingediende inspraakreactie, die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Dit stuk dient als letterlijk herhaald en ingelast te worden.

Hieronder volgen de inhoudelijke punten uit de inspraakreactie:

- a. Indiener geeft aan dat de huidige kavel van het distributiecentrum van Lidl optimaal is benut. Uitbreiding is niet of nauwelijks mogelijk. Het distributiecentrum is daarmee voor uitbreiding afhankelijk van de twee genoemde kavels, waarbij een eventuele uitbreiding het meest in de rede ligt op de zuidkavel, tezamen met de kavel die ten westen daarvan ligt.

Lidl is van mening dat de Regionale Afspraken er niet aan in de weg staan dat in ieder geval de Zuidkavel niet in de deprogrammering wordt betrokken. Ook is Lidl van mening dat in ieder geval voor die Zuidkavel niet kan worden gezegd dat deze kwalitatief niet in de vraag voorziet.

In de Regionale Afspraken staat dat Heerenveen en Smallerland een bovenregionale functie op het gebied van werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen vervullen. Dat is ook de basis voor de komst van Lidl naar Heerenveen geweest. In de Regionale Afspraken wordt verder verwoord dat uit de prognoses en de praktijk blijkt dat de toekomstige vraag voor een belangrijk deel zal bestaan uit grotere kavels logistiek. En dat het daarnaast wenselijk is ruimte te hebben voor "unieke kansen". Daaraan is toegevoegd dat het bestaande aanbod daarin slechts voor een deel kan voorzien. Lidl is van mening dat een uitbreiding van Lidl met gebruikmaking van de Zuidkavel zo een unieke kans is. Dat deze pas op termijn plaatsvindt is niet bezwaarlijk, nu de Regionale Afspraken gaan over een planperiode tot 2030. Het schrappen van de Zuidkavel moet dan ook worden gezien als het schrappen van een unieke kans. De Regionale Afspraken dwingen er niet toe om unieke kansen te schrappen.

Het feit dat in paragraaf 4.3 van de Regionale Afspraken concreet is afgesproken dat op IBF Heerenveen 11 hectare juridisch wordt gedeprogrammeerd, doet daar niet aan af. In dezelfde paragraaf is immers verwoord dat niet de gehele kwantitatieve overcapaciteit behoeft te worden opgelost. En ook dat nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk worden gevolgd. Vermeld is dat er een andere ruimtevraag kan optreden, dat de provincie nieuwe prognoses gaat maken en dat wordt gemonitord bij de uitgifte, ook kwalitatief en wordt bezien of er aanleiding bestaat de Regionale Afspraken te herzien.

Lidl is van mening dat de wens van Lidl om in de toekomst het distributiecentrum ter plaatse te kunnen uitbreiden, de reden is om de Regionale Afspraken deels te herzien, voor zover de verdere reservering van deze kavel daar niet al rechtstreeks in past.

- b. In dit verband wordt er ook op gewezen dat het schrappen van circa 8 hectare kennelijk ruimte schept om op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost 20 hectare bedrijventerrein te bestemmen. Kennelijk zijn deze dan bedoeld voor de in de Regionale Afspraken bedoelde "unieke kansen". Hierover is in de plantoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Klaverblad Noordoost niets te vinden. Indiener verzoekt om informatie aan te reiken in dit verband.
- c. Aansluitend hierop past de opmerking dat de kavels op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost niet per se betere mogelijkheden bieden dan de bestaande ruimte op IBF. Weliswaar is het bebouwingspercentage met 70%, 10% minder dan bij bedrijventerrein Klaverblad Noordoost, maar de bouwhoogte die op IBF wordt toegestaan (25 meter) is meer marktconform. Grote logistieke bedrijven zullen met de grotendeels slechts 12 meter, die op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost als bouwhoogte wordt toegestaan, niet uit de voeten kunnen.
- d. Lidl gaat graag verder met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden om alle unieke kansen te benutten, waaronder de kans op uitbreiding van Lidl zeker moeten worden begrepen. Indien te zijner tijd zal blijken dat uitbreiding noodzakelijk is en deze op IBF niet kan plaatsvinden, zou dat een ernstig gemiste kans vormen. Met de vraag naar stukken, zoals hiervoor omschreven, beoogt Lidl ook zicht te krijgen op de mogelijkheden die bestaan om de Regionale Afspraken zodanig aan te passen dat de "unieke kansen" die de gemeente Heerenveen wil creëren, met het bedrijventerrein Klaverblad Noordoost te combineren, met de unieke kans om te zijner tijd Lidl uit te breiden.

2.

