

1295-4^{2c}



Sportstad Heerenveen

Masterplan

P 1295-04
(2e ex)

SPORTSTAD HEERENVEEN

MASTERPLAN

JULI 2002

Voorwoord.

Heerenveen, Sportstad van het Noorden.

Geen ander "affiche" kan zo krachtig de meer dan landsdelige betekenis neerzetten die Heerenveen sinds jaar en dag vervult. En de laatste jaren vertaalt die betekenis zich ook steeds sterker in sociaal-economische termen. De initiatiefnemers van het project "Heerenveen Sportstad" pakken de uitdaging op om deze combinatie van sportieve uitstraling en economische ontwikkeling tastbare inhoud te geven. Op hun primaire aandachtsgebieden sport, onderwijs en gezondheidszorg ontwikkelen zij initiatieven die landelijk de aandacht zullen trekken. En tegelijkertijd worden effecten voor werkgelegenheid en economische structuur gegenereerd die een rol spelen in de noordelijke doelstellingen op dit gebied.

In dit rapport worden de hoofdlijnen van het project "Heerenveen Sportstad" beschreven naar inhoud, organisatie en financiering. Het rapport is bedoeld om beleidsmakers, adviseurs, toetsers en beslissers van de diverse betrokken partijen het integrale perspectief te verschaffen waarin dit – voor elk van de initiatiefnemers omvangrijke en daardoor complexe – project beschouwd dient te worden. Het rapport kan worden beschouwd als een samenvatting annex leeswijzer bij de onderliggende documenten, die de inhoudelijke onderbouwing van het project zijn en waarnaar in dit rapport geregeld wordt verwezen.

*Heerenveen, juli 2002,
Regiegroep Heerenveen Sportstad.*

Inhoudsopgave

DEEL I. HEERENVEEN SPORTSTAD IN INTEGRAAL PERSPECTIEF

1. Heerenveen Sportstad: een uniek concept op een unieke locatie	5
1.1. Inleiding.....	5
1.2. Aanleiding en doelstelling	6
1.2.1. Synergie.....	6
1.2.2. Gemeente Heerenveen	8
1.2.3. Friesland College.....	9
1.2.4. SC Heerenveen	10
1.2.5. De Friesland Zorgverzekeraar:	10
1.3. Heerenveen Sportstad: inhoud	12
1.3.1. Sport	12
1.3.2. Onderwijs	15
1.3.3. Gezondheidszorg	15
1.3.4. Overige functies binnen het plangebied.....	17
1.3.5. Functies buiten het plangebied	19
2. De samenwerkende partijen	20
2.1. De Initiatiefnemers	20
2.2. De samenwerkingsstructuur	20
2.2.1. Grondexploitatie	20
2.2.2. Vastgoedexploitatie	22
2.2.3. Bedrijfsexploitaties	23
3. Beleid Overheid.....	26
3.1. Rijks- en provinciaal beleid	26
3.1.1. Beleidskader	26
3.1.2. Planologisch toetsingskader.....	28
3.2. Gemeentelijk beleid	30
3.2.1. Beleidskader	30
3.2.2. Planologisch toetsingskader.....	31
3.3. Maatschappelijk draagvlak	32
4. Marktverkenning	34
4.1. Sportstad functies	34
4.1.1. Sportcentrum	34
4.1.2. Abe Lenstrastadion	35
4.1.3. Opleidingscentrum.....	37
4.1.4. Gezondheidsboulevard	37
4.2. Functies in het omliggende gebied.....	37
4.2.1. Congres- en vergadercentrum.....	38
4.2.2. Leisure centre / reis- en vrije tijdboulevard	38
4.2.3. Overige functies in het omliggende gebied.	39

DEEL II. GRONDEXPLOITATIE

5. Ontwikkelingsvisie: Grondexploitatie in ruimtelijk en functioneel perspectief	42
5.1. Ruimtelijke hoofdstructuur	42
5.2. Parkeren en bereikbaarheid	43

5.2.1.	Parkeren.....	43
5.2.2.	Bereikbaarheid.....	44
6.	<i>Ontwikkelingsstrategie, samenwerkingsstructuur en financiering</i>	46
6.1.	Ontwikkelingsstrategie	46
6.2.	Samenwerkingstructuur	47
6.3.	Financiering	47
7.	<i>Grondexploitatie in financieel perspectief</i>	48
7.1.	Grondexploitatie Heerenveen-oost	48
7.2.	Grondexploitatie Heerenveen Stadiongebied	48
7.3.	Financiële gegevens	49
7.3.1.	Exploitatie.....	49
7.3.2.	Balans	49
7.4.	Fiscale aspecten	50

DEEL III. VASTGOED- EN BEDRIJFSEXPLOITATIES

8.	<i>Bouwkundig programma van eisen en investeringsramingen</i>	51
8.1.	Bouwkundig programma van eisen sportstadfuncties	51
8.2.	Investeringsramingen sportstadfuncties	53
9.	<i>Ontwikkelingsstrategie, samenwerkingsstructuur en financiering</i>	55
9.1.	Ontwikkelingsstrategie	55
9.2.	Samenwerkingstructuur	56
9.3.	Financiering	57
10.	<i>Bedrijfsexploitaties kernfuncties Heerenveen sportstad</i>	61
10.1.	Bedrijfsexploitatie sportcomplex	61
10.2.	Bedrijfsexploitatie SC Heerenveen	62
10.3.	Bedrijfsexploitatie Friesland College	64
10.4.	Bedrijfsexploitatie De Friesland Zorgverzekeraar	64
10.5.	Bedrijfsexploitatie flankerende functies	64
11.	<i>Exploitatie Heerenveen Sportstad</i>	65
11.1.	Kosten	65
11.1.1.	Kosten voor bestuur.....	65
11.1.2.	Kosten groot onderhoud	66
11.1.3.	Zakelijke lasten.....	67
11.1.4.	Verzekeringen.....	67
11.1.5.	Overige bedrijfskosten.....	67
11.1.6.	Afschrijvingen	67
11.1.7.	Rentelasten	67
11.1.8.	Energieconcept	67
11.2.	Opbrengsten	68
11.2.1.	Stadion	68
11.2.2.	Sportcomplex.....	69
11.2.3.	Opleidingscentrum.....	69
11.2.4.	Zuidwand stadion	69
11.2.5.	Noordwand stadion.....	70
11.2.6.	Westwand stadion.....	70
11.3.	Financiële gegevens	70

11.3.1.	Aflossingen.....	70
11.3.2.	Exploitatieoverzicht.....	71
11.3.3.	Balans	71
11.4.	Fiscale aspecten.....	72

DEEL IV. EFFECTEN

12.	Effecten.....	73
12.1.	Economische effecten / Kompas criteria.....	73
12.1.1.	Kompas voor het Noorden.....	73
12.1.2.	Heerenveen sportstad: stuwende onderdelen	74
12.1.3.	Specifieke criteria en effecten.	74
12.1.4.	Kwalitatieve effecten.	77
12.2.	Stedenbouwkundig	78
12.3.	Verkeerseffecten	78
12.4.	Milieu-effecten	78
12.5.	Slot.	80

APPENDICES:

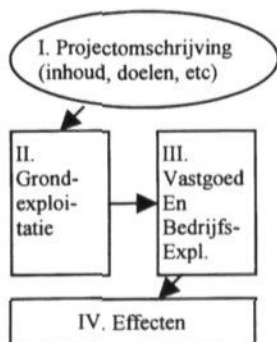
1. Financiële toelichting Sportstad Heerenveen BV (niet openbaar)
2. Financiële toelichting Gemeentelijk Sportcentrum BV
3. Sportstad Heerenveen – veelkleurige koepel
4. Overzicht van bijlagen.

