

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Neelis, Corina

Kenmerk

Z.22.380065 / D.23.1644197

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

raadsvoorstel voorbereidingskrediet gebiedsvisie A32

Onderwerp

Vorbereidingskrediet gebiedsvisie A32

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 160.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het opstellen van een gebiedsvisie A32 en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

In grote delen van het gebied langs de A32 ligt een ontwikkelopgave. Omdat de ruimte steeds schaarser wordt, er op veel beleidsvelden grote uitdagingen liggen, de woningbouwmogelijkheden in Skoatterwâld bijna benut zijn, maar ook vanwege de strategische ligging binnen de kern Heerenveen liggen hier belangrijke opgaven, waaronder een behoorlijke woningbouwopgave van zo'n 700 woningen.

Ruim 20 jaar geleden is de basis gelegd voor het ontstaan van de A32 zone. Rond 2000 is de A32 aangelegd, tegelijk met de eerste fase van de woonwijk Skoatterwâld. Het tracé van de rijksweg is ten opzichte van de eerdere N32 in oostelijke richting verschoven. In de daardoor ontstane zone zijn in eerste instantie het Abe Lenstra stadion, het Sportstadcomplex, de kantoorboulevard en de kantoren langs de K.R. Poststraat ontwikkeld. Later zijn hier onder meer de overdekte skeelerbaan en de turnhal bijgekomen. Tussen de snelweg en de rand van Skoatterwâld maken onder meer sportpark Skoatterwâld en de zogenaamde 'Wachtkamer' deel uit van het plangebied.

De ontwikkelingen beïnvloeden elkaar onderling. In de Omgevingsvisie 2021 is al aangegeven dat het van belang is deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken. In de komende periode wordt een gebiedsvisie voor de A32 zone opgesteld, zoals uitgewerkt in bijgaande startnotitie. De gebiedsvisie vormt het ontwikkelkader voor de verdere invulling van de deelgebieden in de A32 zone. Er wordt afgewogen welk ruimtelijk programma op welke plek kan landen, waarbij de impact op de omgeving en de samenhang in beleidsdoelen in kaart zal worden gebracht.

Beoogd effect

Een samenhangende ontwikkeling van verschillende deelgebieden binnen de A32 zone waarbij kansen worden benut en een positieve bijdrage wordt geleverd aan de gemeentelijke (beleids)doelstellingen.

Argumenten

1.1 de gebiedsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van de deelgebieden binnen de A32 zone

Er speelt veel binnen het aangegeven plangebied A32 zone, zoals de ontwikkeling van de Noordplot, Heerenveen Noordoost, mogelijke uitbreiding van Sportpark Skoatterwâld. Maar ook de ontwikkeling van een aantal open plekken binnen het stadiongebied en een andere invulling van de Bos, Tuin en Dier locatie. Het op zichzelf staand (ad hoc) blijven ontwikkelen van de verschillende deelgebieden is riskant. Gevolgen van en voor- en nadelen van bepaalde ontwikkelingen moeten binnen het grote geheel van de A32 zone, maar ook tegen andere ontwikkelingen in bijvoorbeeld het Centrumgebied en Skoatterwâld worden afgewogen. Om de kansen maximaal te benutten en om ongewenste nadelige effecten te voorkomen is het noodzakelijk een gebiedsvisie voor de A32 op te stellen. Hierbinnen wordt afgewogen welk ruimtelijk programma op welke plek kan landen, waarbij de impact op de omgeving en de samenhang in beleidsdoelen in kaart moet worden gebracht.

De gebiedsvisie is daarmee een ontwikkelkader voor de verdere invulling van de deelgebieden in de A32 zone.

1.2 De gebiedsvisie geeft uitvoering aan de strategische agenda van de raad

De strategische agenda van de raad heeft als doel de kernkwaliteiten van Heerenveen te versterken en de behouden waardoor dit een fijne plaats is en blijft om te wonen, werken en recreëren. De integrale kernopgaven die van belang zijn in de A32 zone:

- Zorgen voor gezonde klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen
- Bouwen aan toekomstbestendige woningen
- Werken aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen

