

Startnotitie Gebiedsvisie A32



April 2023

Inhoudsopgave

1	Aanleiding voor visie en huidige situatie	3
2	Doel en resultaat gebiedsvisie A32	6
3	Begrenzing gebiedsvisie A32	7
3.1	Omschrijving en probleemstelling locaties (van noord naar zuid)	8
4	Relatie met bestaande beleidsthema's/ opgaven	10
5	Plan van aanpak	15
5.1	Organisatie	15
5.2	Rol van de raad	15
5.3	Stappen	16
6	Financiële paragraaf	17
7	Participatie	20
8	Risico's	21
9	Planning	22

[eind: hierboven rechtermuisknop op klikken en kiezen voor: veld bijwerken - in zijn geheel bijwerken (dubbelklik om tekst te verwijderen)]

1 Aanleiding voor visie en huidige situatie

Heerenveen staat voor ontwikkeling en ambitie. Heerenveen is de banenmotor van Friesland en vormt de Poort naar het Noorden. In 90 jaar tijd heeft Heerenveen zich ontwikkeld van klein dorp tot dorpse stad met aantrekkelijke stedelijke voorzieningen, woon- en werkmilieus en onder meer een sterk sportprofiel. Daarmee heeft het een sterke regionale positie.



1970



2000



2021

Heerenveen staat, zoals veel steden en regio's, voor grote opgaven die voor een belangrijk deel in bestaande stedelijk gebied moeten worden opgepakt. De A32 zone is strategisch gelegen. Het vormt een belangrijke ruimtelijke entree van de plaats Heerenveen en ligt vlakbij het centrum en biedt mede door de nog aanwezige ruimte volop kansen.

In grote delen van het gebied 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.

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 vormen onder meer sportpark Skoatterwâld en de zogenaamde 'Wachtkamer' deel uit van het plangebied.

Het op zichzelf staand (ad hoc) blijven ontwikkelen van de verschillende deelgebieden is riskant. Gevolgen van voor- en nadelen van bepaalde ontwikkelingen zouden binnen het grote geheel moeten 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. Er zal afgewogen moeten worden welk ruimtelijk programma op welke plek kan landen, waarbij de impact op de omgeving en de samenhang in beleidsdoelen in kaart moet worden gebracht.

Een voorbeeld: *De Noordplot*.

De Noordplot is een ontwikkelgebied nabij het centrum en onderdeel van het Sportstadgebied. Op dit moment is dit een braakliggend terrein en wordt tijdelijk gebruikt als parkeerplaats. Met het ontwikkelen van de Noordplot vervalt deze parkeercapaciteit. Om de bereikbaarheid van de voorzieningen in Sportstad (zeker tijdens evenementen), de bedrijven hieromheen en van het centrum te borgen is een visie op mobiliteit en parkeren noodzakelijk.

Beleidsachtergrond

In 2022 is de **Strategische agenda** van de raad opgesteld waarbij Brede Welvaart (Fries Sociaal Planbureau) als verbindend concept voor kwaliteit van leven wordt gebruikt. Doel is de Heerenveense kernkwaliteiten te behouden en versterken, waardoor Heerenveen een fijne plek is en blijft om te wonen, werken en te recreëren. In de agenda worden integrale kernopgaven gezien die vaak in samenhang moeten worden bekeken.

In de A32 zone speelt deze samenhang met name tussen de volgende kernopgaven:

- 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.

Het **hoofdpijnenakkoord** borduurt eveneens voort op het concept Brede Welvaart en geeft aan de hand van 7 transities richting aan de keuzes, die nadrukkelijk samen met inwoners en partners, moeten worden gemaakt. Er zijn veel raakvlakken en samenhang tussen de opgaven in de programma's die we ook terugzien in de opgaven in de A32 zone. Opgaven op het gebied van wonen, klimaatverandering en biodiversiteit, een hoge circulaire ambitie. In de gebiedsvisie voor de A32 zone krijgt de samenhang tussen de verschillende opgaven op concrete locaties invulling.

In de **Omgevingsvisie** van juli 2021 is het belang van de integrale gebiedsontwikkeling van de A32 zone beschreven:

"5.3.4.3 Integrale gebiedsontwikkeling A32-zone

Op dit moment wordt gewerkt aan de aanpassing van de op- en afritten naar de A32. Dit leidt tot een verbeterde bereikbaarheid van het gebied grenzend aan de snelweg. In de A32-zone zijn de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen tot stand gekomen; bijvoorbeeld in het Sportstadgebied.

Tegelijkertijd is er nog ruimte om dit strategisch gelegen en goed bereikbare gebied verder te ontwikkelen. De begrenzing van de A32-zone omvat Heerenveen Noordoost, de Fedde Schurerlocatie, het Sportstadgebied en het deel van Skoatterwâld langs de A32.

In het gebied spelen verschillende ideeën en ontwikkelingen die elkaar onderling beïnvloeden. In de komende jaren wordt ten oosten van de A32 een hotel gerealiseerd. Daarnaast zijn er wensen voor uitbreiding van de huidige sportvoorzieningen rondom Sportstad, maar liggen er ook mogelijkheden om woningbouw of commerciële functies toe te voegen. Daarom is het beter om deze ontwikkeling in onderlinge samenhang te bekijken.

Ook de samenhang met de ontwikkeling van het centrum van Heerenveen is hierbij van groot belang. Het A32-gebied moet zich niet als concurrent van het

centrum ontwikkelen op het gebied van woningbouw en economie. Met het vaststellen van de Centrumvisie Heerenveen is aangegeven dat woningbouw in het centrum prioriteit krijgt op de ontwikkeling van A32-zone. Daarom wordt voor het A32-gebied op termijn een gebiedsprogramma gemaakt.

6.7.3.5. Ambities- en uitgangspunten:

- *Algemene uitgangspunten voor woongebieden zijn opgenomen in 6.7.1.3;*
- *Ontwikkeling van het gebied Heerenveen Noordoost is aan de orde wanneer de afronding van Skoatterwâld in beeld komt. Vanaf 2022 wordt het programma voor Heerenveen Noordoost verder uitgewerkt. De groene kwaliteiten op deze plek willen we zoveel mogelijk behouden en benutten."*

Ook vanuit de woonvisie wordt het belang van een gebiedsvisie duidelijk. Er ligt een ambitie om 3000 woningen aan de Heerenveense woningvoorraad toe te voegen en daarmee invulling te geven aan de woonbehoefte van onze eigen inwoners, maar ook mensen die graag naar Heerenveen willen verhuizen. Gemeenten krijgen steeds meer een regierol om de hoge druk op de woningmarkt te verminderen door snel woningen te realiseren. De gemeente heeft een aantal grote grondposities binnen de A32 zone en heeft daarmee de kans ontwikkelmogelijkheden te creëren die passend zijn binnen het gewenste Heerenveense woningbouwprogramma.

In het kader van de Novex maakt Heerenveen deel uit van het projectgebied voor de eventuele Lelylijn. Hoewel de daadwerkelijke komst nog onzeker is, zal de impact als deze er komt groot zijn. Ook dit aspect zal in de gebiedsvisie A32 worden afgewogen.