1. Heerenveen Sportstad: een uniek concept op een unieke locatie

1.1. Inleiding

Het project Heerenveen Sportstad is een initiatief van SC Heerenveen, ROC Friesland College, De Friesland Zorgverzekeraar en gemeente Heerenveen. Deze partijen hebben hun afzonderlijke verbouw- dan wel nieuwbouwplannen samengesmeed tot een stimulerend synergetisch concept in één van de meest beeldbepalende gebieden van Heerenveen. Een locatie die in 1999 is ontstaan door de verlegging van de snelweg langs Heerenveen in oostelijke richting en waar in 1992 het nieuwe Abe Lenstrastadion als solitair complex is gerealiseerd. Dit gebied is in luttele jaren geworden van een stadsrandlocatie tot een integraal onderdeel van het stedelijk centrum van Heerenveen en vanaf het rijkswegennet bij uitstek "het venster" op Heerenveen.

Heerenveen Sportstad geeft aan dit gebied een invulling die in samenwerking met marktpartijen leidt tot nieuwe vormen van dienstverlening en interactie op de overlappende gebieden van sport, onderwijs, arbeidsmarkt en gezondheidszorg. Uitbreiding van het Abe Lenstra-stadion tot het vijfde voetbalstadion van Nederland, realisering van een sterk maatschappij- en bedrijfsgerichte MBO-campus voor het Friesland College met ondermeer de bekende CIO-opleiding, en nieuwbouw van de gemeentelijke sporthal- en zwembadvoorziening kunnen een meerwaarde geven aan dit nieuwe stuk van het Heerenveense stedelijke centrumgebied. De eerste bewijzen van de mogelijke uitstralingseffecten zijn inmiddels geleverd met de uitgewerkte plannen voor een gezondheidsboulevard en een leisure-centrum. Zorgverzekeraar De Friesland heeft een intentieovereenkomst gesloten met een tiental aanbieders van zorg en begeleiding om te komen tot een plan voor realisering van een gezondheidsboulevard, ondermeer gericht op het *stroomlijnen van het reïntegratieproces voor sporters, werknemers en andere doelgroepen*. Onder regie van een tweetal marktpartijen wordt een concept gerealiseerd voor een leisure-centrum waar producten en diensten worden aangeboden op het gebied van reizen, vrije tijdsbesteding en sport.



Dit rapport bestaat uit vier delen. In het eerste deel worden inhoud, doelstellingen en organisatorische opzet van het project omschreven alsmede de positionering in de kaders van overheidsbeleid en de markt. In delen 2 en 3 wordt dieper ingegaan op de financiële en organisatorische aspecten; in deel 2 op de grondexploitatie van het hele plangebied en in deel 3 op de vastgoed- en bedrijfsexploitaties van de diverse planonderdelen. In deel 4 tenslotte wordt een overzicht gegeven van de te verwachten effecten van de voorgestelde samenhangende ontwikkeling van dit deel van Heerenveen onder de vlag "Heerenveen Sportstad".



1.2. Aanleiding en doelstelling

De noodzaak van de oorspronkelijke initiatiefnemers SC Heerenveen, Friesland College en gemeente Heerenveen om te komen tot investeringen in hun respectievelijke sport- en onderwijsaccommodaties, met als uitkomst een hoogwaardige en herkenbare ruimtelijk en sociaal-economisch kansrijke invulling van dit nieuw ontstane stuk van Heerenveen-Centrum, heeft als vanzelfsprekend geleid tot een serieus onderzoek naar de mogelijkheden voor bouwkundige integratie van deze plannen. Koppeling van deze plannen aan de inhoudelijke beleidsdoelen van de partijen en van De Friesland Zorgverzekeraar heeft geleid tot de uitwerking van een uniek samenwerkingsconcept, waarin naast de eigen beleidsdoelen van de initiatiefnemers en de voordelen van geïntegreerde bouw bovenal de grote synergetische meerwaarde van de functionele samenwerking tot uiting komt.

1.2.1. Synergie

Het gezamenlijke doel van de initiatiefnemers van "Heerenveen Sportstad" is om een complex voor sport, onderwijs, gezondheidszorg en bedrijvigheid te realiseren, dat op elk van deze aspecten een kwalitatieve versterking betekent ten opzichte van de bestaande voorzieningen in Noord-Nederland. In een aantal opzichten vervult dit complex bovendien een landelijke voorbeeldfunctie.

- Economie

Een centrale synergie-doelstelling van Heerenveen Sportstad is het sterke sportieve imago van Heerenveen optimaal te benutten ter ondersteuning van de economische ontwikkeling in de A7-zone. Bij alle ontwikkeling die Heerenveen doormaakt blijft de plaats immers op de "mental map" van het brede publiek bovenal genoteerd staan als sportstad bij uitstek. IJssstadion Thialf en het Abe Lenstra-stadion zijn locaties waar vandaan de media veelvuldig verslag doen en een groot aantal (rechtstreekse) televisie-uren geeft Heerenveen en Friesland landelijk en internationaal een naam en bekendheid die ver uitstijgt boven de actuele positie van Heerenveen als woon- en werkcentrum. Tegelijkertijd is Heerenveen echter wel een sterke economische groeier binnen Noord-Nederland, met sinds 1995 een gemiddelde jaarlijkse werkgelegenheidsgroei van ca. 5% tegen 2,4% in heel Noord Nederland. Daarmee heeft Heerenveen goede potenties om een bijdrage te leveren in de doelstellingen van het Kompasprogramma voor het Noorden. De uitdaging voor Heerenveen Sportstad is er daarom in gelegen om het sterke sportimago van Heerenveen optimaal in te zetten ter bevordering van de economische ontwikkeling van de regio. *Heerenveen Sportstad heeft dan ook op het hoogste strategische niveau ten doel om, gekoppeld aan de bekendheid van Heerenveen als platform voor sportief succes, Heerenveen en de A7-zone ook onder de aandacht te brengen als logisch platform voor economisch succes.*

- Sport en welzijn

Tegelijkertijd geldt dat bij geen andere plaats in Noord-Nederland sportimago en identiteit zo sterk met elkaar samenvallen als juist in Heerenveen. Een werkelijkheid die wortelt in een lange traditie van vele en soms legendarische sporttalenten en een rijk en goed bestuurd verenigingsleven met topploegen op het gebied van bijvoorbeeld ijshockey, voetbal, turnen en korfbal. De SC Heerenveen, het Abe Lenstrastadion en het CIOS nemen hierbij een belangrijke plaats in. Evenals Thialf, waar aanvullend op het hier beschreven project inmiddels een initiatief voor modernisering van accommodatie en dienstverlening is uitgevoerd (zie paragraaf 3.2.3. gemeentelijk beleid). Met deze voorzieningen vervult Heerenveen nadrukkelijk een functie ten behoeve van geheel Noord-Nederland.

