



Intentieovereenkomst

Herontwikkeling ABC-Complex Heerenveen



SOFTWARE

MANAGEMENT EN ADVIES

FINANCIAL STRUCTURES

Project: Herontwikkeling ABC-locatie Heerenveen

Contractnummer: 2023.6.0001

Versiedatum: 07.07.2023

Intentieovereenkomst

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Heerenveen** gevestigd te Heerenveen aan de Crackstraat 2, 8441 ES, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester wethouders van 18 juli 2023 met kenmerk Z.21.33884, hierna te noemen: **“Gemeente”**,

en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heerenveen Centrum Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heerenveen aan de Marktweg 75, 8444 AC, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mooi Plak BV in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap, hierna te noemen: **“HCO”**,

en
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Nardinc Vastgoed B.V.**, gevestigd te Laren aan de Naarderstraat 50, 1251 BD, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.J.A. van der Zee in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap, hierna te noemen: **“Nardinc”**,

de Gemeente, HCO en Nardinc hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**

HCO en Nardinc hierna gezamenlijk te noemen: **“Ontwikkelaars”**

verklaren het volgende:

A. DEFINITIES

In deze Overeenkomst met een hoofdletter aangeduide begrippen kennen de navolgende definities. De definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud gebruikt worden.

ABC-Complex

het gebouw gelegen aan de Passage 1-3 in Heerenveen, kadastraal bekend HRV01-B-2765, waarvan het eigendom gesplitst is in het Appartementsrecht Albert Heijn en de Appartementsrechten Nardinc;

Ahold

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

Anterieure Overeenkomst(en):

de door Nardinc, respectievelijk HCO met de Gemeente te sluiten anterieure overeenkomst(en) waarin de voorwaarden en condities waaronder de Gemeente planologische medewerking verleent aan de realisatie van het Project zullen worden vastgesteld;

Appartementsrecht Albert Heijn

het appartementsrecht, rechtgevend op uitsluitend het gebruik van de bedrijfsruimten zoals weergegeven op de als BIJLAGE 1 aan de Overeenkomst gehechte tekening, kadastraal bekend gemeente Heerenveen, sectie B nummer 2782 appartementsindex A1;

Appartementsrechten Nardinc

de appartementsrechten rechtgevend op uitsluitend het gebruik van de bedrijfsruimten zoals weergegeven op de als BIJLAGE 1 aan de Overeenkomst gehechte tekening, kadastraal bekend gemeente Heerenveen, sectie B nummer 2782 appartementsindex A2 en appartementsindex A3;

Externe kosten

alle in verband met het Project door derden te maken kosten waar een schriftelijke opdracht van Partijen gezamenlijk aan ten grondslag ligt;

Haalbaarheidsonderzoek

het onderzoek naar de ruimtelijke, functionele, juridische en financiële mogelijkheden van het Project;

Interne kosten

de eigen kosten van Partijen die niet voorkomen uit een gezamenlijke schriftelijke opdracht van Partijen;

Overeenkomst:

onderhavige intentieovereenkomst;

Planning

de planning behorende bij de uitvoering van de Overeenkomst;

Project

het door de Ontwikkelaars te ontwikkelen project, bestaande uit de herontwikkeling van het ABC-Complex tot een appartementencomplex met een niet-woonprogramma in de plint van het gebouw inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen.

Vervolgovereenkomst

de beoogde overeenkomsten waar Partijen naar toe werken en waarin onder meer afspraken worden vastgelegd ten aanzien van (i) de wijze waarop de Ontwikkelaars zullen samenwerken bij de door hen beoogde ontwikkeling en realisatie van het Project, (ii) de voor de realisatie van het Project vereiste vastgoedtransacties en (iii) de voorwaarden waaronder de gemeente haar planologische medewerking zal verlenen aan het Project, zoals vast te leggen in een Anterieure overeenkomst;

B. CONSIDERANS

1. In 2019 is de centrumvisie ‘ook ’n gouden plak!’ door de gemeenteraad van Heerenveen vastgesteld. Op basis van deze visie is het stedenbouwkundig plan ‘n Gouden Rand’ opgesteld welke het ruimtelijk kader vormt voor de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen het centrum. Een van deze deelgebieden is het ABC-Complex. De hiervoor genoemde centrumvisie en stedenbouwkundig plan zijn Partijen genoegzaam bekend.
2. Het ABC-Complex (BIJLAGE 2) is een gebouw met bedrijfsruimten en winkels gelegen in het centrum van Heerenveen aan de Passage 1-3.
3. Momenteel zijn in het ABC-Complex gevestigd: Albert Heijn inclusief Gall en Gall, de Blokker, C&A en ABC-fitstudio.
4. Het ABC-Complex heeft twee eigenaren. Ahold is eigenaar van het Appartementsrecht Albert Heijn, ook wel het A-deel genoemd. Nardinc is eigenaar van de Appartementsrechten Nardinc, ook wel het BC-deel genoemd.
5. Indien een eigenaar zijn appartementsrecht of een onverdeeld aandeel daarin wil vervreemden heeft de andere eigenaar het voorkeursrecht van koop op grond van de splitsingsakte hypotheek 4, deel 7115, nummer 33.
6. Ahold is voornemens om Albert Heijn te verplaatsen van de huidige locatie in het ABC-Complex naar een beoogde nieuwe locatie aan de noordzijde van het Burgemeester Kuperusplein. HCO is in onderhandeling met Ahold over de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde nieuwe locatie en heeft de wens om het Appartementsrecht Albert Heijn met tussenkomst van de Gemeente aan te kopen.
7. De Gemeente heeft op vrijdag 6 januari 2023 het ontwerpbestemmingsplan “*Heerenveen – Centrum-Oost fase 3*” ter inzage gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een parkeergarage onder het Burgemeester Kuperusplein en de verplaatsing van de Albert Heijn naar de nieuwe locatie aan de noordzijde van het Burgemeester Kuperusplein. Ook de huidige locatie van de supermarkt is in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor is een uit te werken woonbestemming opgenomen.
8. Nardinc heeft op 16 februari 2023 een zienswijze (BIJLAGE 3) ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “*Heerenveen – Centrum-Oost fase 3*” en heeft haar bezwaren kenbaar gemaakt tegen het voornemen van de Gemeente om het Appartementsrecht Albert Heijn ten behoeve van HCO aan te kopen. Achtereenvolgens zijn Partijen met elkaar in gesprek gegaan om te bezien of dit dreigende conflict opgelost kan worden door gezamenlijk de handen ineen te slaan, in die zin dat gezamenlijk het Project wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Deze Overeenkomst vormt daarin een eerste stap.
9. Ontwikkelaars wensen duidelijkheid over hun positie ten aanzien van de herontwikkeling van het ABC-Complex bij een vertrek van Albert Heijn naar de nieuwe locatie.
10. Partijen wensen gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken van een integrale herontwikkeling van het ABC-Complex, door de ontwikkeling en realisatie van het Project.
11. Partijen sluiten thans de navolgende Overeenkomst.

C. OVEREENKOMST

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Partijen wensen gezamenlijk de haalbaarheid en de mogelijkheden te onderzoeken om vervolgens te komen tot Vervolgovereenkomsten, waaronder een Anterieure Overeenkomst, inzake de integrale ontwikkeling en realisatie van het Project.
2. Hierbij zijn naast de voorwaarden zoals overeengekomen in deze Overeenkomst de volgende uitgangspunten van belang:
 - a. Partijen streven naar een voor iedere Partij functionele, ruimtelijke en financieel haalbare business case;
 - b. Partijen zullen voorafgaand aan de benodigde besluitvorming door het bevoegd gezag voor het aangaan van de Vervolgovereenkomsten, waaronder de Anterieure Overeenkomst, een communicatie- en participatietraject met de omgeving doorlopen.
3. Partijen zullen zich inspannen het in lid 1 omschreven doel te bereiken en zullen te goeder trouw, met inachtneming van elkaars belangen, onderhandelen over de te sluiten Vervolgovereenkomsten, waaronder de Anterieure Overeenkomst.