Indiener geeft aan dat met name de gronden ten zuiden (maar ook die ten oosten) van het distributiecentrum van Lidl aan de Minerva 1 beschikbaar dienen te blijven voor uitbreidingen in de toekomst. Deprogrammering van deze gronden is ongewenst en maakt het onmogelijk om (te zijner tijd) unieke kansen tot uitbreiding van dit hoogwaardige distributiecentrum te benutten. Op onderstaande schets is goed te zien waarom in ieder geval de gronden ten zuiden van het distributiecentrum buiten de deprogrammering moeten blijven. Een zuidelijke uitbreiding is het meest logisch en het schrappen van deze gronden uit de deprogrammering heeft ook de geringste impact op het geheel aan afspraken dat daaraan te grondslag ligt.



Afbeelding zoals opgenomen in de zienswijze

3.

De inspraakreactie namens Lidl is tot op heden volledig onbeantwoord gebleven. Ook de in de inspraakreactie gevraagde stukken zijn nimmer toegezonden. Ook heeft nimmer een gesprek met Lidl plaatsgevonden. Dit wordt zeer betreurd, maar het toont ook aan dat de voorbereiding van de ontwerpbestemmingsplannen onzorgvuldig is geweest. Inspraakreacties van anderen zijn wel behandeld en beoordeeld, maar die van Lidl niet.

Indiener verzoekt om de gevraagde stukken toe te zenden en gedurende ten minste vier weken aansluitend gelegenheid te geven om de zienswijze aan te vullen.

Reactie ad. 1

- a. Het deprogrammeren van IBF is aangezwengeld toen de gemeente met de vorige programmeringsafspraken in 2019 bezig was. De prognoses noopten toen tot het deprogrammeren om een nieuwe ontwikkeling op Klaverblad Noordoost mogelijk te maken.

Uit de gesprekken met de (toenmalige) eigenaren van de grond, viel bovendien af te leiden dat hier de komende tijd geen bedrijfsmatige ontwikkeling te verwachten was.

Het klopt wat indiener aangeeft, dat er een andere ruimtevraag kan optreden en dat de regionale afspraken kunnen worden herzien. Inmiddels zijn er nieuwe regionale afspraken (2022) gemaakt. Deze afspraken zijn vastgesteld in alle vijf gemeenten en ter instemming aangeboden aan de provincie. Na de zomer van 2022 komt de provincie met een formele reactie. Uit deze meest recente regionale afspraken blijkt dat de ruimtevraag inderdaad is veranderd, er is nu bijvoorbeeld meer behoefte aan kleinere kavels. Deprogrammering van de 11 ha op het IBF bij Heerenveen is in deze afspraken wel blijven staan. Opgenomen is dat de gemeente hierover in gesprek wil met de provincie als er een mogelijke vertraging van Klaverblad Noordoost plaatsvindt als gevolg van de netwerkproblematiek.

De gemeente kan zich voorstellen dat ook met een concrete, nieuwe ontwikkeling zoals nu benoemd door Lidl, opnieuw het gesprek aangegaan wordt met de regio en de provincie over deprogrammering. De gemeente wil de groei van bestaande bedrijvigheid namelijk faciliteren waar dat mogelijk is.

- b. Na het binnenkomen van de zienswijze heeft de gemeente de gevraagde informatie toegezonden. Hierin heeft de gemeente benoemd dat in het kader van de regionale afspraken van 2019 en 2022 tussen de gemeente Heerenveen en de provincie alleen gesproken is over de kwantitatieve invulling: het aantal hectares die op Klaverblad Noordoost ontwikkeld kunnen worden en de grootte van kavels (>2 ha). Met unieke kansen wordt bedoeld dat de gemeente Heerenveen voor het Klaverblad Noordoost gebied een uniek vestigingsklimaat en gebied wil creëren, kortgezegd een gebied met grootschalige kavels, all-electric, duurzaam en een circulair ontwikkeld bedrijventerrein waar kwaliteit is geborgd (bron: masterplan Klaverblad Noordoost, vastgesteld in september 2021).
- c. Op Klaverblad Noordoost willen we variërende vestigingsmogelijkheden bieden die passen bij te vestigen bedrijven maar die ook passen in de omgeving. Om die reden is gekozen voor twee zones waar verschillende maximale bouwhoogtes gelden. In de representatieve zone zijn gebouwen met een maximale bouwhoogte van 20 meter mogelijk. Daarnaast zijn hoogteaccenten tot 25 meter toegestaan in deze zone. In de landschappelijke zone van het bedrijventerrein mag de bouwhoogte maximaal 12 meter zijn.
- d. De gemeente gaat ook graag in gesprek met Lidl over de mogelijkheden om uitbreiding van Lidl te faciliteren. Er is inmiddels een gesprek gepland. Zoals gezegd wil de gemeente de groei van bestaande bedrijvigheid van harte faciliteren.