Opbouw

Deze startnotitie beschrijft het belang en doel van het opstellen van een gebiedsvisie voor de ontwikkeling van de A32 zone (Hoofdstuk 2). De begrenzing van het plangebied wordt in Hoofdstuk 3 beschreven. Er wordt kort ingegaan op relevante beleidsthema's en deelgebieden (Hoofdstuk 4) en bevat een voorstel voor het plan van aanpak (Hoofdstuk 5 en verder).

2 Doel en resultaat gebiedsvisie A32

Met het opstellen van een gebiedsvisie voor de A32-zone wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van locaties binnen de A32 zone en worden gebied overstijgende thema's met een sterke ruimtelijke component beschouwd. Kort samengevat maakt de gebiedsvisie A32 inzichtelijk: welke gebieden willen we met welk programma ontwikkelen en welke randvoorwaarden willen we daaraan stellen.

Het hoofddoel is het formuleren van kaders voor de ontwikkeling van de verschillende plandelen. Hiermee ontstaat input (opgave en ambitie) voor tenders van de gemeentelijke locaties, zoals de gebieden Noordplot en Heerenveen NoordOost, maar ook voor ontwikkelingen door derden.

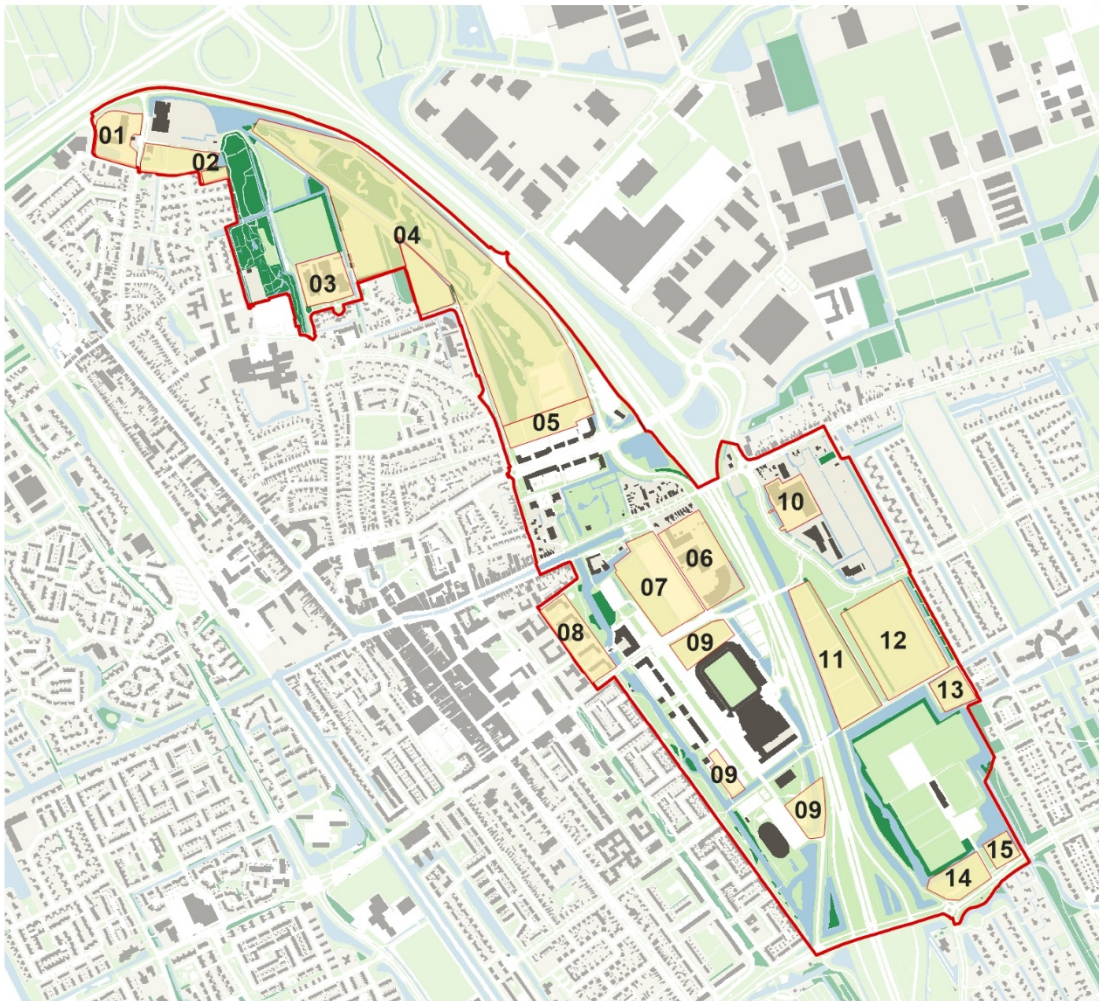
Daarnaast geeft de gebiedsvisie richting voor de verdere aanleg en opwaardering van de openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte is in grote mate bepalend voor het goed functioneren van een gebied, zowel wat betreft gebruikswaarde als belevingswaarde en toekomstwaarde in relatie met ruimtelijke kwaliteit. Thema's zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit en duurzame mobiliteit, maar zeker ook toegankelijkheid en sport, spel en bewegen in de openbare ruimte vormen daarbij een belangrijke opgave.

Het stadiongebied kent grote bouwmassa's en een stenige openbare ruimte. Deze is ook aan slijtage onderhevig. Bovendien zijn grote delen van het gebied nog niet af maar puur functioneel ingericht. Bijvoorbeeld de fietsroute naar Skoatterwâld is wel aangelegd, maar bestaat alleen uit een asfaltstrook. Er liggen kansen om de beleving langs de route te verbeteren. Het toevoegen van programma stelt ook weer andere eisen aan de ruimte. Kortom: naast een visie op de afzonderlijke deelgebieden is een visie op de (door)ontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk waarbij kansen liggen bij de koppeling met gezondheid, sport en bewegen in de openbare ruimte. De gebiedsvisie vormt straks een gedragen ontwikkelkader voor verschillende ontwikkelgebieden binnen de A32 zone en biedt inzicht in de kansen die er liggen voor de realisatie van integraal gebiedsconcept.

Er zal worden gezocht naar een passend uitwerkingsniveau; voldoende concreet om sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen, voldoet abstract met het oog op flexibiliteit en werkbaarheid.

3 Begrenzing gebiedsvisie A32

De A32 zone is gelegen tussen enerzijds Heerenveen Noord, het centrum en Midden en anderzijds het IBF en Skoatterwâld. Grofweg bestaat het uit 3 gebiedsdelen: Noordoost, het stadiongebied en de snelwegzone naast Skoatterwâld. Hier dwars doorheen loopt de rijksweg A32. Het gebied wordt gekenmerkt door veel (top)sportvoorzieningen, maar ook bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van kantoren, maar ook een behoorlijk aantal onderwijsvoorzieningen. Woonfuncties zijn op dit moment ondergeschikt, maar krijgen in de toekomst naar verwachting veel impact op het gebied.