Artikel 2: Haalbaarheidsonderzoek

1. Partijen voeren conform de Planning een onderzoek uit naar de haalbaarheid van het Project, zulks op basis van het in dit artikel bepaalde.
2. Het Haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in het uitgangspuntendocument welke als BIJLAGE 4 aan de Overeenkomst is gehecht.
3. Het Haalbaarheidsonderzoek dient de volgende onderdelen te omvatten:
 - a. De uitwerking van een massastudie
Het ontwikkelen van een voorstelling van het Project dat een beeld geeft van de oplossingen op hoofdvorm, hoofdindeling en stedenbouwkundige inpassing. De werkzaamheden omvatten in hoofdzaak:
 - het maken van een stedenbouwkundig plan wat betreft bebouwing en landschap;
 - het ontwerpen van de hoofdvorm en de hoofdindeling van de bebouwing;
 - b. Financiële uitwerking
Een cijfermatig overzicht waaruit de financiële haalbaarheid blijkt van het Project bestaande uit een residuele grondwaardeberekening waarin de financiële consequenties voor de Partijen afzonderlijk inzichtelijk zijn. De werkzaamheden omvatten in hoofdzaak:
 - Het bepalen van een indicatief voorkeursprogramma;
 - Het bepalen van de opbrengstpotentie;
 - Het bepalen van de investeringskosten en de grondkosten;
 - Het uitzetten van de kosten en de opbrengsten in de tijd;
 - c. Nadere uitwerking van de massastudie tot een schetsontwerp
Het ontwikkelen van een globale voorstelling van het Project, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw,

bestemmingen, gebruiksvoorzieningen en de architectonische verschijningsvorm. De werkzaamheden omvatten in hoofdzaak:

- het uitwerken van de stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk in de omgeving;
 - het ontwerpen van de functionele en ruimtelijke indeling;
 - het ontwerpen van de architectonische verschijningsvorm;
- d. Nadere uitwerking van de samenwerkingsvorm waarin de Ontwikkelaars het Project zullen ontwikkelen en realiseren.
- e. Inventarisatie van de verschillende vastgoedtransacties die nodig zijn en de daarmee samenhangende fiscaliteit.
- f. Nader onderzoek naar de mogelijkheid om de bibliotheek te verplaatsen naar het ABC-Complex als onderdeel van het Project, en de voorwaarden en condities waaronder de Stichting Bibliotheken Sudsudwest, vertegenwoordigd door de Gemeente, bereid is de bibliotheek te huren;
- g. Nader onderzoek naar de ruimtelijke/ planologische haalbaarheid van het Project en eventuele belemmeringen in dat verband.
4. Een door alle Partijen gedragen uitwerking van de massastudie conform artikel 3, lid 2, onder a, vormt de basis voor de overige onderdelen van het Haalbaarheidsonderzoek.
5. Gedurende de uitvoering van het Haalbaarheidsonderzoek behartigt de Gemeente de belangen van de Stichting Bibliotheken Sudsudwest als potentiële afnemer van de beoogde bibliotheekruimte binnen het Project.

Artikel 3: Vervolgovereenkomsten

1. Indien de uitkomst van het Haalbaarheidsonderzoek positief is, zullen Partijen een concept versie van de beoogde Vervolgovereenkomsten opstellen, waaronder ook de Anterieure Overeenkomst. Dit omvat in ieder geval een uitwerking van het navolgende:
 - het exploitatiegebied;
 - de woningbouwcategorieën;
 - afspraken over de gemeentelijke planontwikkelingskosten;
 - locatie-eisen voor het bouw- en woonrijp maken;
 - afspraken over de andere door de Gemeente te maken kosten zoals bijvoorbeeld de kosten van de aansluitingen van het Project op de openbare ruimte en herinrichting openbare ruimte binnen het exploitatiegebied;
 - planschade;
 - communicatie en participatie omgeving;
 - de te volgen planologische procedure;
 - planning en fasering;
 - vereiste grondtransacties waarbij de Gemeente betrokken is.
2. Daarnaast zullen Ontwikkelaars bij zicht op een positieve uitkomst van het Haalbaarheidsonderzoek de wijze waarop en de vorm waarin Ontwikkelaars samen zullen gaan werken, nader uitwerken en vastleggen in een Vervolgovereenkomst. Nardinc zal de eerste concept versie van deze Vervolgovereenkomst opstellen.
3. Uitgangspunt is dat indien de uitkomst van het Haalbaarheidsonderzoek positief is en de Vervolgovereenkomsten, waaronder de Anterieure Overeenkomst, rechtsgeldig tot stand zijn gekomen (en daarvoor geen goedkeuringsvoorbehouden meer gelden), Nardinc haar zienswijze voor het (ontwerp)bestemmingsplan “*Heerenveen – Centrum-Oost fase 3*” intrekt..

Artikel 4: Publiekrechtelijke rol van Gemeente en het publiekrechtelijk voorbehoud

1. De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen wat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een positief resultaat van het Haalbaarheidsonderzoek te komen en tot overeenstemming over de Vervolgovereenkomsten, meer in het bijzonder de Anterieure Overeenkomst.
2. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente. Bij publiekrechtelijke besluitvorming is de Gemeente gehouden alle betrokken belangen zorgvuldig te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak. De Gemeente is derhalve te allen tijde vrij bij de uitoefening van de haar toekomend publiek- en bestuursrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak. Er is van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst van de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek van het Project.

Artikel 5: Planning

1. Partijen zullen binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst een Planning opstellen.
2. Partijen verplichten zich bij de uitvoering van de Overeenkomst de Planning in acht te nemen.

Artikel 6: Kosten

1. In het kader van de uitvoering van de Overeenkomst maken Partijen onderscheid tussen Interne en Externe kosten. Een gemeenschappelijk opdracht voor het maken van Externe kosten dient door Partijen gezamenlijk te worden ondertekend.
2. Alle Externe kosten worden vanaf het moment van ondertekening van de Overeenkomst gelijkkelijk (ieder 1/3^e deel) tussen Partijen verdeeld.
3. De kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden met betrekking tot artikel 2, lid 3, sub a (*“De uitwerking van een massastudie”*) en b (*“Nadere uitwerking van de massastudie tot een schetsontwerp”*) komen voor rekening van Ontwikkelaars; ieder voor 50%.
4. Partijen kunnen bij het aangaan van bepaalde Externe kosten schriftelijk overeenkomen deze kosten in een andere verhouding te verdelen.
5. Alle Interne kosten worden door Partijen zelf gedragen.

Artikel 7: Communicatie en participatie

1. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor communicatie en participatie met de omgeving en informeren in goed onderling overleg de omgeving tijdig en voorafgaand aan het sluiten van de Vervolgovereenkomst(en) over het Project.
2. De Gemeente faciliteert en coördineert de communicatie en participatie met de omgeving waaronder in ieder geval het organiseren van één of meerdere fysieke bijeenkomsten op een nader te bepalen locatie in Heerenveen, één en ander in overleg met de Ontwikkelaars.
3. De Ontwikkelaars ondersteunen de Gemeente in de communicatie en participatie waaronder in ieder geval deelname aan de hiervoor bedoelde bijeenkomst(en).

Artikel 8: Vertrouwelijkheid

1. Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking uit hoofde van de Overeenkomst en zullen geen informatie aan niet-betrokken derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen, voorafgaand aan het sluiten van de beoogde Vervolgovereenkomst of na het afbreken van de onderhandelingen, tenzij de ene partij daarvoor van de andere partijen uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch toestemming heeft verkregen, een en ander behoudens en voor zover bekendmaking geschiedt op grond van een wettelijk voorschrift of een rechterlijk bevel.

Artikel 9: Overlegstructuur

1. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst wordt tussen Partijen een overleg ingesteld om de voortgang te bespreken en de te nemen besluiten voor te bereiden. Aan dit projectteamoverleg, dat minimaal één keer per vier weken zal plaatsvinden (of vaker indien nodig geacht door Partijen), zal in ieder geval één vertegenwoordiger per Partij deelnemen.
2. Besluitvorming zal voorbehouden blijven aan de daartoe bevoegde instanties/organen van Partijen.

Artikel 10: Rechtskeuze en geschillen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één Partij als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

Artikel 11: Einde van de Overeenkomst

1. Indien niet uiterlijk op **1 oktober 2023** overeenstemming is bereikt over de beoogde Vervolgovereenkomsten, zal elke Partij het recht hebben om:
 - a. de onderhandelingen af te breken;
 - b. af te zien van de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van het Project c.q. publiekrechtelijke medewerking;
 - c. de beoogde Vervolgovereenkomst(en) niet aan te gaan;
 - d. de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen. In dat geval is voorts geen der Partijen gehouden tot vergoeding van enige schade of gemaakte kosten van de wederpartij.

2. Indien één der Partijen in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft aangevraagd, hebben de andere Partijen het recht om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

Artikel 12: Overdracht van rechten

1. Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. Partijen zullen hun toestemming slechts verlenen, indien de aspirant rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de andere Partijen verbindt tot al hetgeen waartoe deze Partij jegens de andere Partijen gehouden zijn, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van Partijen om aan hun toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 13: Na het einde van de Overeenkomst

1. Indien de Overeenkomst wordt beëindigd, ontbonden en/of vernietigd, blijft artikel 8 van de Overeenkomst onverminderd van toepassing.