Zowel Thialf als de accommodaties van Sportstad Heerenveen (w.o. het Abe Lenstrastadion) lenen zich uitstekend voor multifunctioneel gebruik (zie appendix 3: *Sportstad Heerenveen: veelkleurige koepel*). Ook in het opzicht van programmering ten behoeve van andere dan sportactiviteiten (theaterspektakels, concerten, congressen, bedrijfspresentaties, tentoonstellingen, e.d.) vullen het Abe Lenstrastadion en Thialf elkaar aan door de verschillende kwaliteiten van de accommodaties: het Abe Lenstrastadion als openluchtaccommodatie met grotere publieksaccommodatie, maar beperkte gebruiksmogelijkheid van de grasmat; Thialf als overdekte voorziening met grotere mogelijkheden voor divers gebruik van de vloer (met name buiten winter/schaatsseizoen).

Een niet onbelangrijke factor daarbij is het sportieve en enthousiaste publiek dat allerwegen tot voorbeeld wordt genomen van goed supportersgedrag. Dit past bij de ambitie van Heerenveen om top- en breedtesport te benutten om sociale verbanden te stimuleren en te bevestigen. Met het vervagen van veel klassieke sociale structuren verdween ook een podium waarbinnen mensen (en met name jongeren) te maken kregen met een scala aan rechten en plichten. Veel (jonge) mensen willen graag behoren bij een groep en zich met “iets” kunnen identificeren. Sport kan in die zin bijdragen aan nieuwe antwoorden op nieuwe vragen in de zin van opvoeding, sociale verbanden, verband tussen rechten en plichten en teamvorming. Sport kan dienen als doel en als middel, komt voor in alle vormen (traditioneel georganiseerd, nieuwe vormen, individueel) en integreert meerdere publieke thema's zoals fairplay, integratie, handicap, ouderen. Ook voor (nieuwe) bedrijven biedt sport een fors aantal mogelijkheden, zoals het bereiken van doelgroepen, communicatie en sociale betrokkenheid.

- Onderwijs, gezondheidszorg en bedrijfsleven

Realisering van de doelstellingen van het Friesland College in Heerenveen Sportstad is niet alleen van belang voor de school zelf, maar kan ook belangrijke uitstralingseffecten hebben naar de (verre) omgeving. Nieuwe modellen van integratie van onderwijs en beroepspraktijk en kwaliteitsversterking van het beroepsonderwijs zijn van groot belang in de

huidige situatie van krapte op de arbeidsmarkt. Ook, of wellicht juist in het mbo-segment, met een aandeel van 40% de grootste opleidingscategorie in de beroepsbevolking, kunnen projecten voor verdergaande integratie van kennis, kunde en bedrijfspraktijk problemen op de arbeidsmarkt helpen voorkomen. Heerenveen wil als mbo-gemeente én economische groeikern op dit gebied een *voortrekkersrol* vervullen.

Ook op het terrein van de gezondheidszorg kan Heerenveen Sportstad een dergelijke pilot-functie vervullen richting sport en bedrijfsleven, met name gericht op versnelling van reïntegratietrajecten en verkorting van wachttijden.

In concrete termen worden derhalve de volgende bovenlokale doelstellingen met Heerenveen Sportstad beoogd:

- economische structuurversterking in de A7-zone op een hoogwaardige locatie die een imago van sportiviteit en dynamiek koppelt aan de sterke primaire vestigingsplaatsfactoren in deze economische kernzone.
- een voetbalstadion dat voor Noord-Nederland de functie kan vervullen die het Gelredome voor Oost-Nederland en het Philips-stadion voor Zuid-Nederland vervullen (mogelijkheid voor interlandvoetbal);
- een integratieplatform voor beroepsonderwijs en bedrijfspraktijk, waarin voor een tiental Mbo-opleidingen vernieuwende onderwijsconcepten worden gerealiseerd en aan omliggende bedrijven hoogwaardige (bij)scholingsfaciliteiten kunnen worden geboden;
- een geheel nieuw centrum van gezondheidszorg en reïntegratiebegeleiding waarin de samenwerking en afstemming van de verschillende betrokken instanties optimaal is georganiseerd.

Naast deze gezamenlijke doelstelling heeft elk van de initiatiefnemende partijen uiteraard elk een aantal eigen – maatschappelijk relevante – beleidsdoelen die met Heerenveen Sportstad worden gerealiseerd.

1.2.2. Gemeente Heerenveen

Voor de gemeente Heerenveen is Heerenveen Sportstad een cruciaal project waarmee een aantal verschillende doelstellingen van gemeentelijk beleid worden gerealiseerd. In *ruimtelijk en stedenbouwkundig* opzicht heeft het project ten doel om te komen tot een herkenbare, authentieke invulling van een beeldbepalend onderdeel van het stedelijk weefsel van de plaats. Het gebied rondom het Abe Lenstrastadion vormt samen met het Stationsgebied en Heerenveen-Centrum de centrale as waarlangs in het groeiende Heerenveen de stedelijke dienstverleningsfuncties worden geconcentreerd. In *economisch* opzicht is Heerenveen Sportstad het in het oog springende vlaggenschip van het konvooi van meer op industrie en logistiek gerichte bedrijventerreinen in de A7-zone, met het International Businesspark Friesland als meest omvangrijke. Het project neemt daarmee een belangrijke plaats in in het beleid waarmee de gemeente haar bijdrage levert aan de werkgelegenheidsambities zoals gesteld in het rapport-Langman, dat ten grondslag lag aan het Kompasprogramma. In het

opzicht van het *sport- en welzijnsbeleid* heeft de gemeente Heerenveen met dit project ten doel om een nieuwe, op de groei van Heerenveen berekende zwembad/sporthal-voorziening te realiseren in het overgangsgebied tussen het centrum en de toekomstige woonwijk Skoatterwâld. Tegelijk kan op de locatie van de oude voorziening ruimte gegeven worden voor ouderenhuisvesting en – verzorging in de directe nabijheid van het centrum. En tenslotte kan de gemeente in haar *onderwijsbeleid* met Heerenveen Sportstad – door overname en uitbreiding van de huidige CIOS-accommodatie, de doelstelling van een integrale herhuisvesting van het voortgezet onderwijs (t.b.v. OSG Sevenwolden en Bornego College) in de plaats realiseren.

1.2.3. Friesland College

Voor het Friesland College is Heerenveen Sportstad onderdeel van een concernplan herhuisvesting, waarmee dit regionaal opleidingencentrum zowel in de huisvestingssfeer als onderwijsinhoudelijk belangrijke doelstellingen van vernieuwing en kwaliteitsverbetering nastreeft. Qua huisvesting richt het Friesland College zich op concentratie in Leeuwarden en Heerenveen; het nieuwe complex binnen Heerenveen Sportstad wordt een voorziening waar een veertiental sectoren met in totaal ca. 2500 leerlingen, die thans verspreid gehuisvest zijn, gezamenlijk onderdak geboden kan worden.

In onderwijskundig opzicht loopt het Friesland College voorop in het streven naar integratie van beroeps- en volwasseneneducatie met de alledaagse praktijk in het bedrijfsleven. De school haakt daarmee aan bij het vervagen van het traditionele onderscheid tussen schoolperiode en arbeidstijd en speelt in op de nieuwe tendens van arbeidspraktijk in de opleidingssituatie en permanente educatie op het werk. Daarbij streeft de onderwijsinstelling zowel in de richting van de cursist als in die van het bedrijfsleven naar een open opstelling naar de samenleving en een nieuwe, uitdagende leeromgeving. Concreet betekent dit, dat niet alleen de studierichting Sport en Beweging veelvuldige interactie zal vertonen met omliggende functies in het plangebied (m.n. uiteraard het sportcentrum), maar dat de andere cursisten evenzeer de gang naar de nabijgelegen werklocaties en commerciële instellingen zullen maken.