Op bovenstaande kaart is de begrenzing van de A32 zone weergegeven. De begrenzing loopt in principe langs de randen van de bestaande woongebieden. Alle locaties langs de A32 zone waar op korte maar ook op langere termijn ontwikkelkansen zijn, zijn meegenomen in het plangebied. Daarnaast is gekeken naar de grenzen van de centrumvisie Heerenveen en Skoatterwâld. De Vlinderbuurt valt net buiten de centrumvisie, grenst niet aan de A32, maar is wel een cruciale schakel tussen beide gebieden en is daarom toegevoegd aan het plangebied. De ontwikkeling van een aantal

locaties moeten nog worden opgestart. Tegelijkertijd zijn er op andere locaties al wel stappen tot ontwikkeling gezet. In onderstaande opsomming worden de locaties kort omschreven inclusief aandachtspunten en status van planvorming.

3.1 Omschrijving en probleemstelling locaties (van noord naar zuid)

De A32 zone is een uitgestrekt gebied. Een gebied dat wordt doorsneden door verschillende structuren en op diverse plaatsen is aangesloten op de aangrenzende (woon)buurten. Hierdoor is de zone onder te verdelen in een aantal deelgebieden (de opsomming komt overeen met de nummering in bovenstaande kaart).

1. Hajé hotel:
In het hotel is voorlopig sprake van opvang voor Oekraïners. De hotelfunctie is al lange tijd minder interessant op deze plek. Op langere termijn liggen hier ontwikkelkansen.
2. Fedde Schurerplein:
De gemeenteraad heeft besloten de bestaande school uit te breiden aan het Fedde Schurerplein. De beoogde woningbouwlocatie wordt uitgeruild met de Buitenbaan 5 en later ook 3.
3. Buitenbaan:
Twee schoolgebouwen waarvan de onderwijsfunctie op termijn vervalt en waar kansen liggen voor woningbouw.
4. Noordoost: is als woningbouwlocatie aangewezen in de Omgevingsvisie, volgend op afronding Skoatterwâld; kansrijk gebied voor nieuwe typologieën woningbouw. , vooruitlopend worden op korte termijn 50 flexwoningen gerealiseerd. Er zijn nu sportfuncties in het gebied (Rugby, discgolf, BMX), en hier heeft zich (tijdelijke) natuur ontwikkeld. Omvang en kwaliteit van woningbouw dient te worden afgewogen tegen behoud van de groene kwaliteit.
5. Noordzijde kantoren KR Poststraat (o.a. lang parkeren voor centrum).
Parkeerdruk neem toe + vraag extra parkeren vanuit de kantoren. Eerder is hier ook een AZC beoogd en wordt de locatie mogelijk ook nu aan het locatieonderzoek toegevoegd. Kans voor uitbreiding parkeren, vormgeven overgang kantoren naar toekomstig woongebied. Door bijvoorbeeld een zone woon/werk toe te voegen. Lang parkeren voor centrum beschouwen samen met parkeren in stadiongebied.
6. Kantoren en bedrijven de Opslach:
Een strook bedrijven langs de snelweg A32 bestaande uit 3 redelijk nieuwe en grootschalige kantoorpanden en een aantal (verouderde) bedrijfspanden met verschillende functies (o.a. opslag, skischool). De kantoorpanden hebben de opdracht om eigen parkeerruimte realiseren. Op lange termijn zou ook het deel met de oudere bedrijven een kwaliteitsslag moeten krijgen.
7. Noordplot: Woningbouwopgave in hoge dichtheid, waarbij een alternatief voor het huidige parkeren moet worden gezocht. Het aangrenzende deel van de openbare ruimte (Veldschans) zal definitief worden ingericht met parkeren als onderdeel van de boulevard.
8. Vlinderbuurt: de sociale huurappartementen zijn verouderd, maar zijn op dit moment goed verhuurbaar. Op termijn is mogelijk aanpak nodig en kan een verband worden gelegd met ontwikkelingen op de Noordplot.
9. Stadiongebied: Binnen het stadiongebied zijn meerdere locaties die nog geen definitieve invulling hebben. Aan de zuidwestzijde van de Abe Lenstra Boulevard ligt bijvoorbeeld een ontwikkellocatie, die vooralsnog bedoeld is voor kantoorruimte, maar waar wellicht ook een andere invulling mogelijk is. Aan de noordzijde van het voetbalstadion is ontwikkelruimte, waarover nagedacht wordt aan een invulling met sport gerelateerde retail in combinatie

met een woonprogramma. Hier is ook een andere denkrichting plausibel, namelijk open laten als evenemententerrein. Ten zuiden van de turnhal ligt nog een open ruimte die in de basis is bedoeld voor Sportstad buiten, maar waar wellicht ook andere kansen liggen.

10. Bos, tuin en dier:

Het voormalig tuincentrum staat leeg. Mogelijkheden voor transformatie naar woningbouw en diverse andere functies wordt door de eigenaren verkend. Door de hoge grondwaarde wordt gekeken naar een verkaveling in-hoge dichtheid. Afstemming met het woningbouwprogramma in het centrum en de Noordplot is van belang.

11. P6:

Dit parkeerterrein aan de oostzijde van de A32 wordt voornamelijk gebruikt als parkeerterrein bij voetbalwedstrijden. Daarnaast worden er een aantal evenementen georganiseerd. P6 biedt mogelijk ruimte voor een gebouwde parkeervoorziening, waarbij dan wel alternatieve locaties voor evenementen moeten worden onderzocht.

12. Wachtkamer Skoatterwâld: De locatie langs de snelweg A32 heeft in de basis een woonbestemming en is opgenomen in de grondexploitatie Skoatterwâld. De VV en SC Heerenveen werken aan plannen om in de wachtkamer een nieuwe trainingsaccommodatie te ontwikkelen en de sportvelden uit te breiden. De gemeentelijke intentie is mee te werken aan deze ontwikkeling, mits financieel haalbaar. Inpassing van deze ontwikkeling in de bestaande en deels nog te ontwikkelen omgeving is dan aandachtspunt.

13. Kop van de middenzone

In de planopzet van Skoatterwâld is deze locatie beoogd als markante kop in de A32-zone, langs de fietsroute richting MFA de Spil. Realisatie is mede afhankelijk van ontwikkelingen in de Wachtkamer.

14. Van der Valk : hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan. Dit plan is in een vergevorderd stadium, waarbij de afstemming op de directe omgeving en onder meer watercompensatie thema's zijn die momenteel worden uitgewerkt.

15. Locatie naast Van der Valk:

In eerdere plannen voor Skoatterwâld aangewezen als woningbouwlocatie (uit te werken woonbestemming).

Wat wordt niet meegenomen in de startnotitie gebiedsvisie A32?

Binnen het plangebied van de A32 zone is ook sprake van bestaande bebouwing en functies die in principe onaangetast blijven. In de gebiedsvisie A32 worden kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van deelgebieden voor zover die ruimtelijk impact hebben.