Artikel 14: Bijlagen

De volgende aan de Overeenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

- Bijlage 1: splitsingstekening met kenmerk 1394 d.d. 6 oktober 1992
Bijlage 2: luchtfoto en kadastrale kaart ABC-Complex
Bijlage 3: zienswijze Nardinc met kenmerk D1050 d.d. 16 februari 2023
Bijlage 4: uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek met kenmerk 2023.6.0001 d.d. 6-6-2023

Aldus digitaal overeengekomen:

1. Gemeente

T. van der Zwan

2. HCO

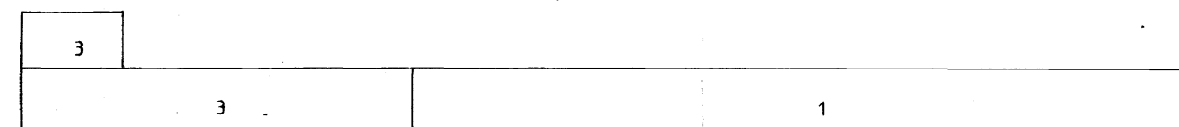
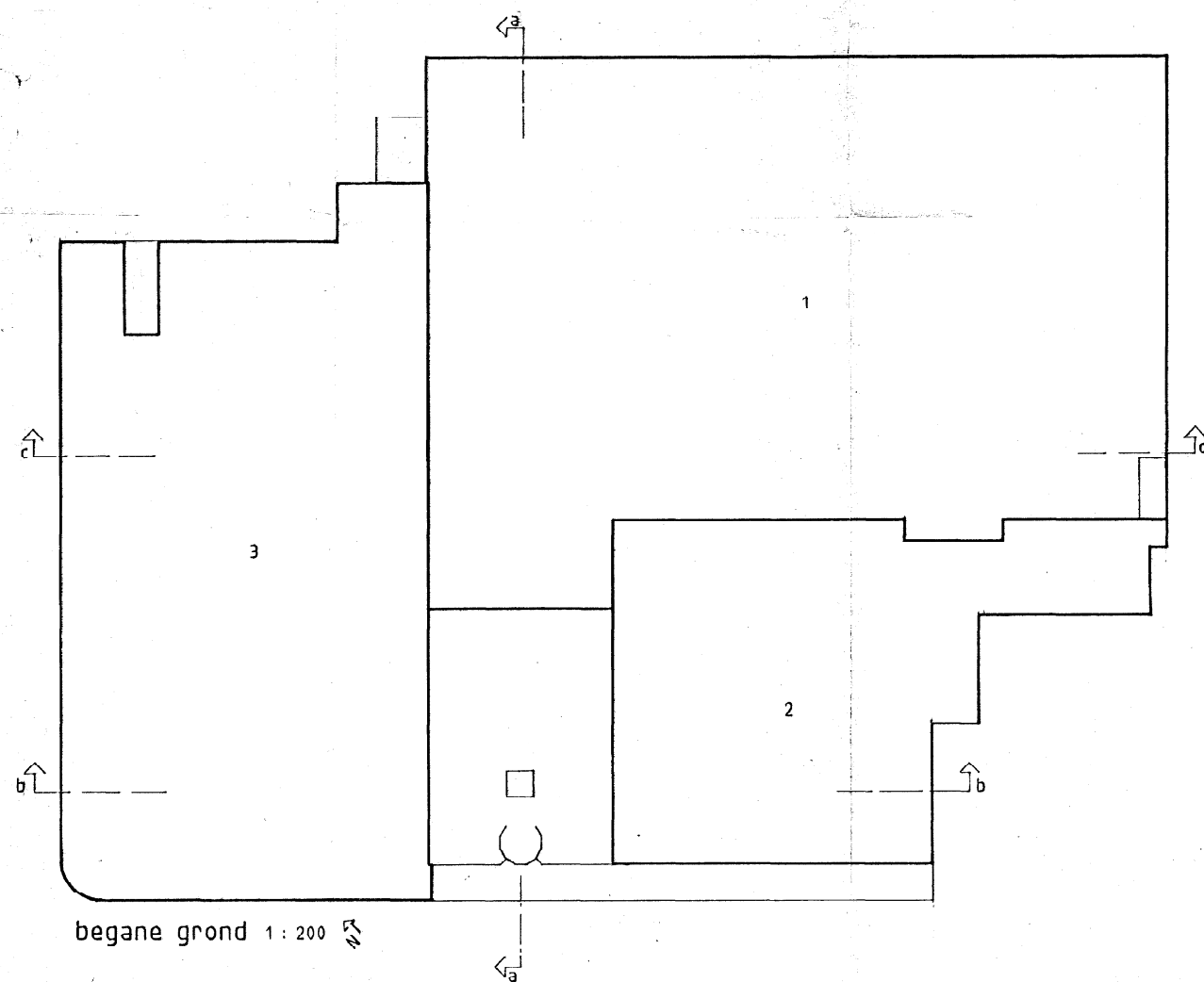
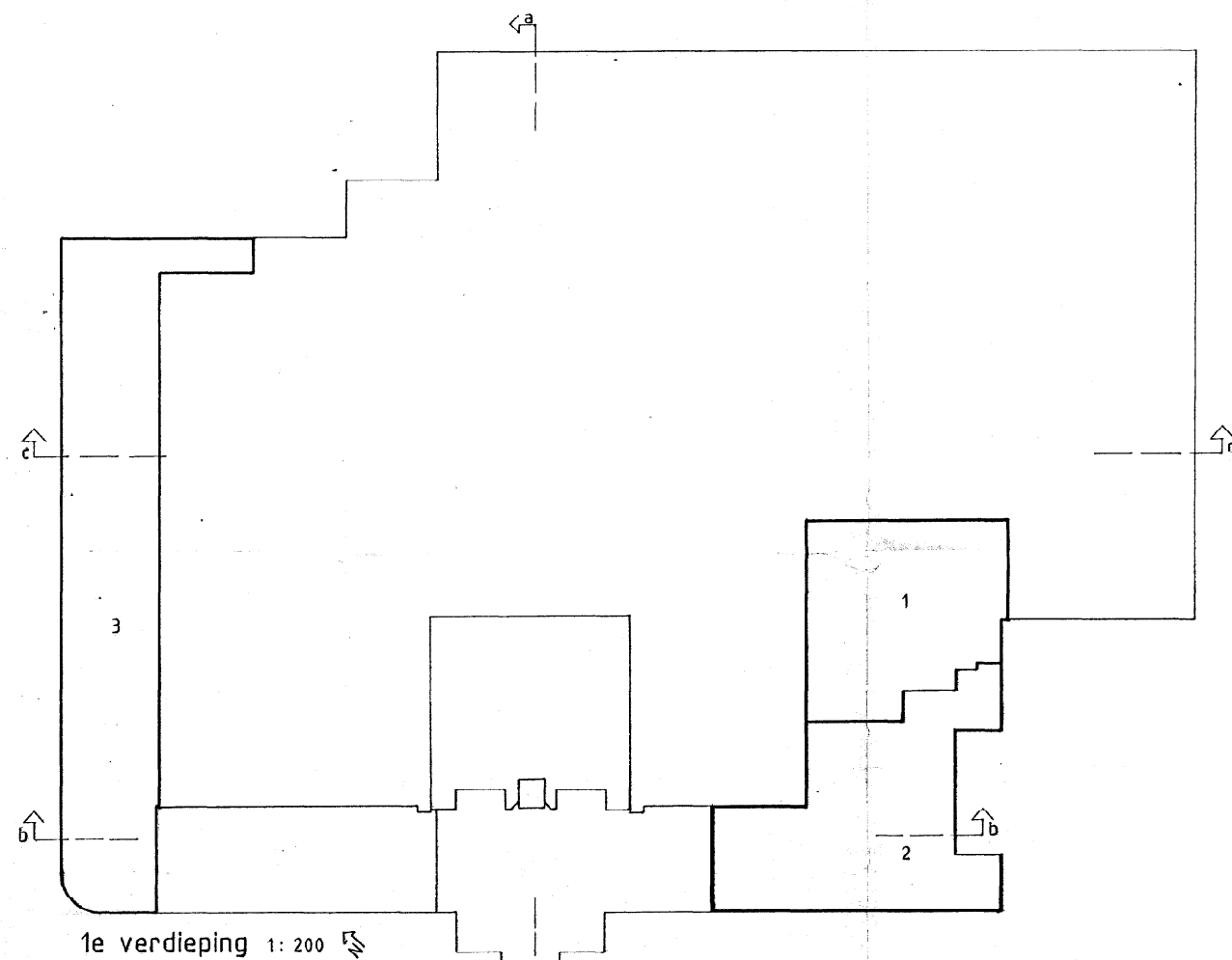
U. de goede