1.3 De voorgestelde aanpak zorgt voor een integrale benadering waarbij verschillende beleidsvelden nauw zijn betrokken

Op verschillende beleidsvelden liggen vraagstukken en opgaven. Binnen het gemeentelijk woonbeleid (vastgestelde uitgangspunten woonvisie, december 2022; Woonvisie, zomer 2023) is een woningbouwambitie van 3000 woningen tot en met 2030 geformuleerd. Inbreiden heeft daarbij de voorkeur boven uitbreiden. Het ligt voor de hand om de nog aanwezige binnenstedelijke locaties hiervoor te benutten. Beleidsmatig wordt ingezet op een betere gezondheid, meer bewegen en mogelijkheden tot sport. De topsport en breedtesport kan wellicht nog meer ruimte krijgen in de uitbreiding van het sportpark Skoatterwâld. Naast de opgaven in de beleidsvelden wonen en bewegen & gezondheid is o.a. ook klimaatadaptatie en het vergroten van de biodiversiteit van belang. Voor het gebied A32 geeft de Friese Klimaatatlas schetsmatig weer dat 'hitte een relevant thema is voor het huidige stadiongebied. Dit wordt veroorzaakt door het huidige stenige karakter van het gebied. Alleen deze drie beleidsvelden geven al weer dat een integrale benadering van belang is, om de verschillende vraagstukken en opgaven van de verschillende beleidsvelden te kunnen uitwerken.

1.4 Relatie met de Woonvisie en Woondeals

In de A32 zone wordt op een aantal locaties een fors woningbouwprogramma gedacht. Daarmee wordt deels invulling gegeven aan de Heerenveense ambitie om 3000 woningen te realiseren. Bovendien wordt gewerkt aan Woondeals met het rijk, waarbij de A32 zone is aangemerkt als concrete locatie.

1.6 Relatie met de transitie Ruimte

De A32 zone raakt ook nadrukkelijk de opgaven binnen de transitie Ruimte. Van groot belang is een klimaatbestendige inrichting waarbij water en bodem sturend zijn. Hittestress, droogte en wateroverlast mogen geen onaanvaardbare risico's vormen voor de leefbaarheid.

1.5 Er is een voorbereidingskrediet nodig

Voor het ontwikkelen van de gebiedsvisie wordt een adviesbureau ingehuurd, worden interne uren ingezet en communicatiekosten gemaakt. De totaalkosten zijn geraamd op € 160.000 waarvoor een voorbereidingskrediet nodig is. De kosten worden verdeeld over verschillende gemeentelijke ontwikkellocaties, namelijk het Stadiongebied (50%), Heerenveen Noordoost (40%) en Skoatterwâld (10%). Voor het Stadiongebied en Skoatterwâld zijn bestaande grondexploitaties waarbinnen dekking kan worden gevonden voor deze voorbereidingskosten. Voor Heerenveen Noordoost is op (nog) geen grondexploitatie. Wanneer de ontwikkeling van deze locatie concreter wordt zal de raad een expliciet besluit worden voorgelegd om deze grond in exploitatie te nemen.

Risico's of kanttekeningen

nvt

Communicatie en participatie

Het plangebied voor de gebiedsvisie is groot en raakt o.a. veel belanghebbenden, bewoners en bedrijven. Binnen het proces van totstandkoming van de gebiedsvisie wordt een participatievoorstel opgesteld, op basis van het participatiebeleid dat vastgesteld is door de raad. Eenieder die de plannen raakt krijgt binnen de gebiedsvisie de mogelijkheid om inbreng te geven. Bovendien worden marktpartijen tijdens het planproces geconsulteerd. Hierdoor ontstaan er gedragen ontwikkelkaders voor de verschillende deelgebieden.

Financiën

De kosten van de voorbereiding van de grondexploitatie van € 160.000 wordt als volgt verantwoord:

- € 80.000 grondexploitatie Stadiongebied
- € 16.000 grondexploitatie Skoatterwâld
- € 64.000 immateriële vaste activa

Als de gemeenteraad naar aanleiding van de uitkomsten van het voorbereidingskrediet besluit om de beoogde grondexploitatie Heerenveen Noordoost op termijn vast te stellen, dan worden de kosten van voorbereiding ingebracht in de grondexploitatie. Mocht de gemeenteraad niet binnen een termijn 5 jaren een besluit nemen of afzien van een grondexploitatie, dan moet het voorbereidingskrediet volledig ten laste worden gebracht van het resultaat van de gemeente.

Bijlagen

1. Startnotitie gebiedsvisie A32
2. begrotingswijziging