4 Relatie met bestaande beleidsthema's/ opgaven

Actuele ontwikkelingen noodzaken tot een integrale ontwikkeling van de A32 zone. Er ligt een flink aantal vraagstukken en opgaven.

Wonen

Binnen het gemeentelijk woonbeleid (vastgestelde uitgangspunten woonvisie, december 2022; Woonvisie, zomer 2023) is een woningbouwambitie van 3000 woningen tot en met 2030 geformuleerd. Het beleid richt zich op realisatie van geschikte woningen voor de sterk groeiende groep senioren. Daarnaast is er sprake van verdringing op de woningmarkt van starters. De volkshuisvestelijke opgave in Heerenveen richt zich op de toevoeging van passende en betaalbare woningen. Uitgangspunt is dat de voorraad sociale huur in Heerenveen minstens op peil moet blijven (30%) en dat een behoorlijk aandeel van de nieuwbouw in het betaalbare (koop)segment (2/3) moet worden gerealiseerd.

Inbreiden heeft daarbij de voorkeur boven uitbreiden. Daarom ligt het voor de hand om de nog aanwezige binnenstedelijke locaties te benutten. Het A32 gebied is daarom een kansrijke locatie voor woningbouw. Middels de toevoeging van woningen kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave (woonvisie) in brede zin (waaronder ook langer thuis blijven wonen, huisvesting van aandachtsgroepen, zorg wonen).

Heerenveen Noord Oost is een dergelijke binnenstedelijke locatie, maar heeft zich in 20 jaar tijd ontwikkeld tot een gewaardeerd groengebied. Vanuit klimaatadaptatie, biodiversiteit en recreatie is het de vraag óf en in welke mate je dit gebied wilt bebouwen. Parken, of anderzijds binnenstedelijk groene ruimten van formaat, zijn schaars in de kern Heerenveen en groen ontwikkelt zich langzaam. Daarin heeft behoud van reeds bestaand groen juist de voorkeur en moet worden gezocht naar de juiste balans.

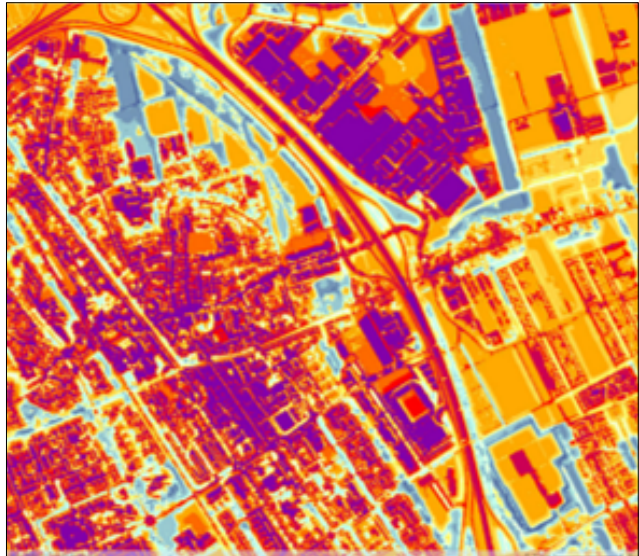
Daarnaast zorgt de nabijheid van de A32 voor onder meer een hoge geluidsbelasting en fijnstof. En er liggen verscheidende ruimteclaims in het gebied voor onder andere: sport (bijv. trainingsvelden SC/VV Heerenveen), retail en parkeren. Daarom is een integrale afweging noodzakelijk.

Klimaatadaptatie & biodiversiteit

Hebben we het over klimaatadaptatie, dan gaat het over het aanpassen aan het veranderende klimaat. De Friese Klimaatatlas geeft schetsmatig weer waar welke knelpunten te verwachten zijn in 2050. Voor het gebied A32 is vooral 'hitte' een relevant thema, en dan voornamelijk in het huidige stadiongebied. Dit wordt veroorzaakt door het stenige karakter van het gebied anno nu.

In de te ontwikkelen gebiedsvisie liggen er kansen om hier verbeteringen aan te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van een robuuste groenstructuur, waar mogelijk gekoppeld aan de bestaande groenstructuren in Noord Heerenveen. Naast de positieve impact op de temperatuur in het buitengebied, draagt deze groenstructuur ook bij aan een hoogwaardige biodiversiteit en een positieve beleving van de openbare ruimte; een fijne plek om te zijn.

De klimaatatlas laat ook zien dat in Noord Heerenveen op termijn plaatselijk wateroverlast te verwachten is. Ook hiermee kan rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie. Er is in de huidige situatie nauwelijks aansluiting van de groene structuren in Heerenveen Noord naar het zuiden van de gemeente. Het aanbrengen en versterken en borgen van de groenstructuren creëert een robuuste biodiversiteit en draagt bij aan een positieve beleving van de openbare ruimte. Noord Heerenveen heeft -zoals eerder aangegeven- al sinds jaar en dag een groen karakter. Het heeft voorkeur dit zoveel mogelijk in stand te houden en de biodiversiteit te versterken. Dit in combinatie met de verblijfs-, sport en recreatiefunctie die het gebied nu al heeft. In het algemeen geldt dat klimaatadaptatieve en biodiverse maatregelen vaak goed gecombineerd kunnen worden.



Energie

De energie opgave is groot. Aardgasvrij bouwen is alweer enige tijd de norm. De bestaande kantoorgebouwen in het Sportstadgebied zijn aangehaakt bij de WKO installatie van Sportstad Heerenveen. De gebiedsontwikkeling A32 biedt kansen om hierbij aan te haken of zelfs nieuwe energiebronnen aan te boren. Bijvoorbeeld geothermie is een mogelijke warmtebron met veel potentie. De businesscase kan mede dankzij de gebiedsontwikkeling A32 een realistische worden. Gezien de huidige druk op het elektriciteitsnetwerk en de verwachting dat dit de komende jaren niet snel afneemt, biedt het kansen om vanaf de start van de gebiedsontwikkeling de verwachte energiebehoefte zoveel mogelijk lokaal op te wekken. Bijvoorbeeld via een hub of smart grid. De gebiedsvisie geeft hier de eerste kaders voor.

Circulaire gebiedsontwikkeling

Bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie is het belangrijk te kijken naar de vormgeving van deelgebieden en later gebouwen. Circulariteit gaat over het 'gebruiken wat er is'. Groenstructuren koesteren in plaats van verwijderen en opnieuw ontwikkelen, compact ontwerpen, intensief gebruik van de bestaande ruimte en flexibel bouwen. Het verleden heeft ons geleerd dat gebouwen vaak slechts voor 1 functie geschikt zijn. Door bijvoorbeeld kantoorgebouwen te ontwikkelen, die verbouwd kunnen worden tot appartement of recreatievoorzieningen die ook geschikt zijn voor evenementen. Hierdoor houden we ook in de toekomst flexibiliteit in de deelgebieden. Ook is het sluiten van kringlopen een belangrijke principe. Niet alleen in de schets- en ontwerpfasen, maar ook in het later gebruik van de deelgebieden. Dit kan gaan over de te gebruiken materialen, af te voeren afval (hergebruiks)stromen en energie.