2. HCO

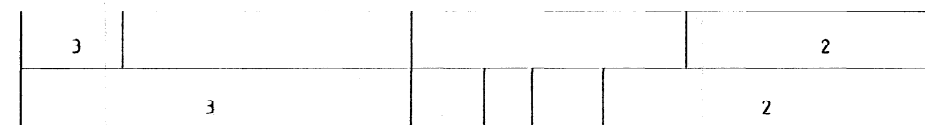
E. M. Zwanenburg

3. Nardinc

H.J.A. van der Zee



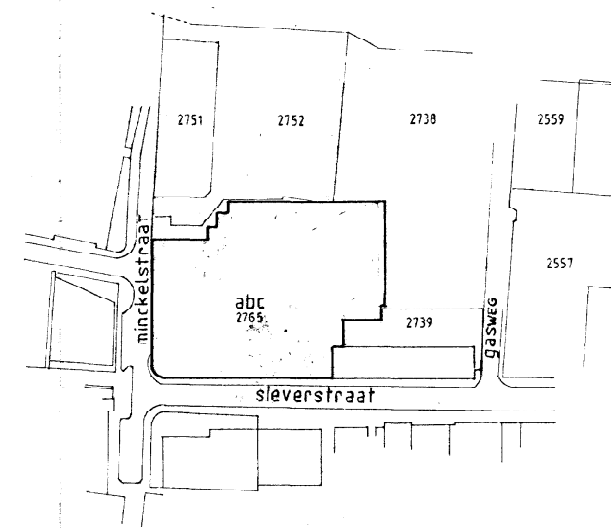
doorsnede c-c 1:200



doorsnede b-b 1:200



doorsnede a-a 1:200



situatie schaal 1:1000



voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van de percelen kadastraal bekend:
gemeente Heerenveen.

sektie: B nr.: 2765

bestaande uit 1 blad.

d.d.: 06 OKT. 1992

de notaris. (Getekend): Carlier. not.

Ondergetekende, bewaarder van de hypotheek
enz. te Leeuwarden verklaart, dat voor het
bovengenoemde in de splitsing te betrekken
perceel de complexaanduiding is 2762 A

Leeuwarden, 21-10-1992

De Bewaarder,
(Getekend): onleesbaar.
MR. C. TH. STUURIS.

Uitgegeven VOOR Afschrijven van een tekening, vastgehecht
aan een akte van splitsing in appartementsrechten op
4 november 1992 voor Mr. Johannes Henderikus Maria
Carlier, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende
te Bussum verleden.

Amsterdam, 5 november 1992.
(Getekend): Carlier, not.
De ondergetekende, Mr. Johannes Henderikus Maria Carlier,
notaris ter standplaats Amsterdam en wonende te Bussum,
verklaart dat deze tekening aansluitend is met het te-
gelijktijd ter inschrijving aangeleverd stuk.

This aerial photograph shows a residential neighborhood in Rotterdam, with property boundaries outlined in black. The area is bounded by Wetterloerplein to the north, Minckelersstraat to the west, Gashoudersplein to the east, and Sieversstraat to the south. Numerous house numbers are visible, including 6857, 7221, 7220, 7223, 8809, 7222, 7224, 8812, 7116, 6760, 6830, 2765, 2762, 2764, 2760, 2759, 2110, 2922, 2558, 3061, 3060, 2102, 2012, 2077, 2126, 2128, 3299, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635,

Kadastrale kaart ABC-Complex (perceel 2765)

Bijlage 3

Doelman, Steven

Van: Aike Kamphuis <a.kamphuis@aim-advocaten.nl>
Verzonden: donderdag 16 februari 2023 13:33
Aan: Gemeente Heerenveen
CC: Doelman, Steven
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Heerenveen - Centrum-Oost fase 3" [D1050 _I39372994]
Bijlagen: Zienswijze ontwerp BP Heerenveen-Centrum-Oost fase 3 - 16.02.2023.pdf

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van a.kamphuis@aim-advocaten.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij je de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u aan een scan van de vandaag per aangetekende post aan uw gemeenteraad verzonden zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Heerenveen - Centrum-Oost fase 3". Graag verwijs ik naar de inhoud van de zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Aike Kamphuis
Advocaat

T: +31(0)20-5206589
M: +31(0)6-43579809
E: a.kamphuis@aim-advocaten.nl

AIM | ADVOCATEN
VASTGOEDRECHT

Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam
www.aim-advocaten.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Per aangetekende post en per e-mail: gemeente@heerenveen.nl

Gemeenteraad van Heerenveen

Postbus 15.000

8440 GA Heerenveen

Datum	16 februari 2023
Onze referentie	D1050
Afzender	dhr. mr. Aike Kamphuis, advocaat
E-mail	a.kamphuis@aim-advocaten.nl
Telefoon	+31(0)20-5206589 / +31(0)6-43579809
Fax	+31(0)84-8744704
Betreft	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Heerenveen – Centrum-Oost fase 3"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Cliënte, Nardinc Vastgoed B.V. (**Nardinc**), gevestigd te Laren (NH) en daar kantoorhoudend aan de Naarderstraat 50 (1251 BD), kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AIM Advocaten B.V. te Amsterdam aan de Sarphatistraat 370 (1018 GW), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

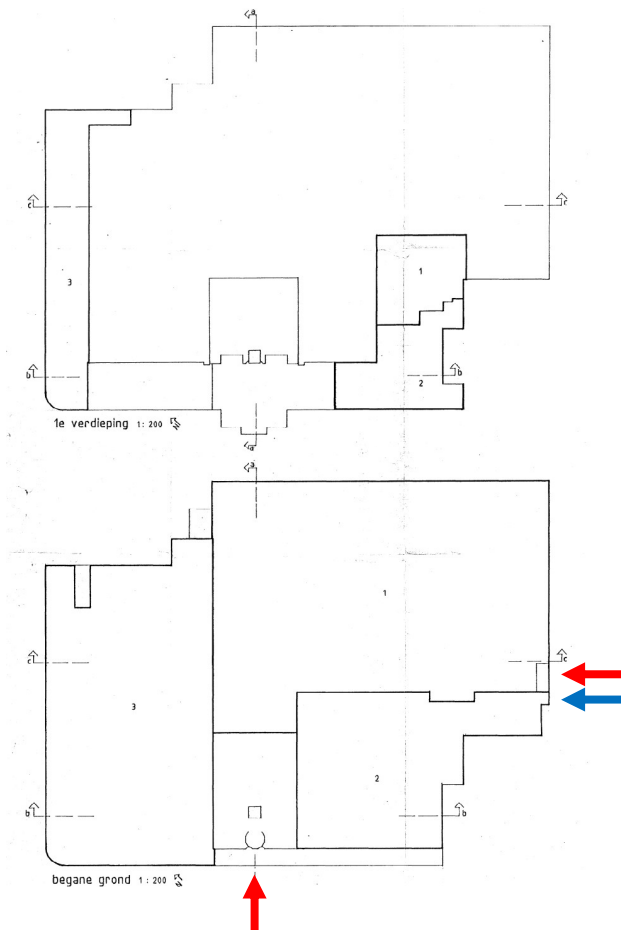
Namens Nardinc wordt met deze brief een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Heerenveen – Centrum-Oost fase 3", zoals dat blijkt uit de publicatie in het gemeenteblad (**bijlage 1**) van vrijdag 6 januari 2023 tot en met donderdag 16 februari 2023 ter inzage ligt. Deze zienswijze wordt dus tijdig ingediend.

1 NARDINC EN HET ABC-COMPLEX

- 1.1 Nardinc is één van de twee eigenaren van het ABC-complex in Heerenveen. De andere eigenaar is Ahold Europe Real Estate & Constructions B.V. (**Ahold**).
- 1.2 Het ABC-complex is in de jaren tachtig gebouwd. Het gaat om één gebouw dat is gelegen op één kadastraal perceel (Heerenveen B 2765). Hieronder links is de kadastrale kaart van dit perceel weergegeven. Rechts is een luchtfoto van het ABC-complex te zien.



- 1.3 Juridisch is het kadastrale perceel gesplitst in drie appartementsrechten. De splitsingstekening is hieronder weergegeven (zie ook **bijlage 2**). Nardinc is gerechtigd tot twee appartementsrechten, op de tekening aangeduid met nrs. 2 en 3. Het derde appartementsrecht, op de tekening aangeduid met nr. 1, is van Ahold. De op de splitsingstekening niet genummerde delen zijn gemeenschappelijk. Dit betreft onder meer de entrees tot het ABC-complex aan de Sieversstraat en aan het Gashoudersplein (beide met rode pijl aangegeven). Binnen de 'Vereniging Van Eigenaren Van Het Gebouw De Passage 1-3' (**VvE**) heeft Nardinc meer dan 50% van de stemmen.