Met deze moderne Mbo-campus verwerft het Friesland College zich een sterke positie op de Mbo-markt, die in geografisch opzicht steeds opener wordt.

Na het universitair en hoger onderwijs is ook in het middelbaar onderwijs een tendens waar te nemen, waarbij de onderwijsconsument meer acht slaat op kwaliteit van leerinhoud en -omgeving en niet meer automatisch kiest voor de dichtstbijzijnde school. Gevoegd bij het feit dat de CIOS-opleiding, die tot op heden aan een viertal Mbo-scholen in Nederland was voorbehouden, in de nabije toekomst als gevolg van gewijzigde regelgeving ook door andere Mbo-instituten kan worden aangeboden, leidt dit bij het Friesland College tot de overtuiging dat in toenemende mate een bovenregionale profilering en uitstraling noodzakelijk zijn om haar positie te kunnen behouden en versterken.

Daartoe biedt Heerenveen Sportstad voor het Friesland College bij uitstek de mogelijkheid.

1.2.4. SC Heerenveen

SC Heerenveen heeft sinds een stevige reorganisatie in het midden van de jaren tachtig een bestendige lijn opwaarts te zien gegeven in alle opzichten: sportief, financieel, organisatorisch en qua accommodatie. De club komt in bedrijfstakonderzoeken van de KNVB¹, laatstelijk in mei 2001, telkens naar voren als een van de sterkste en populairste betaald voetbalorganisaties van Nederland. Reeds jaren achtereens is zowel t.a.v. sponsorplaatsen als t.a.v. overige publieksplaatsen de vraag naar seizoenkaarten groter dan het aanbod dat de club kan bieden en is in de vrije verkoop nog nauwelijks een plaats te verkrijgen. Daardoor stagneert de mogelijkheid van de Sportclub om nieuwe, jonge publieks- en sponsorgroepen aan zich te binden en is de accommodatie (andermaal) geworden tot een remmende factor op een gezonde verdere ontwikkeling van deze voor Heerenveen en Friesland beeldbepalende voetbalorganisatie met landelijke en internationale uitstraling. Doelen van SC Heerenveen met de realisering van Heerenveen Sportstad zijn dan ook:

- continuering van haar positie in de subtop, c.q. aansluiting bij de top van het betaalde voetbal en daarmee van haar rol als kristallisatiepunt van zakelijke en sportieve netwerkvorming in Noord-Nederland;
- het scheppen van een accommodatie waar internationaal voetbal gespeeld kan worden en die bovendien voorziet in de grote vraag van zakelijke doelgroepen en breder publiek naar de diensten van de SC Heerenveen;
- uitbreiding van ondersteunende voorzieningen ter verlenging van de verblijfsduur van publiek en ter intensivering van zakelijke netwerkvorming rondom voetbalwedstrijden (en mede daardoor verlichting van de verkeersafwikkeling): ontvangstruimtes, sponsorfaciliteiten, horecavoorzieningen, audiovisuele diensten.

1.2.5. De Friesland Zorgverzekeraar:

De Friesland Zorgverzekeraar wil de klantgerichte sociale zorgverzekeraar zijn in Friesland. Zij wil haar klanten verantwoorde en innovatieve zorg en diensten leveren tegen concurrerende prijzen. Deelname in Heerenveen Sportstad past voor De Friesland in de all care-benadering die zij nastreeft: het aanbieden van een breed pakket aan (nieuwe) producten en diensten op het gebied van zorg en welzijn, waarbij zij een integrerende rol wil spelen. Zij wil met andere partijen samenwerken om nieuwe en vernieuwende zorg aan te bieden. Binnen de gezondheidsboulevard van Heerenveen Sportstad heeft De Friesland met een tiental aanbieders van gezondheidszorg een overeenkomst¹ gesloten om in samenhang diensten en producten aan te bieden, met de bedoeling om te komen

¹ Bijlage 21: Bedrijfstakonderzoek KNVB (1997, 2001)

tot:

a. hogere kwaliteit, en:

b. een betere afstemming

van te verlenen zorg. De samenwerking wordt vastgelegd in een

kwaliteitsdocument met als uitgangspunt dat de kennis van de ene partij bij een andere partij moet leiden tot een snellere en doelmatige behandeling.

¹ Bijlage 28: Intentieovereenkomst Gezondheidsboulevard

1.3. Heerenveen Sportstad: inhoud

1.3.1. Sport

Primair verbindingsthema van de onderdelen van Heerenveen Sportstad is het thema sport. De uitbreiding van de toeschouwerscapaciteit en de commerciële hospitality in het Abe Lenstra-stadion, de nieuw te bouwen accommodatie voor het Friesland College met ondermeer haar sportopleiding en de gewenste nieuwbouw van een gemeentelijk zwembad- annex sporthalcomplex leiden tot een unieke mogelijkheid om een gecombineerde en complete voorziening te realiseren. De basis voor het te realiseren sportcomplex (en daarmee het fundament voor de exploitatie ervan) wordt dan ook gevonden in de eisen van de initiatiefnemende partijen zelf; hun gebruiksroosters worden volledig ingebracht in het nieuwe complex. Op basis hiervan is een programma opgesteld dat bestaat uit de volgende elementen¹:

a. Sporthallen:

De dagelijkse behoefte van de gebruikers van het complex (Friesland College en huidige gebruikers gemeentelijk complex De Telle) leidt tot een benodigde capaciteit van vier volwaardige sporthallen (elk 24 x 48 m), waarvan één hal grotendeels geschikt zal worden gemaakt voor de turnsport en één voor tennis. Het complex is zodanig ontworpen dat hallen kunnen worden gescheiden in kleinere ruimtes dan wel verenigd tot één grote evenementenhal voor multifunctioneel gebruik.

b. Zwembad:

Het concept gaat uit van een zwembad bestaande uit een wedstrijdbassin (25 x 21 m), een instructiebassin (10 x 15 m) en een doelgroepenbassin (8 x 15 m). Hiermee kunnen alle specifieke zwemfuncties worden bediend: wedstrijdzwemmen, waterpolo, trainingen, instructies, doelgroepzwemmen en recreatief zwemmen.

c. Overige sportvoorzieningen:

In het complex wordt een aantal zalen gerealiseerd voor fitness, aerobics en dansen, een dojo-hal voor vechtsporten, een klimwand en een krachtcentrum.

d. Abe Lenstra-stadion:

- uitbreiding van de toeschouwerscapaciteit van het Abe Lenstra-stadion van ca. 14.000 tot ca. 28.000 zitplaatsen;
- de bouw van 52 business units, door de huurder tevens te gebruiken als kantoor-, ontvangst- of vergaderruimte.

e. Sportvelden:

Het sportpark Skoatterwâld ligt eveneens op loopafstand van het nieuw te realiseren complex, aan de overzijde van de A32 (verbinding via langzaamverkeerstunnel). SC Heerenveen voert nu reeds het dagelijkse beheer van dit complex en verricht er een deel van haar trainingen. Het verdwijnen van de oefenvelden annex aan het Abe Lenstrastadion dient te worden

¹ Bijlage 8: Bedrijfsplan Stadionlocatie, 4^e Concept (Deloitte & Touche, maart 2000)

gecompenseerd met oefenruimte elders. Dit kan door een uitbreiding van het complex Skoatterwâld. Er zijn daartoe plannen ontwikkeld die voorzien in herschikking en renovatie van een aantal bestaande velden, de aanleg van 2 kunstgrasvelden, het uitbreiden van de kleedgelegenheid en de aanpassing van de veldverlichting. Op deze wijze wordt de beperkte ruimte geschikt gemaakt voor het noodzakelijke intensieve gebruik.