(Duurzame) Mobiliteit

Ons huidige Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) dateert uit 2017. Op zich nog kortgeleden maar op het gebied van mobiliteit zijn er nieuwe inzichten. Heerenveen,

en dus ook de A32-zone, is sterk ingericht vanuit het perspectief van de particuliere – fossiele- auto. Er zijn echter nieuwe ontwikkelingen zoals deelmobiliteit, werken op afstand, snel- en doorfietsroutes, opkomst van de elektrische fiets, scooter en auto. Ook worden er vraagtekens gezet bij het ruimtebeslag van rijdende en geparkeerde auto's en wordt er bij het ontwerpen van de openbare ruimte meer nadruk gelegd op lopen, fietsen, OV, deelmobiliteit en dan pas de particuliere auto. Waarbij gestreefd moet worden naar een groene ruimte, in plaats van een verharde ruimte. Wat betreft OV zijn er onzekerheden als de vormgeving ervan in landelijk gebied en wellicht de komst van de Lelylijn.

Daarom willen we het GVVP actualiseren en vervangen door een Mobiliteitsvisie 2040. Het is de bedoeling deze visie najaar 2023 in concept klaar te hebben en eind 2023 vast te stellen. De vastgestelde visie zal dan worden uitgewerkt achtereenvolgens in een Mobiliteitsplan 2030 en uitvoeringsplannen voortschrijdend per 2 à 3 jaar.

Op het gebied van mobiliteit bestaan en ontstaan nieuwe inzichten. Heerenveen is voor een groot deel ingericht vanuit het perspectief van gemotoriseerd verkeer. In de A32 zone is dit niet anders. De grote aantallen parkeerplaatsen nabij de voorzieningen is een kwaliteit, maar legt tegelijkertijd een groot beslag op de schaarse en kostbare ruimte. Ruimte die ook voor andere doeleinden of actuele opgaven ingezet kan worden. Strategische keuzes moeten hier worden gemaakt waarbij alternatieve mobiliteitsvormen Kansen kunnen bieden.

Sport (bewegen en gezondheid)

Sport zit in het DNA van Heerenveen. Beleidsmatig wordt ingezet op een betere gezondheid, meer bewegen en mogelijkheden tot sporten. Topsport en breedtesport is volop aanwezig in het plangebied en kan wellicht nog meer ruimte in de uitbreiding van het sportpark Skoatterwâld. De discgolfbaan in de groene zone in noordoost is in principe een tijdelijke invulling, maar wordt inmiddels zeer gewaardeerd. Bewegen is onderdeel van de ontwerp-opgave in de vorm van fiets- en wandelnetwerken, inrichting van de openbare 'groene' ruimten in het gebied, waardoor gezonde keuzes worden gestimuleerd. Door de beweegruiimte te combineren met het toevoegen van groen, wordt er een netwerk voor zowel groen als bewegen gecreëerd.

Kantoren, commerciële functies en bedrijvigheid

Er is geen behoefte aan grootschalige nieuwe kantoorontwikkeling. Wel wordt ingezet op een goede mix van kantoren, wonen en maatschappelijke voorzieningen en flexibele kantoorconcepten. Openbaar vervoer verbindingen zijn daarbij belangrijk. Er liggen wellicht kansen op het gebied van wonen-werken locaties en kleine MKB. Daarmee kan de aantrekkingskracht en economisch functioneren van het centrum van Heerenveen worden versterkt. Daarbij moet in het oog worden gehouden dat toevoeging van bedrijvigheid en commerciële functies in de A32 zone een aanvulling of toevoeging is voor Heerenveen.

Onderwijs

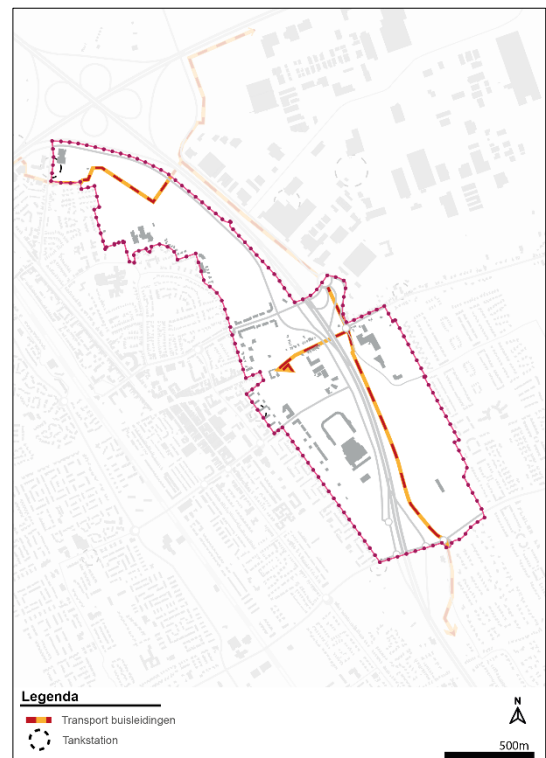
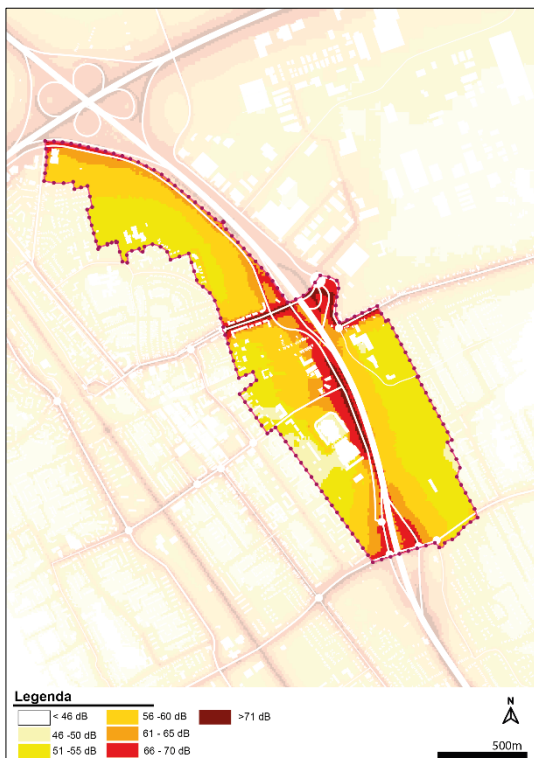
In het gebied is een aantal onderwijslocaties aanwezig. Er is recent nieuw beleid onderwijshuisvesting vastgesteld. Dit betekent dat er enkele verschuivingen zullen plaatsvinden en vrijkomende locaties (ook buiten de A32 zone) in beeld komen voor ontwikkeling.

In het sportstadgebied is het Middelbaar beroepsonderwijs een waardevolle functie die levendigheid met zich meebrengt. Er liggen koppelkansen met andere functies en bedrijven in het gebied en mogelijke kansen tot versterking van deze functie.