1.4 Het ABC-complex is volledig verhuurd. Op dit moment zijn in het complex gevestigd:

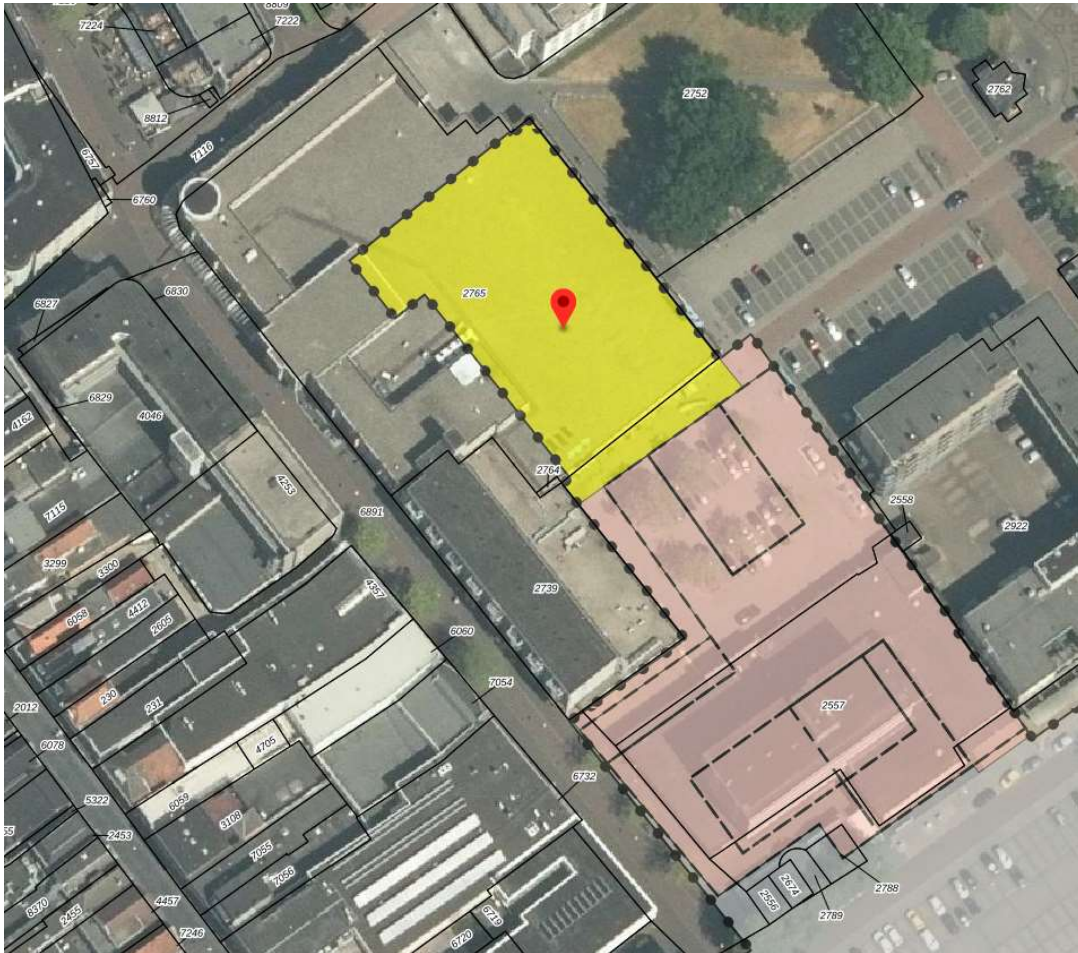
- C&A (De Passage 1)
- Albert Heijn inclusief Gall en Gall (De Passage 2).
- Blokker (De Passage 3).
- ABC-fitstudio (De Passage 4).

1.5 De Albert Heijn en de Blokker worden bevoorraad via het Gashoudersplein. De ingang van de expeditie van de Blokker (met een blauwe pijl op de bovenstaande splitsingstekening aangegeven) bevindt zich direct naast de gemeenschappelijke entree tot het ABC-complex, zoals ook is te zien op de onderstaande foto.



1.6 Een herontwikkeling van het ABC-complex staat al langere tijd op de agenda. Als één van de twee eigenaren van het complex heeft Nardinc hierover ook gesprekken met uw gemeente gevoerd.

1.7 Tot verbazing van cliënte is door uw gemeente nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarin slechts de herontwikkeling van een gedeelte van het ABC-complex is meegenomen. Dit betreft het gedeelte van het gebouw dat op onderstaande afbeelding in het gele vlak valt. Dit betreft het grootste deel van het appartementsrecht met nr. 1 (waar de Albert Heijn en Gall en Gall zich bevinden), inclusief de gemeenschappelijke entree tot het ABC-complex aan de zijde van het Gashoudersplein. Het gedeelte van het ABC-complex dat in het plangebied valt, wordt hierna het **A-deel** genoemd.



- 1.8 Binnen het gele vlak valt ook de openbare weg direct vóór de expeditie ingang van de Blokker.
- 1.9 In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestaande detailhandelgebruik in het A-deel wegbestemd.¹ De bedoeling is dat de hier aanwezige Albert Heijn supermarkt verplaatst naar het naastgelegen perceel (op de afbeelding hierboven in roze), waarna op de plek van de huidige supermarkt een woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd met maximaal 50 woningen. Daartoe is in het ontwerpbestemmingsplan aan dit A-deel en aan een deel van de openbare weg een uit te werken woon-bestemming gegeven (op de afbeelding hierboven in geel).
- 1.10 Nu in het ontwerpbestemmingsplan slechts de herontwikkeling van een deel van het ABC-complex in het ontwerpbestemmingsplan is meegenomen, zonder rekening te houden met de gevolgen hiervan voor het resterende deel van het gebouw en zonder rekening te houden met de belangen van Nardinc en haar herontwikkelingsplannen voor het resterende deel, ziet Nardinc zich genoodzaakt om deze zienswijze in te dienen.

¹ Op grond van het huidige planologisch regime (de beheersverordening "Heerenveen Centrum") heeft het gehele ABC-complex de aanduiding "Centrum-Kernwinkelgebied", waarmee een brede centrumbestemming is toegestaan inclusief detailhandel.

2 BEZWAREN TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

2.1 Hierna worden de bezwaren van Nardinc tegen het ontwerpbestemmingsplan toegelicht.

Privaatrechtelijke belemmeringen / Onzorgvuldige voorbereiding

2.2 Zoals hierboven aangegeven, is het ABC-complex gezamenlijk eigendom van Nardinc en Ahold, waarbij geldt dat Nardinc de meerderheid van de stemmen binnen de VvE heeft. De in het ontwerpbestemmingsplan voorziene woningbouwontwikkeling met maximaal 50 woningen kan alleen worden gerealiseerd als het A-deel van het gebouw wordt gesloopt. Zonder overeenstemming hierover met Nardinc – die niet is gevraagd – is sloop van een deel van het gebouw niet mogelijk.

2.3 Zonder toestemming van Nardinc als één van de eigenaren van het ABC-complex is evenmin de wijziging van de bestemming van detailhandel/supermarkt naar wonen van het A-deel van haar perceel mogelijk. Ook deze toestemming is haar niet gevraagd.

2.4 Daar komt nog bij dat Nardinc op grond van de splitsingsakte een eerste recht van koop heeft op het appartementsrecht van Ahold. Dat betekent dat als Ahold haar appartementsrecht wil verkopen om de verhuizing naar het buurperceel mogelijk te maken, zij dit eerst aan Nardinc zal moeten aanbieden. Een koopaanbieding heeft Nardinc tot heden niet ontvangen.

2.5 Gelet op deze privaatrechtelijke belemmeringen, is niet sprake van een zorgvuldige voorbereiding door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen zonder Nardinc bij de planvorming voor haar eigen gebouw te betrekken.

2.6 In het kader van privaatrechtelijke belemmeringen wil Nardinc er ook nog op wijzen dat naar haar overtuiging de afspraken die zijn gemaakt door uw gemeente met HCO en Ahold, meer in het bijzonder de daaruit voortvloeiende vastgoedtransacties, evident in strijd zijn met de jurisprudentie van de Hoge Raad met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel (het Didam-arrest) en artikel 107, lid 1 VWEU (ontoelaatbare staatssteun).

Planbegrenzing in strijd met goede ruimtelijke ordening

2.7 Volgens Nardinc is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening door de plangrens dwars door haar gebouw te leggen. Het ABC-complex is één gebouw gelegen op één (bouw)perceel. Wanneer een gedeelte van dit gebouw wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie (zoals in het ontwerpplan voorzien), dan heeft dit onvermijdelijk zodanig ingrijpende gevolgen voor het resterende gedeelte van het gebouw, dat een integrale beoordeling in één bestemmingsplan noodzakelijk is.

2.8 Het simpelweg slopen van het A-deel van het gebouw is niet mogelijk. Het resterende gedeelte van het ABC-complex blijft dan immers met een opengebroken gevel achter. Daar komt in dit geval bij dat zich in het A-deel ook de gemeenschappelijke entree van het ABC-complex richting het Gashoudersplein bevindt. Behoud van deze entree is van

groot belang voor een gezonde exploitatie van de winkels in het (resterende deel van het) complex. De meeste bezoekers die per auto komen zullen immers op het Gashoudersplein parkeren en – dus – gebruik maken van deze entree.