Binnen dit complete cluster van sportvoorzieningen kunnen de roosters en wensen van Friesland College, gemeente Heerenveen (c.q. De Telle) en SC Heerenveen grotendeels worden ondergebracht. Ter verdere optimalisering van het gebruik van de sportaccommodaties is aansluiting gezocht bij:

- a. twee bestaande sportscholen in Heerenveen, en:
- b. andere potentiële gebruikers in georganiseerd verband (sportbonden en verenigingen).

ad. a.

Met de twee sportscholen (Sport & Lifestylecentre Balans en Sportschool Ebert) wordt gewerkt aan overeenstemming over een integratie van hun activiteiten in het nieuwe complex. Het voornemen is om een nieuwe onderneming op te richten (Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV) die voor de exploitatie van het complete sportcentrum zal zorgdragen. Het complete aanbod van een uitgebreid pakket aan sportvoorzieningen biedt vele mogelijkheden voor nieuwe diensten en combinatieproducten in de sport- en fitnessbranche. (Voor de organisatie en exploitatie van het sportcentrum wordt verwezen naar de paragrafen 2.2.: De Samenwerkingsstructuur en 10.1: Bedrijfsexploitatie Sportcomplex.)

Ad. b.

Alle voorzieningen voldoen aan eisen die de nationale sportbonden stellen voor landelijke zaalsport-wedstrijden (volleybal, basketbal, handbal, korfbal, zaalvoetbal, turnen). Met die bonden wordt overlegd over het gebruik van deze voorziening als landsdelig trainingscentrum, waartoe vooral de combinatie met de omliggende onderwijs- en gezondheidsfuncties ideale aanknopingspunten biedt (zie hieronder). Ook voor kantoorfuncties van sportbonden biedt het complex ruimte: de KNVB heeft reeds enige jaren haar noordelijke kantoor gevestigd in het Abe Lenstra-stadion en binnenkort zullen ook het Olympisch Steunpunt voor Noord Nederland en de Nevobo er een ruimte betrekken.

Al bij al is met deze opzet voor het sportcomplex zowel programmatisch als zakelijk een stevige basis gelegd voor een degelijke en continue exploitatie van deze voorziening, op basis van multifunctioneel gebruik¹ (zie ook Appendix 3).

Dienstverlening aan sportbonden

Vanaf de start van de ontwikkelingen rond Heerenveen Sportstad is een groot aantal Nederlandse sportbonden betrokken geweest bij het project. Concreet is daarbij gesproken met:

¹ Bijlage 20: Businessplan Sportstad H'veen Sportvoorz. BV (WPA/Ventus 2002).

- Nevobo Nederlandse Volleybalbond
- N.B.B. Nederlandse Basketbal Bond
- KNKV Koninklijke Nederlandse Korfbalbond
- KNHB Koninklijke Nederlandse Handbalbond
- KNGB Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie
- KNLTB Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond
- KNVB Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond.

In deze gesprekken is geïnventariseerd welke meerwaarde de bonden en Heerenveen Sportstad voor elkaar kunnen hebben. Daarbij is gekomen tot de volgende pakketten van dienstverlening:

a. Bondsopleidingen

Van oudsher kunnen CIOS-afgestudeerden de bevoegdheid verwerven om als bondstrainer te fungeren. Door met de sportbonden afspraken te maken over de inhoud van keuzevakken/specialisaties bevordert het CIOS dat er goed opgeleid sporttechnisch kader is. In principe is het CIOS bereid en in staat het hele opleidingsaanbod van sportbonden uit te voeren. Ook de uitvoering van licentiebeleid en om-, her- en bijscholing van trainers in overleg met sportbonden en trainervakverenigingen behoort tot de mogelijkheden. Voor een aantal niet-sporttechnische opleidingen zijn eveneens mogelijkheden aanwezig. Sportorganisaties hebben in CIOS-Nederland één aanspreekpunt, waarbij steeds het CIOS als key-player optreedt en zich garant stelt voor relatiebeheer en kwaliteitszorg.

b. Ledenwerving

Eindejaarsleerlingen worden via het CIOS in de gelegenheid gesteld markt- en praktijkgericht ervaring op te doen. Hiervoor wordt bij wijze van leeropdracht een bedrijf opgericht. Een dergelijk bedrijf kan jaarlijks worden ingezet om in nauwe samenwerking met het Olympisch Steunpunt Noord-Nederland, afdeling Heerenveen ondersteuning aan te bieden op het gebied van public relations en ledenwerving.

c. Evenementen

Sportbonden worden uitgenodigd (via afdelingen en verenigingen) evenementen te organiseren binnen Heerenveen Sportstad tegen aangepaste tarieven. Provincie Fryslân kent voorwaardenscheppende subsidieregelingen voor bovenregionale sportevenementen.

d. Commercie

SC Heerenveen ontwikkelt een klanteninformatiesysteem. De bonden worden in de gelegenheid gesteld om van deze faciliteit gebruik te maken om op deze wijze hun eigen klantenbestand op te bouwen en daarmee gericht en snel om te gaan. Het team dat de evenementen ondersteunt kan tevens worden ingezet voor versterking van commerciële contacten.

e. Medische zaken

De sportbonden kunnen gebruik maken van het sportmedisch centrum en de overige voorzieningen in de gezondheidsboulevard. Het kenniscentrum staat ter beschikking. Tevens kunnen sporters onder leiding van deskundige begeleiders gebruik maken van het krachttrainingscentrum en sportfysiologen. Gerichte trainingsprogramma's kunnen onderdeel uitmaken van het aanbod.

Van de bonden wordt gevraagd om hunnerzijds Heerenveen Sportstad te ondersteunen door:

- regionale selectietrainingen onder te brengen in Heerenveen Sportstad;
- regelmatig een landelijk evenementen c.q. kampioenschap te organiseren in Heerenveen Sportstad;
- eventueel een districts- c.q. regiokantoor te vestigen in Heerenveen Sportstad;
- voor de betreffende sport een B-status toe te kennen aan de accommodatie van Heerenveen Sportstad.

Deze voorstellen zijn in gezamenlijk overleg met de genoemde sportbonden overeengekomen; detaillering en contractering vinden plaats nadat realisering van Heerenveen Sportstad definitief is geworden.

1.3.2. Onderwijs

Door de koppeling van dit sportcentrum aan de nieuwbouw van het Friesland College zal dit complex het karakter krijgen van een schoolcampus voor een groot aantal opleidingen met in totaal ca 2500 leerlingen. Een campus evenwel met een open gezicht naar de samenleving en een bovenregionale functie. Het uitgangspunt van integratie van het onderwijs met de overige bedrijfsmatige en maatschappelijke functies in het stadiongebied (in opleidingen als Sport en Beweging, Verzorging, Facilitaire Dienstverlening en Economie) maakt het mogelijk om een hoge graad van efficiency te bereiken bij de bouw en inrichting van de benodigde onderwijskundige ruimten. De bebouwing hiervoor zal een omvang hebben van ca. 7.000 m² bruto vloeroppervlak.