Milieu

Bij alle ontwikkelingen zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met uiteenlopende milieuaspecten. Met name geluid vanuit de snelwegen, maar ook fijnstof en externe veiligheid heeft effect op de ontwikkelmogelijkheden van de verschillende locaties. Een afweging moet worden gemaakt over de kwaliteit van wonen en leven. Het verkennen van mogelijkheden tot geluidsbeperkende maatregelen langs de A32 biedt wellicht kansen.

In de Omgevingsvisie is de keuze gemaakt om in een zone van 300 meter aan weerszijden van de snelweg geen functies meer te bouwen, die we als extra gevoelig beschouwen, vanwege de zelfredzaamheid van de doelgroepen. Daarbij gaat het om scholen, kinderopvanglocaties en verpleeg- en verzorgingstehuizen.



Met het oog op de externe veiligheid geeft de ligging van de gasleiding (hoge druk) beperkingen voor verschillende ontwikkelingen.

Natuur en Landschap

Sinds de aanleg van de A32 is ten noorden van de KR Poststraat het gebied met daarin het voormalig tracé van de N32 nagenoeg onaangeroerd. Doordat ook het groenbeheer op een laag pitje staat, heeft de natuur zich hier kunnen ontwikkelen. Enkel een aantal (tijdelijke) recreatieve functies zijn aan het gebied toegevoegd. Het meest noordelijk gelegen gebied is een laaggelegen gebied. Het gebied is door de groene invulling van waarde in het tegengaan van hittestress. Groen in de stad verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Kortom, groen is essentieel voor een

klimaatbestendige en duurzame omgeving. Groen verbinden tussen de verschillende ontwikkelgebieden in de A32-zone en daarbuiten, heeft meerwaarde voor de groenverbindingen en voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Bij de ontwikkeling van de A32-zone is het van belang dat de bestaande belangrijke groenstructuren worden gehandhaafd. In het bijzonder Hepkema's bos, de voormalige buitenijsbaan Oud Thialf en de groenstructuur van de oude Rijksweg. Dit thema kan worden gekoppeld aan het opstellen van een programma groenstructuur dat momenteel wordt opgestart.

Water en bodem

Water en bodem spelen een steeds belangrijker rol in de planvorming. Water en bodem wordt een sturend element in de ruimtelijke ontwikkeling (Kamerbrief ministerie van Infrastructuur & Waterstaat (25/11/2022)). De vertaling hiervan en de hieruit voortvloeiende uitgangspunten en ambities voor Fryslân zijn inmiddels opgenomen in de ontwerpvisie 'Fryslân klimaatbestendig 2050+', die momenteel ter inzage ligt. Het huidige Friese water- en bodemsysteem loopt tegen zijn grenzen aan. Uitgangspunt in de visie is een toekomstbestendig systeem wat weerbaar is tegen klimaatverandering, zeespiegelstijging en extreme weeromstandigheden, die een gezonde basis biedt voor menselijk gebruik, natuur en biodiversiteit. De waterstructuur binnen het plangebied is redelijk complex door de aanwezigheid van veel verschillende peilgebieden maar ook boezemwater. Water en bodem sturend, de brede klimaatopgaven en toevoegen van bebouwing en verharding. Er wordt gestreefd naar een overkoepelende afspraak met het Wetterskip Fryslân voor de wateropgaven en – ontwikkelingen van het gebied

Cultureel erfgoed

De gebiedsvisie zal naast op nieuwe ontwikkelingen, ook gericht moeten zijn op behoud en versterking van waardevolle elementen op het gebied van cultureel erfgoed. Voorbeelden zijn Hepkema's bos, huize Voormeer en de lintstructuur langs de (voormalige) Schoterlandse Compagnonsvaart. Deze elementen zijn nauw verbonden met de geschiedenis en identiteit van Heerenveen. Het gebied zal zodanig ontwikkeld worden dat deze elementen op een respectabele manier worden ingebed in de planopzet. Het bestaande beleid op gebied van cultuurhistorie vormt hierin de leidraad.



5 Plan van aanpak

Er ligt een behoorlijke (tijds)druk op de ontwikkeling van de locaties in het plangebied, met name op het gebied van woningbouw in het betaalbare segment. Met het opstellen van een gebiedsvisie nemen we de tijd om de opgaven voor de verschillende plangebieden te bepalen en op basis daarvan een goede uitvraag te formuleren richting ontwikkelaars. Doel is om het ontwikkeltraject in een zo kort mogelijk tijdsbestek te doorlopen, maar wel de zorgvuldigheid, ambitie en kwaliteitsniveau van de visie in het oog te houden.

5.1 Organisatie

Het opstellen van de gebiedsvisie A32 wordt begeleid door een nog te selecteren extern adviesbureau. Samen met hen wordt de organisatiestructuur verder vormgegeven, waarbij op hoofdlijn de volgende organisatie wordt voorgesteld:

- *Stuurgroep:* Wethouder RO (bestuurlijk opdrachtgever), ad hoc wethouder Wonen, ad hoc wethouder MO, ad hoc wethouder EZ, ambtelijk opdrachtgever/programmamanager RO, projectleider RO
- *Kernteam:* Adviesbureau, vertegenwoordiging stedenbouw, vertegenwoordiging MO, vertegenwoordiging IBOR, projectleider RO.
- *Projectgroep:* Interne vertegenwoordiging vanuit de verschillende vakdisciplines (o.a. Omgevingskwaliteit, duurzaamheid, verkeer, economische zaken, sport, onderwijs, wonen, inrichting en beheer openbare ruimte, stedenbouw, wijkmanagement).

In de stuurgroep wordt verantwoording afgelegd over de voortgang en tussentijdse resultaten. Daar vindt ca. 1 x per 2 maanden overleg plaats, waarbij in ieder geval de volgende tussentijdse resultaten worden besproken:

- Startnotitie: formele opdracht start ontwikkeling gebiedsvisie A32
- Selectie extern adviesbureau en uitgewerkt plan van aanpak, inclusief participatievoorstel
- Concept gebiedsvisie
- Financiële vertaling Gebiedsvisie A32

Het college van B&W stelt de startnotitie en de gebiedsvisie als eindresultaat vast. Wanneer de stuurgroep daartoe aanleiding ziet, kunnen tussentijdse resultaten eveneens aan het college worden voorgelegd.

Het kernteam is in klein verband verantwoordelijk voor het opstellen van de inhoud op hoofdlijnen en de voortgang binnen het project. Maandelijks vindt afstemming met de bredere expertise in de projectgroep plaats.

5.2 Rol van de raad

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de start van het planproces. De benodigde middelen voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie worden in eerste instantie uit de bestaande grondexploitatie voldaan. De raad wordt in een latere fase voorgesteld de voorbereidingskosten te verdelen over de verschillende projectgebieden binnen het plangebied. De gemeenteraad wordt gedurende het planproces geïnformeerd over de stappen en betrokken bij de participatiemomenten. De raad stelt de gebiedsvisie vast en daarmee de ontwikkelkaders voor de verschillende ontwikkelgebieden.