- 2.9 In de door uw gemeenteraad op 16 december 2019 vastgestelde centrumvisie wordt overigens ook uitgegaan van integrale planvorming voor het ABC-complex. De ABC locatie inclusief omgeving Gashoudersplein is hierin als één afzonderlijk deelgebied aangemerkt (deelgebied F), dat wordt onderscheiden van het naastgelegen deelgebied voor het Burgemeester Kuperusplein (deelgebied G).² In de centrumvisie wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling van het centrum per deelgebied. Daarbij wordt expliciet opgemerkt (onderstreping AK):³

“De komende jaren zal ons centrum in fases worden ontwikkeld. Per deelgebied wordt bekeken hoe een initiatief daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Voor het op gang brengen van een ontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten met alle betrokken partijen, een zogenaamde gebiedsdeal.”

- 2.10 Nardinc stelt vast dat deze – logische – gebiedsgerichte benadering is losgelaten in het vorig jaar vastgestelde stedenbouwkundig plan “’n gouden rand”. Verplaatsing van de Albert Heijn uit het ABC-complex is hierin opeens losgeknipt van de planvorming voor het ABC-complex als geheel (dat naar een toekomstige ‘laatste fase’ wordt doorgeschoven). Verplaatsing van de Albert Heijn zou onlosmakelijk zijn verbonden met de bouw van de woontoren aan het Burgemeester Kuperusplein en met de bouw van de parkeergarage onder dit plein.⁴ In de plantoelichting bij het voorliggende ontwerpplan wordt dit herhaald.⁵
- 2.11 De motivering voor het loslaten van een integrale herontwikkeling van het ABC-complex en – in plaats daarvan combineren van de verplaatsing van de Albert Heijn met de woontoren en parkeergarage – is voor Nardinc onnavolgbaar. Het gaat hier om drie afzonderlijke ontwikkelingen door drie verschillende partijen, zonder financiële verbondenheid. Voor deze drie ontwikkelingen is niet eens één bestemmingsplan vastgesteld.
- 2.12 Hoewel in het stedenbouwkundig plan een integrale herontwikkeling van het ABC-complex dus wordt losgelaten, blijkt volgens Nardinc uit de impressies die bij dit plan zijn gevoegd echter duidelijk dat herontwikkeling van het ABC-complex alleen als één geheel kan worden beoordeeld. Op alle impressies van de nieuwe situatie is er immers noodzakelijkerwijs óók voor het deel van het ABC-complex dat buiten het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan valt, een ‘suggestie’ voor een nieuwe situatie gegeven. Zonder deze suggestie is aansluiting op de voorziene nieuwe ontwikkeling namelijk niet mogelijk. Zie bijvoorbeeld onderstaande afbeelding van

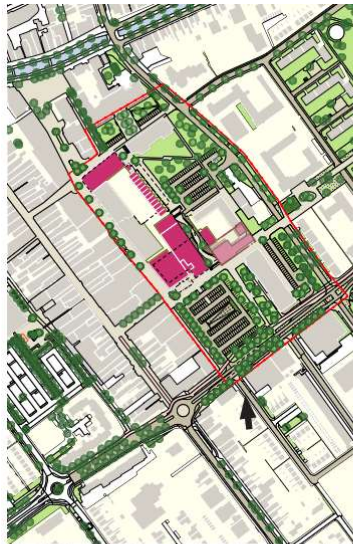
² Pag. 15 centrumvisie.

³ Pag. 5 centrumvisie.

⁴ Pag. 51 stedenbouwkundig plan.

⁵ Paragraaf 3.3.3 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

pagina 44 van het stedenbouwkundig plan. Daarbij merkt Nardinc op dat deze 'suggestie' *niet* overeenstemt met haar eigen herontwikkelingsplannen.



⁶ Kaartbeeld met aanduiding van de locatie vanaf waar een impressie van het centrum wordt weergegeven.

⁷ Impressie van het centrum. Op de voorgrond het Burgemeester Kuipersplein met de nieuwe parkeergarage en de nieuwe bebouwing ter plaatse van het voormalig postkantoor. Impressie vervaardigd door Plan34



- 2.13 Gelet op de samenhang tussen de verschillende delen van het ABC-gebouw, is het volgens Nardinc in dit geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening om de plangrens dwars door haar gebouw en het (bouw)perceel te trekken. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt weliswaar dat een gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid heeft bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Die vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad – zoals hier – een begrenzing kan vaststelling die in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.⁶

Ontbreken onderzoek aanvaardbaarheid uitwerkingsregels

- 2.14 Wanneer uw raad ondanks het vorenstaande het ontwerpbestemmingsplan toch ongewijzigd wil vaststellen, geldt het volgende. Het bestemmingsvlak van de uit te werken woonbestemming ligt direct tegen het resterende deel van het ABC-complex. Het ontwerpbestemmingsplan staat hier slechts het gebruik voor wonen toe en maakt het mogelijk dat het gehele bestemmingsvlak wordt volgebouwd met nieuwbouw tot een hoogte van 16 meter met een dakhelling van 60°. ⁷ Nagelaten is om te onderzoeken of deze nieuwbouw aanvaardbaar is.
- 2.15 Volgens Nardinc is dat niet het geval, alleen al omdat door het volledig volbouwen ten behoeve van wonen van de gronden die in het ontwerpplan zijn bestemd als "Wonen-Uit te werken":

⁶ Vgl. ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1338, r.o. 5.1.

⁷ Art. 5.3.2 planregels ontwerpbestemmingsplan.

- a. Er geen verbinding meer is tussen de winkels in het resterende deel van het ABC-complex en de parkeerplaatsen op het Gashoudersplein waar de meeste klanten die met de auto komen, parkeren.
- b. De expeditie ingang van de Blokker aan het Gashoudersplein wordt dichtgezet. Het laden en lossen bij deze expeditie ingang wordt overigens al direct onder het overgangsrecht gebracht, omdat expeditie ten behoeve van winkels op gronden met de bestemming "Wonen-Uit te werken" niet is toegestaan.⁸

2.16 Ten overvloede wordt erop gewezen dat het onderzoek naar de aanvaardbaarheid van de nieuwbouw niet kan worden doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Wanneer een globaal bestemmingsplan wordt vastgesteld met daarin een uitwerkingsplicht, moet immers vaststaan dat de gegeven bestemming in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat betekent volgens de Afdeling in elk geval dat moet worden onderzocht waar de bebouwing die met de uitwerkingsregels wordt toegestaan, vanuit ruimtelijk oogpunt bezien in ieder geval niet kan komen.⁹ Dit onderzoek ontbreekt in dit geval.

Gebreken in motivering verplaatsing en uitbreiding supermarkt

- 2.17 De argumenten die in de plantoelichting worden aangedragen ter motivering waarom wordt meegewerkt aan verplaatsing van de Albert Heijn supermarkt van het A-deel naar het naastgelegen perceel, overtuigen Nardinc niet. Voor zover wordt opgemerkt dat het ABC-complex uit de jaren tachtig dateert en te weinig kwaliteit en aantrekkingskracht zou hebben,¹⁰ geldt dat door alle partijen – inclusief Nardinc – een herontwikkeling van dit complex gewenst is. Voor een kwaliteitsverbetering is verplaatsing dus niet nodig.
- 2.18 Ter motivering van de verplaatsing wordt in de plantoelichting diverse keren genoemd dat de bevoorrading van de supermarkt in de huidige situatie een probleem zou zijn.¹¹ Voor zover er nu werkelijk al sprake zou zijn van een probleem, wordt dit na verplaatsing van de supermarkt niet anders. In de voorziene nieuwe situatie zal de bevoorrading van de supermarkt immers nog steeds plaatsvinden via het Gashoudersplein. Ook de winkels aan de Sieversstraat blijven volgens de plantoelichting bevoorrad worden via het Gashoudersplein. Vrachtverkeer naar dit plein blijft dus aanwezig. Tegelijkertijd wordt het Gashoudersplein verkleind, terwijl hier ook in de nieuwe situatie parkeerplaatsen aanwezig blijven. Op het Gashoudersplein blijven dus – net als nu – verschillende verkeersstromen aanwezig, inclusief achteruitrijdende vrachtauto's (aangezien voor het keren van vrachtauto's op het verkleinde plein geen ruimte zal zijn). Het argument dat de bevoorrading zou worden verbeterd, klopt volgens Nardinc dan ook niet.
- 2.19 Tot slot wordt in de plantoelichting als argument voor verplaatsing aangedragen dat hierdoor leegstaand vastgoed uit de markt zou worden genomen.¹² Het is voor Nardinc

⁸ Vgl. art. 5 planregels ontwerpbestemmingsplan.