Reactie ad. 2

De gemeente begrijpt de wens en is in haar reactie onder ad. 1 ingegaan op hoe en waarom de regionale afspraken tot stand zijn gekomen. De gemeente kan zich voorstellen dat een concrete wens zoals de Lidl nu aangeeft, aanleiding is om de afspraak omtrent deprogrammeren opnieuw te bespreken met de regio en de provincie.

Reactie ad. 3

Het klopt dat de inspraakreactie onbeantwoord en onbehandeld is gebleven en dat de gevraagde stukken niet zijn toegezonden. Dit was niet de bedoeling en betreuren wij ten zeerste. Na het binnenkomen van de zienswijze hebben wij op 14 juli 2022 de gevraagde informatie toegezonden en hebben wij vier weken gelegenheid gegeven om eventueel een aanvullende zienswijze in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1b – Lidl Nederland GmbH

Op 1 augustus 2022 is een aanvulling op zienswijze 1a ingediend door Lidl Nederland GmbH.

1.

Indiener geeft aan verheugd te constateren dat uitgangspunt is dat groei van bestaande bedrijvigheid van harte wordt gefaciliteerd, zoals aangegeven per mail van 14 juli 2022 door de gemeente. In de ogen van indiener betekent dit dat de deprogrammering voor het zuidelijk deel van het terrein aansluitend aan DC Heerenveen aan de Minerva 1, niet wordt voortgezet. Het betreffende deel is op onderstaande uitsnede met een rode omlijning aangeduid.



Het deel dat door indiener groen is omlijnd, komt naar verwachting van indiener niet snel in aanmerking voor uitbreiding van het DC. De uitbreiding van het DC in oostelijke richting ligt vanwege opzet en inrichting ervan niet voor de hand. Tegelijkertijd betekent dit dus dat het overgrote deel van de voorgenomen deprogrammering wel kan worden bereikt, nu het zuidelijk deel dat buiten de deprogrammering moet blijven relatief gering is en het oostelijk deel dat wel gedeprogrammeerd kan worden het grootst is.

2.

Indiener stelt voor om de toekomstige uitbreidingsmogelijkheid voor het DC direct goed vorm te geven. Indiener stelt voor om de gronden die nodig zijn voor de uitbreiding, niet te deprogrammeren maar daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid moet gelden, is groter dan het deel dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Deprogrammering IBF (zie onderstaande uitsnede).



Reactie ad. 1

Zoals op de eerdere zienswijze (16a) is gereageerd, kan de gemeente zich voorstellen dat een concrete wens zoals de Lidl nu aangeeft, aanleiding is om de afspraak omtrent deprogrammeren opnieuw te bespreken met de regio en de provincie.

In de ogen van de gemeente geeft deze concrete wens tot uitbreiding in elk geval voldoende aanleiding om deprogrammering van het zuidelijk deel van het terrein aansluitend aan het distributiecentrum van Lidl, vooralsnog uit het bestemmingsplan Deprogrammering IBF te schrappen. Er blijkt sprake te zijn van een concrete behoefte van dit bestaande bedrijf. Dit heeft in de ogen van de gemeente ook geen consequenties voor het vraag/aanbod onderzoek dat de basis vormt voor de regionale afspraken en dat ook als basis dient voor de ontwikkeling van Klaverblad Noordoost. Uit de meest recente regionale afspraken die zijn vastgesteld en op dit moment ter instemming liggen bij de provincie, blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen alleen maar is toegenomen. Het schrappen van dit deel uit het plan is daarom passend, vooral nu het gaat om een specifieke toekomstige behoefte.

Reactie ad. 2

De gemeente volgt de gedachtegang van indiener en waardeert het meedenken naar een passende oplossing waarin enerzijds voldaan kan worden aan de (toekomstige) wens voor uitbreiding en anderzijds voldaan kan worden aan de regionale afspraken. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen zoals voorgesteld, ziet de gemeente op dit moment niet als een wenselijke oplossing. Reden hiervoor is dat het gebied dat door indiener wordt aangegeven om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, groter is dan het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Deprogrammering IBF. Wanneer we het plangebied zouden uitbreiden met dit gebied en hiervoor een wijzigingsbevoegdheid zouden opnemen, zouden we het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage moeten leggen om belanghebbenden, waaronder de eigenaar van de grond, gelegenheid te geven hierop te reageren. We hebben de voorkeur om deprogrammeren van de gronden ten oosten van het perceel Minerva 1,

wel door middel van vaststelling van het bestemmingsplan, te deprogrammeren, dus om de procedure door te zetten. Voor het uitbreiding van het distributiecentrum op gronden met nu nog een agrarische bestemming, zoals de Lidl aangeeft op de meegestuurde afbeelding, is in elk geval een ruimtelijke afweging en het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Deprogrammeren IBF. De grens van het plangebied wordt aangepast en in de toelichting worden als gevolg hiervan enkele tekstuele aanpassingen en aanpassingen in afbeeldingen waarop de plangrens zichtbaar is, gedaan.