5.3 Stappen

Stap 1: vaststellen projectplan en aanpak

Doel en aanpak van de gebiedsvisie A32 wordt beschreven in deze startnotitie. De startnotitie wordt besproken met alle relevante vakdisciplines. Deze collega's worden tijdens het planproces betrokken gehouden en om input gevraagd.

Stap 2: selectie adviesbureau voor opstellen gebiedsvisie

Op basis van de formuleerde uitgangspunten in de startnotitie wordt een adviesbureau geselecteerd met wie de projectaanpak verder wordt uitgewerkt. Er worden 3 tot 5 bureaus gevraagd een offerte uit te brengen. Op basis van een gesprek met toelichting op de offerte en aanpak, en score op vooraf vastgestelde criteria (ervaring, kwaliteit offerte, bemensing etc.) wordt het gewenste bureau geselecteerd.

Stap 3: uitwerken aanpak en participatieplan

Het adviesbureau werkt de aanpak van het project verder uit en stelt daarbij een participatieplan, op basis van het participatiebeleid vastgesteld in de raad. Daarbij is specifiek de aandacht voor de wijze van en mate waarin er mogelijkheden zijn voor participatie. De aanpak wordt door de stuurgroep vastgesteld.

De vervolgstappen van het planproces worden nader uitgewerkt, op hoofdlijn zijn dit de volgende stappen:

Stap 4: analysefase inclusief consultatie partners en omwonenden

Stap 5: uitwerken concept-gebiedsvisie

Stap 6: consultatieronde

Stap 7: afronden gebiedsvisie

Stap 8: besluitvorming

6 Financiële paragraaf

Binnen het plangebied bevinden zich faciliterende projecten, waarbij ontwikkelende partijen grondposities hebben (bijvoorbeeld Bos Tuin en Dier) en locaties die in het gemeentelijk grondbedrijf vallen.

Faciliterende projecten

De gronden zijn in eigendom van ontwikkelende partijen. De kosten van verwerving, maar ook kosten voor bijvoorbeeld sloop van bestaande opstallen, hebben invloed op de ontwikkelmogelijkheden van de locaties. De gebiedsvisie geeft op inhoud de ruimtelijke en financiële kaders voor ontwikkeling weer, die afgestemd zijn binnen het totale plangebied en Heerenveen in de brede zin. Deze kaders kunnen mogelijk strijdig zijn met de gevraagde mogelijkheden om een ontwikkeling op een bepaalde locatie tot stand te brengen. De gebiedsvisie blijft echter leidend bij ontwikkeling. Een afwijking op de geformuleerde kaders, met als doel een ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, kan alleen op goed gemotiveerde gronden, na instemming van het college en de raad.

Grondbedrijfprojecten

De grondexploitatie voor het Stadiongebied valt in het plangebied voor de gebiedsvisie A32. Daarbinnen zijn nog een aantal te ontwikkelen vlekken: de Noordplot, Stadionplot, Zuidplot en de verlengde Veldschans.

In de grex voor de Noordplot is rekening gehouden met een hoog aandeel goedkoop en betaalbaar segment. Daarnaast zal het oplossen van het parkeervraagstuk een investering vragen waarvoor ook een reservering is opgenomen. De ontwikkeling van de Stadionplot (noordzijde stadion) is onzeker en heeft daarom een lage grondwaarde. Bij de ontwikkeling van het zuidelijke deel van de Abe Lenstraboulevard wordt financieel uitgegaan van een invulling met kantoren. Een eventuele alternatieve invulling voortvloeiend uit de gebiedsvisie, moet dan worden vertaald in de grondexploitatie.

In de A32-zone is Sportstad Heerenveen B.V. gevestigd. Sportstad is een concept en multifunctioneel gebouw voor sport, gezondheid, zorg, onderwijs en vrije tijd. Met het multifunctionele centrum zet gemeente Heerenveen in op bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid en de bevordering van actieve deelname aan sport. De gemeente is aandeelhouder van Sportstad Heerenveen B.V. De gemeente heeft 55,9% van de aandelen. De gemeente neemt deel om maatschappelijke effecten te realiseren, echter heeft de B.V. ook een waarde. Het eigen vermogen in Sportstad Heerenveen B.V. bedraagt ultimo 2021 iets meer dan €22,9 miljoen, waarin gemeente Heerenveen met 55,9% deelneemt.

Heerenveen Noordoost is een locatie die in eigendom is van de gemeente, maar waarvoor nog geen actieve grondexploitatie is. De grond kent een relatieve lage boekwaarde. Dit biedt mogelijkheden voor verschillende soorten ontwikkelingen waarbij ook minder intensieve bebouwing en instandhouding van de ontwikkelde natuur tot de mogelijkheden behoort.

Binnen de grenzen vallen ook een aantal schoollocaties aan de Buitenbaan. Deze vallen na beëindiging van de onderwijsfunctie aan de gemeente. Binnen het onderwijshuisvestingsplan is het afboeken van de boekwaarde van de gebouwen en de

sloop van de panden opgenomen. De locaties komen daarmee met een lage grondwaarde voor ontwikkeling in aanmerking.

De ontwikkellocatie aan de westzijde van Skoatterwâld, de Wachtkamer, is onderdeel van de grondexploitatie Skoatterwâld. In de grondexploitatie is gerekend met een grondopbrengst voor ca. 130 woningen in divers segment. Het college heeft in 2020 een intentieovereenkomst gesloten waarbij de mogelijkheden worden verkend, om deze locatie in te zetten voor uitbreiding van de trainingsfaciliteiten van de SC en VV Heerenveen.

Binnen de grexen van de verschillende gebieden is rekening gehouden met de aanleg van de openbare ruimte. Wanneer de gebieden zijn aangelegd, heeft dit een uitbreiding van het areaal tot gevolg. De budgetten voor beheer en onderhoud van het openbaar gebied zijn dan niet toereikend en moeten worden uitgebreid. Dit is een noodzakelijk gevolg van uitbreiding van woongebieden. De uitbreiding en het benodigde aanvullende budget wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd.

Subsidiemogelijkheden

Het rijksbeleid op het gebied van wonen zorgt voor een behoorlijke opgave op het gebied van realisatie van goedkope en betaalbare woningen. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling. We verkennen daarom subsidiemogelijkheden die mogelijk via provincie en/of rijk beschikbaar komen (woondeals/WBI's).

Vorbereidingskosten gebiedsvisie

Voor het opstellen van de gebiedsvisie wordt een adviesbureau ingehuurd die ervaring heeft met de inhoudelijke en ruimtelijke vraagstukken en het begeleiden van een dergelijk planproces. Een eerste inschatting van de kosten van een dergelijke opdracht bedraagt €80.000 tot € 100.000. De ingeschatte interne inzet van uren bedraagt €50.000. Daarnaast worden kosten gemaakt ten behoeve van de participatie/communicatie voor ca. € 10.000.

De totale voorbereidingskosten voor het opstellen van de gebiedsvisie komen uit op €160.000.