⁹ ABRvS 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1411, r.o. 14.2

¹⁰ Zie onder meer paragraaf 2.1 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

¹¹ Zie bijvoorbeeld paragraaf 2.2.2 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

¹² O.a. paragraaf 2.2 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

niet duidelijk om welke leegstand het zou gaan, laat staan dat kan worden vastgesteld dat het hier gaat om structurele leegstand en niet om vastgoed dat leeg wordt gehouden juist met het oog op de in het voorliggende ontwerpplan mogelijk gemaakte ontwikkeling. Nardinc stelt in elk geval vast dat als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan het verkoopvloeroppervlak aan detailhandel nagenoeg gelijk blijft (van 2.350 m² nu naar 2.300 m²),¹³ ervan uitgaande dat de winkelruimte die de Albert Heijn achterlaat daadwerkelijk uit de markt wordt genomen (en het detailhandelgebruik hier dus niet op grond van het overgangsrecht wordt voortgezet). Ook in zoverre kan Nardinc de stelling dat er leegstaand vastgoed zou verdwijnen niet volgen.

- 2.20 Een laatste reden voor verplaatsing die in de plantoelichting wordt genoemd,¹⁴ is kennelijk om een uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken. De supermarkt wordt immers vergroot van ca. 2.100 m² naar 2.500 m² winkelvloeroppervlak.¹⁵ Een motivering van de behoefte aan deze uitbreiding ontbreekt in het geheel. Dit verbaast Nardinc nu in de vorig jaar vastgestelde gemeentelijke Visie Detailhandel en Horeca juist wordt geconstateerd:
- Dat het dagelijks winkelaanbod in Heerenveen groter is dan verwacht zou worden op basis van het landelijk gemiddelde van kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal;¹⁶ en
 - Dat er in de dagelijkse sector sprake is van een overaanbod en dat de dagelijkse goederensector beneden gemiddeld presteert.¹⁷
- 2.21 Een motivering van de mogelijk gemaakte supermarktitbreiding had volgens Nardinc dan ook niet mogen ontbreken. Overigens, zelfs als er een uitbreidingsbehoefte zou bestaan, dan is volgens Nardinc verplaatsing niet noodzakelijk. Ook binnen het ABC-complex zou een uitbreiding mogelijk kunnen worden gerealiseerd. Ahold noch uw gemeente zijn hierover echter met Nardinc in gesprek gegaan.

Gebreken in motivering parkeren

- 2.22 De onderbouwing in de plantoelichting en de daarbij als bijlage 2 gevoegde 'Dynamische parkeerbalans Centrum-Oost Heerenveen' dat er in de nieuwe situatie geen onaanvaardbare parkeerproblemen zullen ontstaan, stelt Nardinc niet gerust. De in de dynamische parkeerbalans gegeven globale informatie kan door Nardinc niet worden gecontroleerd, onder meer om de volgende redenen:
- Onduidelijk is met welke bestaande parkeerplaatsen rekening is gehouden.
 - Niet duidelijk is of is uitgegaan van de juiste aantallen parkeerplaatsen die in de nieuwe situatie verdwijnen.
 - De parkeerdrukonderzoeken waarnaar wordt verwezen zijn niet bijgevoegd en daarmee niet controleerbaar.

¹³ Zie paragraaf 3.1.2 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

¹⁴ Zie paragraaf 1.3 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

¹⁵ Paragraaf 3.1.2 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

¹⁶ Onder kopje 'benchmark winkelaanbod' in detailhandelsvisie.

¹⁷ Onder kopje 'marktruimte winkelaanbod' in detailhandelsvisie.

- Niet duidelijk is met welke toekomstige ontwikkelingen en de bijbehorende extra parkeervraag rekening is gehouden.

2.23 Nardinc stelt vast dat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan er parkeerplaatsen zullen verdwijnen op het Gashoudersplein, terwijl de parkeervraag juist toeneemt vanwege de uitbreiding van de supermarkt. De nieuwe supermarkt hoeft kennelijk niet op eigen terrein in parkeerplaatsen te voorzien, maar bezoekers zouden kunnen parkeren in de nieuwe parkeergarage onder het Burgemeester Kuperusplein. Volgens de plantoelichting wordt de supermarkt pas verplaatst als de nieuwe garage is gerealiseerd.¹⁸ In de planregels ontbreekt overigens een voorwaardelijke verplichting waarmee dit wordt geregeld.

2.24 Ook voor het nieuwe woongebouw dat in het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan "Heerenveen-Woongebouw Burgemeester Kuperusplein" mogelijk is gemaakt, is als uitgangspunt gehanteerd dat niet op eigen terrein in parkeren hoeft te worden voorzien. Ook de toekomstige bewoners van dit woongebouw en hun bezoekers zullen dus kennelijk in de nieuwe parkeergarage gaan parkeren. Nardinc is er niet van overtuigd dat er uiteindelijk genoeg parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. Dit nog temeer nu Nardinc in de parkeerbalans bij het bestemmingsplan voor het Woongebouw leest dat als alle ontwikkelingen doorgaan voor het centrumgebied van Heerenveen, er juist een *tekort* van 200 parkeerplaatsen zal zijn in het centrum.

3 CONCLUSIE

- 3.1 Gelet op het vorenstaande, kan vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan conform het ter inzage gelegde ontwerpplan volgens Nardinc niet aan de orde zijn. Indien de plannen ongewijzigd worden doorgezet, heeft Nardinc gelet op de grote nadelige gevolgen die dit voor haar heeft geen andere keuze dan zich hier tegen te verzetten, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk.
- 3.2 Nardinc dringt er bij uw gemeente op aan om met elkaar in overleg te gaan om gezamenlijk te onderzoeken welke alternatieve mogelijkheden er zijn, waarbij ook rekening wordt gehouden met de belangen van Nardinc.

¹⁸ Paragraaf 2.2 plantoelichting ontwerpbestemmingsplan.

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze uw gemeente tijdig bereikt, wordt een scan ervan tevens per e-mail gezonden aan de heer S. Doelman (s.delman@heerenveen.nl), bij wie blijkens de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mondelinge zienswijzen kunnen worden ingediend.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis

Bijlagen:

1. Publicatie van terinzagelegging in Gemeenteblad.
2. Splitsingstekening bij splitsingsakte (Hyp4 dl 7115/33 Leeuwarden).

Bijlage 1

Ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen - Centrum-Oost fase 3 ter inzage

Burgemeester en wethouders van Heerenveen maken bekend dat met ingang van vrijdag 6 januari 2023 het ontwerp-bestemmingsplan "Heerenveen - Centrum-Oost fase 3" gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage ligt. Dit ontwerp-bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een parkeergarage onder het Burgemeester Kuperusplein. Ook maakt dit bestemmingsplan de verplaatsing mogelijk van een supermarkt (Albert Heijn) van de huidige locatie aan de Sieversstraat en het Gashoudersplein, naar een nieuwe locatie aan de noordzijde van het Burgemeester Kuperusplein. Ook de huidige locatie van deze supermarkt is in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor is een uit te werken woonbestemming opgenomen. Dat betekent dat hier woningen gebouwd mogen gaan worden, maar dat burgemeester en wethouders dit eerst verder moeten uitwerken.

Ter inzage

digitaal

Het ontwerp-bestemmingsplan kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website kunt u via de tabbladen 'plan bekijken' en 'plannen zoeken' een adres invoeren. U kunt ook de plannaam of het plannummer (NL.IMRO.0074.BPNbkpleineo-OW01) invoeren.

papieren versie

Het ontwerp-bestemmingsplan kan tevens gedurende de hiervoor genoemde termijn, tijdens openingsuren, worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis, Crackstraat 2 te Heerenveen. Het gemeentehuis is alleen op afspraak geopend. Voor het inzien van de papieren versie kan telefonisch via 14 0513 een afspraak worden gemaakt.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging kan iedereen zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen indienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Schriftelijk