1.3.3. Gezondheidszorg

Sportstad Heerenveen wil het begrip gezondheidszorg een extra dimensie geven. Reden waarom, in de nieuw te creëren ruimte onder de oost- en zuidtribune van het Abe Lenstrastadion, een *gezondheidsboulevard* wordt gerealiseerd waar zorggerelateerde organisaties in samenhang diensten en producten aanbieden¹. Dit gaat gebeuren in thematische clusters waar in onderlinge samenhang een groot aantal partijen een zo hoog mogelijke kwaliteit van dienstverlening willen bereiken. De volgende partijen hebben zich via een intentieovereenkomst² verbonden aan elkaar en aan het streven naar kwaliteitsverhoging in de gezondheidszorg:

1. De Friesland Zorgverzekeraar;
2. Zorggroep Friesland
3. Ziekenhuis De Tjongerschans
4. Sportmedisch Adviescentrum

¹ Bijlage 25: Notitie "Sportstad Heerenveen – de Gezondheidsboulevard" (De Friesland Zorgverzekeraar, mei 2002).

² Bijlage 28: Intentieovereenkomst Gezondheidsboulevard

5. A,S&E psychologenpraktijk
6. GGZ Acute Zorg
7. Trainingsinstituut voor Gezondheid, Revalidatie en Arbeid (Tigra)
8. Instituut voor Arbeidsexploratie
9. Kliq C.I.V.
10. Arbo Unie
11. SC Heerenveen

De diensten van deze partijen worden aangeboden in de volgende clusters:

a. *Cluster Arbeid en Gezondheid*

Deze cluster is gericht op de ontwikkeling van gerichte vormen van individuele trajectbemiddeling en –begeleiding langs een aantal van tevoren afgesproken stappen, met goed afgestemde communicatie tussen de verschillende betrokken partijen. Partijen hebben de opvatting dat reïntegratie van ziekgemelden in Nederland veel beter, lees: sneller en effectiever kan en moet plaatsvinden. Daardoor kan ziekteverzuim worden teruggedrongen en instroom in de WAO beperkt.

b. *Cluster Sportmedisch Centrum*

Dit centrum richt zich op sportbeoefenaars in de breedste zin: zowel top- als breedtesport, amateur- en professionele sport. De missie is, op basis van de best beschikbare specifieke sportmedische kennis en kunde, het bieden van de best mogelijke behandeling en begeleiding. Kwaliteitscriteria zijn, ten aanzien van *behandeling*:

- kwaliteit van diagnostiek in geval van sportblessures: er moet kunnen worden beschikt over de laatste kennis en instrumenten
- kwaliteit van behandeling: ook hier geldt het “state of the art”-beginsel: behandeling volgens de laatste stand der dingen, met de meest moderne instrumenten;
- snelheid: er moet zo snel mogelijk weer gesport, c.q. “normaal” gefunctioneerd kunnen worden, zowel privé als beroepsmatig (synergie met de cluster Arbeid);

Kwaliteitscriteria t.a.v. *begeleiding*:

- begeleiding is gericht op preventie van blessures en (zowel bij top- als breedtesporter) op het naar vermogen en ambitie van de sporter optimaliseren van prestaties;
- bij zowel professionele als amateursport moet snel en duidelijk vastgesteld kunnen worden welke risico’s er zijn en welke vermogens de sporter heeft;
- bij zowel professionele als amateursport moeten trainingsprogramma’s kunnen worden gemaakt die inspelen op mogelijke risico’s en aansluiten bij de vermogens van de sporter(s); monitoring gedurende sportuitoefening en training moet leiden tot bijstellingen in inspanning en training;
- specifiek t.b.v. topsporters dient de begeleiding erop gericht te zijn beter te presteren dan de concurrentie;

- specifiek bij topsporters-in-spe is begeleiding niet alleen gericht op sportbeoefening, maar ook op (huidig en toekomstig) maatschappelijk functioneren.
- c. *Cluster Particulier en Gezondheid*
Ter completering van het gezondheidscentrum, en mede in wisselwerking met de bovengenoemde clusters, wordt een cluster voor eerstelijnsgezondheidszorg ingericht, waarin ruimte is voor een huisartsenpraktijk, tandheelkunde/orthodontie, fysiotherapie, apotheek e.a..
- d. *Lifestyle en Persoonlijke Verzorging*
Aanvullend op bovengenoemde medische zorg wordt een centrum voor Lifestyle en Persoonlijke Verzorging gerealiseerd. Verzorgende beroepen die er kunnen worden uitgeoefend zijn bij voorbeeld die van kapper, masseur, diëtist, manicure, pedicure, logopedist, mondhygiënist, opticien, drogist, etc.

In fysieke zin vraagt de gezondheidsboulevard een aantal onderzoeks- en behandelruimtes met bijbehorende administratieve ruimtes met een totaal bruto vloeroppervlak van ca 4700 m2 in de eerste fase (Oost-tribune) en ruim 7000 m2 in de eindsituatie.

1.3.4. Overige functies binnen het plangebied

De bovenomschreven functies vormen de kern van het project Heerenveen Sportstad. Annex aan deze kern wordt de verdere ruimte in het plangebied ontwikkeld met commerciële functies in het verlengde van de thema's sport, ontspanning, gezondheid en onderwijs, zodat ook die verdere invulling van het gebied ondersteunend werkt aan het hoofdthema en een versterking vormt voor de uitstraling en de synergie-effecten van het totaal. (zie voor plattegrond en oppervlaktes: hoofdstuk 5). Die overige functies zijn:

a. Congres- en vergadercentrum.

Ontvangst- en vergaderfaciliteiten worden om te beginnen gevraagd door het Friesland College (voor professionele trainings- en opleidingsprogramma's voor eigen personeel) en door de SC Heerenveen (die behoefte heeft aan een grote ontvangstruimte waar ook de niet-zakelijke bezoeker rondom voetbalwedstrijden een voor- en naprogramma geboden kan worden). Op basis hiervan wordt binnen Heerenveen Sportstad de mogelijkheid geopend om de bestaande bescheiden vergaderfaciliteiten in het Abe Lenstra-stadion uit te breiden met een congres- en vergaderaccommodatie, facilitair aan de kernfuncties van Sportstad Heerenveen.

b. Retail en andere commerciële functies

In het plangebied is ruimte voor retail (themagerelateerde detailhandel en supermarkt) en overige commerciële voorzieningen (baliefuncties, showroomfuncties etc.). Verder wordt ruimte gereserveerd voor commercieel te exploiteren sport- en ontspanningsfuncties. De bezoekersstromen die de

gegeven thematische invulling van het gebied zal genereren maakt het gebied aantrekkelijk als vestigingsplaats voor themagebonden retailfuncties met op grond van assortiment en dienstverlening een bovenregionaal verzorgingsgebied (speciaalzaken, expertmatige advisering, try- en buyformules). Omgekeerd kan het bovenregionale karakter van de retailfuncties de bekendheid en beeldvorming van het gebied versterken.