De benodigde middelen kunnen in eerste instantie uit de bestaande grondexploitatie Stadiongebied worden voldaan. Daarmee kan het planproces zo snel mogelijk starten. In een later stadium wordt de raad voorgesteld de kosten te verdelen over de grondexploitatie van verschillende projecten volgens de volgende verdeelsleutel:

- Stadiongebied/Noordplot 50%
- Noordoost 40%
- Skoatterwâld 10%

Binnen het plangebied vallen een aantal projecten van derden. Bij de onderhandelingen met de ontwikkelende partijen zal ook hier een bijdrage aan de plankosten voor de gebiedsvisie worden gevraagd.

7 Participatie

De gebiedsvisie A32 beschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de verschillende locaties op hoofdlijn en laat de onderlinge verbanden zien. Er is geen sprake van een blanco situatie waarbij gedachtenvorming en ontwikkeling van de locaties fris kan worden gestart. De insteek is daarom in te zetten op een consultatie van de verschillende belanghebbenden in de fase van het opstellen van het masterplan en deze te intensiveren bij de verdere uitwerking van de locaties.

Het plangebied is groot en raakt veel belanghebbenden, bewoners, bedrijven etc. Eenieder die de plannen raakt krijgt de mogelijkheid inbreng te geven. Het gaat vooralsnog om de volgende partijen (lijst kan worden aangevuld):

Direct belanghebbenden

- Ondernemers en ondernemersverenigingen (OKH):
Binnen de A32 zone: specifieke aandachtsgroepen zijn de kantooreigenaren van de drie torens. Zij hebben de Noordplot tijdelijk in gebruik voor parkeren. Bij de ontwikkeling van de Noordplot, verdwijnt deze parkeermogelijkheid en moet op eigen terrein of elders binnen of buiten de A32 zone alternatieve parkeervoorziening worden gevonden.
- Ontwikkellende partijen:
Met belangen in het plangebied bijvoorbeeld Hajé, Zwanenburg, eigenaren BTD
- Sportstad Heerenveen:
Ook Sportstad denkt na over de toekomst. Voor zover ontwikkeling ruimtelijke consequenties heeft, is het van belang onderling afstemming te zoeken.
- Sportverenigingen in het gebied:
Bijvoorbeeld Rugby, discgolf en bikepark
- SC Heerenveen:
Is onderdeel van Sportstad en grootgebruiker van de parkeerfaciliteiten, waardoor afstemming over de ontwikkeling van het gebied van belang en noodzakelijk is.
- Onderwijsinstanties (Firda, OSG Sevenwolden):
Firda is gevestigd in het Sportstad gebied en een waardevolle functie waarvoor in ieder geval behoud gewenst is en mogelijke ontwikkeling afgestemd kan worden. OSG Sevenwolden heeft plannen voor ontwikkeling van de verschillende locaties die ruimtelijk en programmatisch effect hebben.
- VVE Johan Brandsma state en La Ronduite:
Als omwonenden
- Wijkbelangen van Heerenveen Noord, Centrum, Skoatterwâld en Heerenveen Midden
- Woningcorporaties en dan met name Accolade:
Als eigenaar van de woningen in de Vlinderbuurt, maar ook toekomstige eigenaren van de te realiseren sociale huurwoningen in het plangebied.
- Huurdersbelangenvereniging

Marktpartijen

Bij het bepalen van de ambitie en richting voor de ontwikkeling van de locaties binnen de A32 zone is toetsing van het realiteitsgehalte, maar ook kennis en inbreng van de markt waardevol. Hiervoor worden diverse marktpartijen, zoals ondernemers en ondernemersverenigingen makelaars, ontwikkelaars, bouwers, en pioniers in het planproces bevroegd.

8 Risico's

Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie zien we een aantal risico's:

> *Veranderende markt:* er ligt een hoge druk op het realiseren van woningen en een groot deel daarvan in het lage of betaalbare segment. Er zijn tegelijkertijd veel ontwikkelingen die invloed hebben op de woonvraag: hoe ontwikkelen de bouwkosten zich, blijft de hypotheekrente stijgen, betaalbaarheid energie. De gebiedsvisie geeft een duidelijke richting aan de verschillende ontwikkellocaties, maar moet ook enige flexibiliteit in zich hebben om te kunnen meebewegen met de ontwikkelingen op de markt.

> *Uitloop op tijd:* er is ingezet op een korte ontwikkeltijd van de gebiedsvisie met als doel in 2024 met een concrete uitvraag voor de ontwikkellocaties naar buiten te komen. Binnen de gebiedsvisie moet een flink aantal vraagstukken worden opgelost, waardoor er risico op uitloop van de planning is. Een deel van de voorbereiding van de tenders kan al worden opgepakt voordat alle inhoudelijke randvoorwaarden bekend zijn. Planvorming kan dan deels gelijktijdig worden opgepakt.

> *Lopende ontwikkeling deelgebieden:* de planontwikkeling van een aantal onderdelen is opgestart of loopt gelijktijdig met de gebiedsvisie, zoals de ontwikkeling van Bos, Tuin en Dier. Bijsturing is dan niet altijd meer of beperkt mogelijk.

> *Lelylijn:* de mogelijke komst van de Lelylijn kan het noordelijke deel van het plangebied raken. Het gaat dan met name om de ontwikkellocaties Hajé en de scholenbouw bij OSG. Er is nog veel onduidelijk rondom de Lelylijn. Vooralsnog worden de ontwikkelingen gevolgd en zijn er nog geen redenen om planvorming er op aan te passen.

> *Netcongestie:* de beschikbaarheid van energie is op een aantal plaatsen in Heerenveen beperkt. Er wordt zo vroeg mogelijk contact gezocht met de netaanbieder om inzicht te krijgen in beschikbaarheid binnen het plangebied, waarbij de eerste inzichten aangeven dat er enige ruimte is.

9 Planning

Planning Gebiedsvisie A32		28-3-2023																																															
CN																																																	
		2023																																															
		feb				mrt				apr				mei				jun				jul				aug				sep				okt				nov				dec				2024			
		1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4				1 2 3 4							
	wat	wie																																															
Stap 1: vaststellen startnotitie en aanpak																																																	
	opstellen concept-startnotitie																																																
	concept intern bespreken																																																
	opmerkingen verwerken																																																
	bespreken in pfo's																																																
	vaststellen startnotitie																																																
Stap 2: selectie adviesbureau																																																	
	opstellen opdracht adviesbureau																																																
	orientatie op 3 tot 5 bureau's																																																
	gesprekken adviesbureau																																																
	keuze adviesbureau																																																
Stap 3: uitwerken aanpak en participatieplan																																																	
	offerte uitwerken tot aanpak incl. pplan																																																
Stap 4: Analysefase inclusief consultatie																																																	
	onderzoek en analysefase																																																
	consultatie belanghebbenden																																																
Stap 5: uitwerken concept-gebiedsvisie																																																	
Stap 6: Consultieronde																																																	
Stap 7: afronden gebiedsvisie																																																	
Stap 8: Besluitvorming																																																	
	pfo																																																
	b&w																																																
	raad																																																

[sectie-einde hieronder niet verwijderen ivm achterblad (dubbelklik om tekst te verwijderen)]