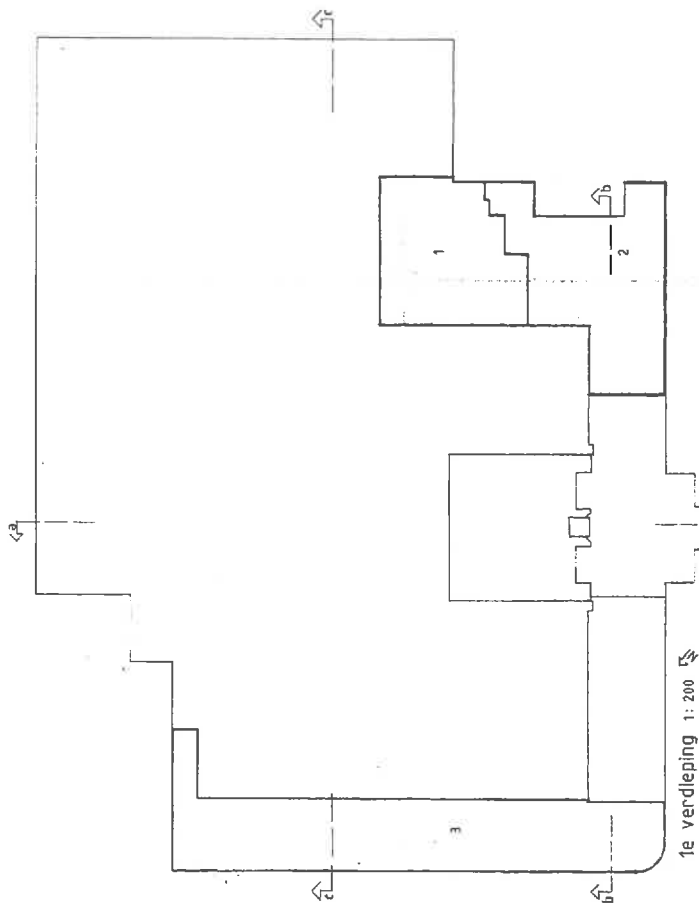
Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van Heerenveen, Postbus 15.000, 8440 GA HEERENVEEN. Een zienswijze dient de volgende informatie te bevatten: naam/handtekening en adres van de indiener, datum en redenen van de zienswijze. Zienswijzen kunnen ook digitaal worden ingediend door op www.heerenveen.nl, in het zoekscherm "ter inzage" in te typen en vervolgens de link "zienswijze" aan te klikken. Om digitaal een zienswijze in te kunnen dienen, is een DigiD nodig.

Mondeling

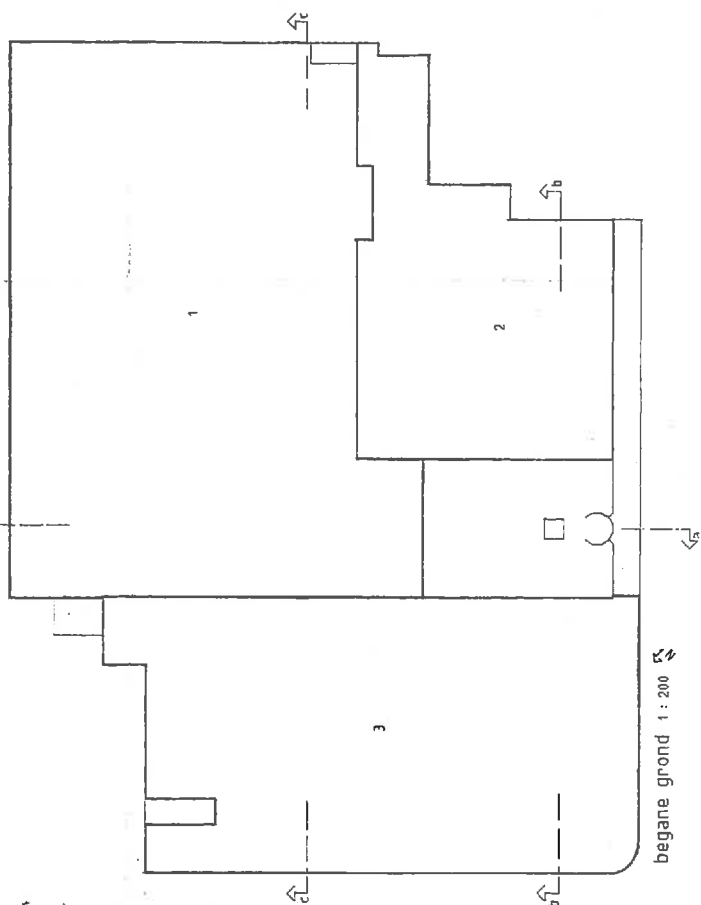
Om mondelinge zienswijzen in te dienen kan contact worden opgenomen met de heer Steven Doelman op telefoonnummer 14 0513 (tijdens kantooruren) of per e-mail s.doelman@heerenveen.nl.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen

Bijlage 2



1e verdieping 1:200



begane grond 1:200



doorsnede C-C 1:200



doorsnede B-B 1:200



doorsnede A-A 1:200

voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van de percelen kadastraal bekend:
gemeente Heerenveen.

sektie: B nr.: 2785

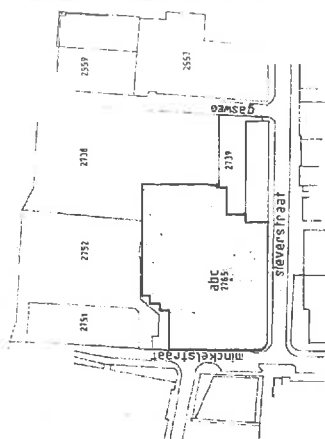
bestaande uit 1 blad.

d.d.: 10-11-1992

de notaris, tekenend: C. J. J. de Vries.

Ondergetekende, bevoegd van de Rijksoverheid
tevens bevoegd van de Provinciale Staten van
Groningen, is de splitsing van de percelen
kadastraal bekend in de kadastrale sectie B
perceel 26, met een oppervlakte van 1.192 m²
in twee percelen van 1.192 m² en 1.192 m²
gepleegd.

De afzonderlijke percelen worden
aangeduid met de nummers 1 en 2.
De afzonderlijke percelen worden
aangeduid met de nummers 1 en 2.
De afzonderlijke percelen worden
aangeduid met de nummers 1 en 2.



situatie schaal 1:1000



Notaris: C. J. J. de Vries
Adres: Heerenveen, 1401 CA
Telefoon: 0513-411111

Contractnummer: 2023.6.0001

Versiedatum 7-06-2023

Project: Herontwikkeling ABC-locatie Heerenveen
Bijlage 4: Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek
Onverbindend concept ter discussie van partijen

Voorlopig (bouw)programma

- Circa 100 appartementen;
- Circa 1.700 m² BVO bibliotheek;
- Een nog nader te bepalen metrage aan (niet-)commerciële voorzieningen;
- Bijbehorende parkeervoorzieningen voor stalling van auto's en fietsen.

Algemene uitgangspunten

- Voor het A-deel: 50 woningen
- Voor het BC-deel: 50 huurwoningen (parkeren in openbaar gebied) met een marktconforme BAR aan de hand van het Programma van Eisen (PvE) van Dalpho met een nog nader vast te stellen ambitieniveau inzake materialisatie en duurzaamheid.
- Een bibliotheek (of andere passende publieke, maatschappelijke invulling, en eventueel ondergeschikte bijbehorende commerciële ruimte)
- Een voor Partijen haalbare businesscase, rekening houdend met een boekwaarde van het BC-deel van Nardinc van EUR 3,5 mln. en voor het A-deel EUR 4,8 mln. (waarvan 62,5%, oftewel € 3 mln. van gemeente Heerenveen en 37,5%, oftewel € 1,8 mln. van HCO).
- Eventuele compensatie van de onrendabele top van Partijen door middel van:
 - het programma Impulsaanpak winkelgebieden (IW); en/of
 - de Woningbouwimpuls (WBI); en/of
 - een overige subsidie of compensatiemogelijkheid.

Uitgangspunten bibliotheek Heerenveen

- 15 jarige huurovereenkomst met Stichting Bibliotheken Sudsudwest
- Kostprijsdekkende huur: 5% van de stichtingskosten voor de nieuwe bibliotheek (incl. huidige inbrengwaarde).
- Oplevering: casco staat + pui
- Huurgarantie van huursom gemeente/provincie gedurende de looptijd huurovereenkomst
- Gemeente: funding stichting bibliotheek incidenteel voor verbouwing en structureel voor exploitatie
- Opzegging huurder: 24 maanden voor expiratedatum
- Indexatie: 100% over 0-3% + 50% over meerdere. Indexatie zal nooit negatief zijn.

Relevante beleidskaders

- Centrumvisie "n Gouden Plak"
<https://www.programmacentrumheerenveen.nl/wp-content/uploads/2021/01/Centrum-visie-Heerenveen-191216-VASTGESTELD-1.pdf>
- Stedenbouwkundig plan "n Gouden Rand"
<https://www.programmacentrumheerenveen.nl/wp-content/uploads/2021/04/Uitwerking-Heerenveen-Centrum-Oost-N-Gouden-Rand-210406-LR-1.pdf>
- Beleidskader Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR654114/1>
- Ontwerp woonvisie Heerenveen 2023 -2028
<https://www.heerenveen.nl/wp-content/uploads/2023/04/Ontwerp-woonvisie-Heerenveen-2023-2028-bijlages.pdf>
- Visie Detailhandel en Horeca (vastgesteld op 27 januari 2022)
<https://www.heerenveen.nl/wp-content/uploads/2019/06/Visie-detailhandel-en-horeca-vastgesteld-27-jan-2022.pdf>