Onderdeel van Heerenveen Sportstad is derhalve een *leisure centre*¹ op het gebied van reizen en vrije tijdsbesteding met daarin een clustering van reisbureaus en grootschalige aanbieders van reis- en vrijetijdsartikelen. Met dergelijke "one-stop-shopping vakantiewinkels" wordt ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de vrijetijdsbesteding van Nederlanders die duiden op een toenemende behoefte aan leisure en daaraan gekoppelde retail. Het marktgebied voor een dergelijk centrum heeft een omvang van ca. 1 uur reistijd van en naar het centrum. Daarmee heeft het centrum een duidelijk bovenregionale functie en kan het detailhandelspositie van Heerenveen als geheel versterken. Van de beoogde omzet van € 34 à 53 miljoen wordt naar verwachting slechts 5 à 6% uit het primaire verzorgingsgebied gegenereerd en verreweg het grootste deel uit het secundaire en tertiaire gebied.

Afgezien van deze themagerelateerde retailfuncties wordt, in samenhang met de doelstelling uit het detailhandelsstructuurplan van Heerenveen, de uitplaatsing van één of twee supermarkten vanuit Heerenveen-Centrum naar het plangebied van Heerenveen Sportstad overwogen. Het gaat daarbij om een nieuw te bouwen full-service supermarkt van ca. 3000m² bvo en een bijpassende discountformule van ca. 1000 m².

c. Kantoorruimte

De Ontwikkelingsvisie voor het gebied gaat uit van de ontwikkeling van ca. 60.000 m² bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte (in de grondexploitatie opgenomen met een uitgiftetempo van 3.500 m² bvo per jaar). Qua bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel geldt het gebied als een BOL-locatie: goede ontsluiting op rijkswegennet, maar eveneens goed bereikbaar per openbaar vervoer. Bedrijven kunnen uiteraard gebruik maken van alle voorzieningen binnen het sportcomplex, het congrescentrum en de praktijkgerichte leerformule van het Friesland College en zijn omgekeerd ook aanbieders van bedrijfsleerfaciliteiten, stageplaatsen e.d. voor het onderwijs.

d. Wonen.

In het gebied worden ca. 300 woningen gerealiseerd in de vorm van appartementenbouw. Deze woonbebouwing zal hoofdzakelijk plaatsvinden in de westelijke delen van het plangebied, in aansluiting op de bestaande bebouwing van Heerenveen-Midden.

¹ Bijlage 14: Reis- en vrijetijdsboulevard Heerenveen, een kansrijk initiatief (RMC, februari 2001)

1.3.5. Functies buiten het plangebied

Realisering van het project brengt direct of indirect een aantal ontwikkelingen met zich mee die zich buiten de fysieke grenzen van het plangebied bevinden. Dit betreft de volgende functies:

a. Oefenvelden.

Realisering van het project impliceert, dat de bestaande oefenvelden van de SC Heerenveen vlak naast het stadion dienen te verdwijnen. Daarnaast is er ook vanuit het Friesland College een (beperkte) behoefte aan oefenvelden voor buitensport. Deze oefenfaciliteiten kunnen worden gevonden op het sportpark Skoatterwâld aan de overzijde van de A32¹. Dit complex laat evenwel in z'n huidige staat een intensievere bespeling niet toe. Een reconstructie van het complex maakt derhalve deel uit van dit project.

b. Verkeer en parkeren.

Een in het kader van dit project uitgevoerd verkeers- en parkeeronderzoek² heeft uitgewezen, dat in de logistieke sfeer enkele maatregelen noodzakelijk zijn buiten het directe plangebied van Heerenveen Sportstad. Concreet betreft dit:

- realisering van een parkeerterrein in de omgeving van de bedrijventerreinen De Kavels en IBF, en
- (mede vanwege de autonome groei van het autoverkeer in en rond Heerenveen) enkele aanpassingen op termijn in de toeleidende wegenstructuur naar het stadiongebied.

Hierop wordt dieper ingegaan in hoofdstuk 5 over de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie van Heerenveen Sportstad.

¹ Bijlage 4: Herindeling en Reconstructie Sportcomplex Skoatterwâld (Ingenieursbureau "Oranjewoud", januari 2000)

² Bijlage 10: Haalbaarheidsonderzoek Verkeer en Parkeren Stadiongebied Heerenveen (DHV/Hofstra, juni 2000)

2. De samenwerkende partijen

2.1. De Initiatiefnemers

Heerenveen Sportstad is een initiatief van SC Heerenveen, ROC Friesland College, De Friesland Zorgverzekeraar en gemeente Heerenveen. De inhoudelijke concept-ontwikkeling is door deze partijen gezamenlijk verricht. In organisatorische en financiële termen kent Heerenveen Sportstad een drietal onderdelen:

1. grondexploitatie, met als doel de ontwikkeling van het plangebied Heerenveen Sportstad voorwaardenscheppend voor en ondersteunend aan het inhoudelijke concept;
2. vastgoedexploitatie, met als doel realisatie, beheer en kwaliteitsbewaking, van het kerncomplex voor sport, onderwijs en gezondheidszorg;
3. bedrijfsexploitatie, met als doel een continue en rendabele benutting van de gerealiseerde voorzieningen.

De wijze van participatie van de verschillende deelnemers op elk van deze onderdelen, en de betrokkenheid van overige partijen, varieert met het verschillende belang dat elk van de partijen er bij heeft. Voor de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie worden twee verschillende rechtspersonen opgericht; de bedrijfsexploitatie van de verschillende onderdelen in het complex wordt in logisch samenhangende clusters verdeeld over meerdere rechtspersonen en leidt derhalve tot gescheiden exploitaties voor de gezondheidsboulevard, de onderwijsvoorzieningen, het stadion, het sportcentrum. De overige voorzieningen in het plangebied (woningen, retail en kantoren) worden geheel commercieel gerealiseerd en geëxploiteerd en staan (qua bedrijfsexploitatie) financieel en organisatorisch los van de initiatiefnemende partijen.

2.2. De samenwerkingsstructuur

2.2.1. Grondexploitatie

Binnen de grondexploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen:

- a. de aanleg van de publieke infrastructuur het bouwrijp maken van uit te geven kavels in het plangebied, en
- b. de ontwikkeling en uitgifte van bouwrijpe gronden in het gebied.

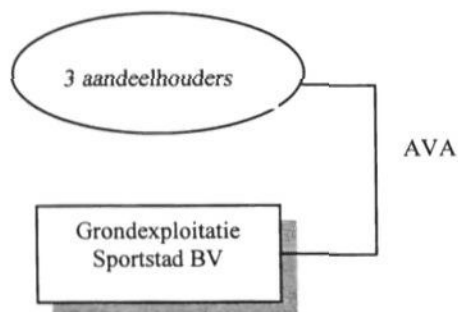
De openbare infrastructuur in het plangebied zal worden aangelegd door de gemeente Heerenveen. Die zal de betreffende gronden ook in eigendom en beheer houden. Ook het bouwrijp maken van uit te geven kavels gebeurt door de gemeente Heerenveen. De subsidieaanvraag voor een bijdrage in de grondexploitatie in dit plangebied (zie hoofdstuk 7) is dan ook door de gemeente ingediend.

Voor een voortvarende ontwikkeling van het gebied en de uitgifte van gronden wordt een grondontwikkelingsmaatschappij opgericht met als aandeelhouders de gemeente Heerenveen, SC Heerenveen en het aan de Bank Nederlandse Gemeenten gelieerde OPP (Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke Sector).

Om twee redenen wordt er in dit project voor gekozen om de grondexploitatie niet (uitsluitend) op de klassieke wijze via het gemeentelijke grondbedrijf te laten verlopen:

1. Er ligt een sterke inhoudelijke relatie tussen de ontwikkeling van het bouwcomplex "Heerenveen Sportstad" en de ontwikkeling van het omliggende gebied. Het unieke concept van Heerenveen Sportstad, met z'n vele publieksgenerende functies, werkt katalyserend ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden van het omliggende gebied; omgekeerd zal een bijpassende, themagerelateerde ontwikkeling van het omliggende gebied ondersteunend zijn aan de slagingskansen en exploitatiemogelijkheden van de kernvoorzieningen in het complex Heerenveen Sportstad.
2. Behalve de inhoudelijke samenhang is er ook een meer directe financiële overweging om te komen tot een publiek-private opzet. Oprichting van een grondexploitatie BV, met daarbij de *betrokkenheid van enkele krachtige marktpartijen met complementaire relatienetwerken* draagt enerzijds bij aan de ontwikkeling van het omliggende gebied en verdeelt anderzijds het risico dat de gemeente – of enige andere individuele partij – zou lopen ingeval van geheel zelfstandige ontwikkeling.

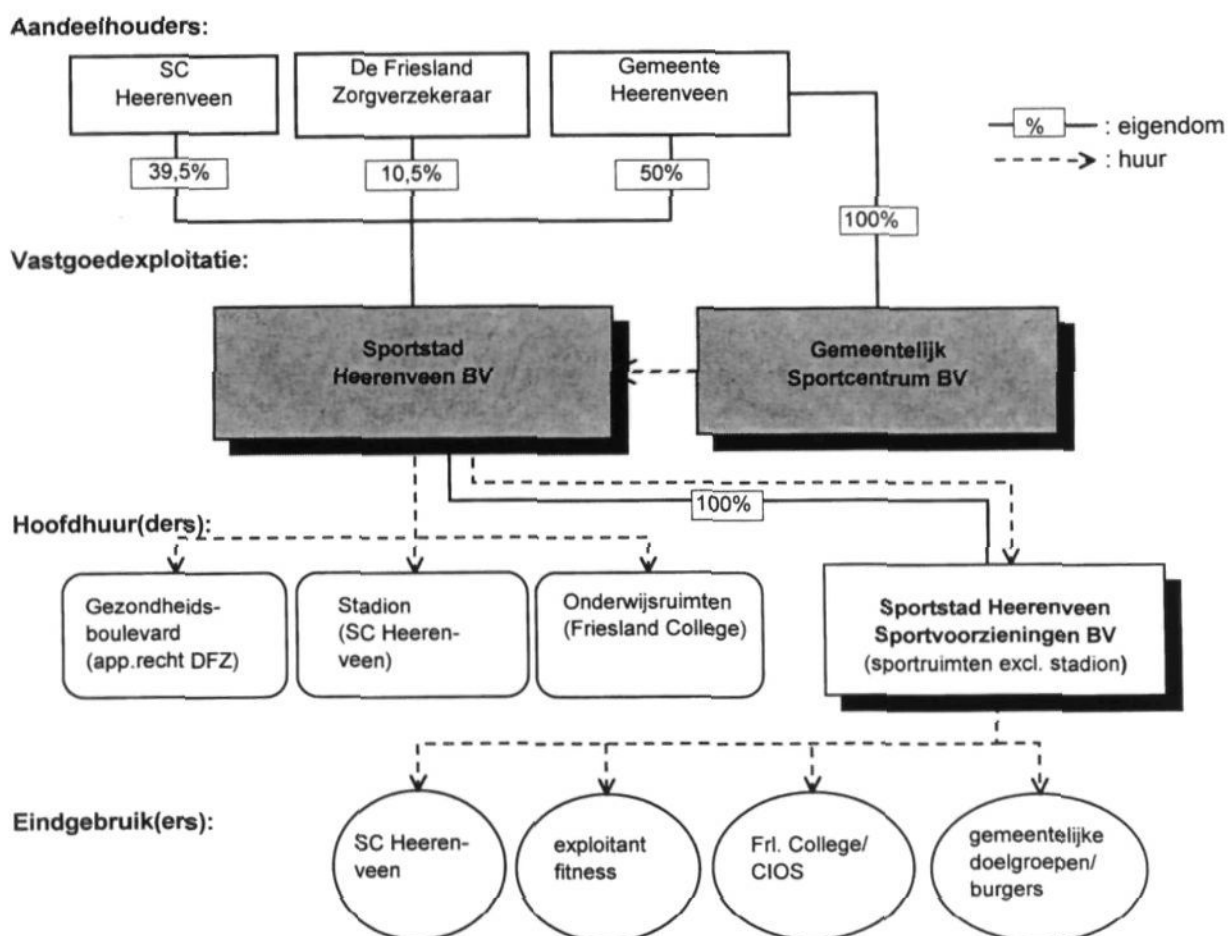
Voor de grondexploitatie van Heerenveen Sportstad wordt daarom de "Grondexploitatie Sportstad BV" opgericht, met de bovengenoemde aandeelhouders gemeente Heerenveen, SC Heerenveen en OPP:



Grondexploitatie Sportstad BV neemt de uit te geven gronden in het ontwikkelingsgebied tegen kostprijs van de gemeente Heerenveen over, hetgeen tussen partijen contractueel wordt geregeld.

2.2.2. Vastgoedexploitatie

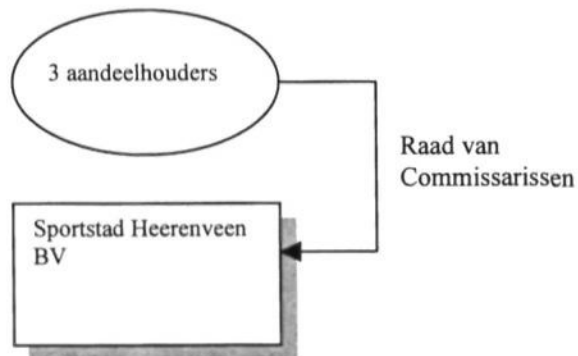
Uitgangspunt voor de opzet van Heerenveen Sportstad is het scheppen van een geïntegreerd complex waarin alle bedrijfsactiviteiten zo goed mogelijk onderling zijn afgestemd. Dit is wezenlijk voor de realisering van het beoogde concept van synergie en kwaliteitsdiensten. Dit uitgangspunt komt tot uitdrukking in de centrale positie van Sportstad Heerenveen BV die (grotendeels) als eigenaar en (volledig) als beheerder/verhuurder van het te ontwikkelen vastgoed zal optreden. Naast deze BV zal een Gemeentelijk Sportcentrum BV worden opgericht voor de bouw en het eigendom van de sporthallen en het zwembad binnen het complex. Terwijl via deze Gemeentelijk Sportcentrum BV de sporthallen en het zwembad voor 100% eigendom zijn van de gemeente Heerenveen worden verhuur en beheer van deze ruimtes verricht door het centrale orgaan in het project, Sportstad Heerenveen BV. Sportstad Heerenveen BV huurt voor € 1,- de ruimtes van Gemeentelijk Sportcentrum BV, investeert in de inventaris en draagt de alle zakelijke (eigenaars)lasten. De organisatie van eigendom en verhuur kan als volgt worden geschetst:



“Sportstad Heerenveen BV” heeft als aandeelhouders¹:

- SC Heerenveen Vastgoed BV
- De Friesland Zorgverzekeraar
- Gemeente Heerenveen

De aandeelhouders nemen rechtstreeks deel. Toezicht op de directie wordt gehouden door een raad van commissarissen, benoemd op voordracht van de aandeelhouders:



Gemeentelijk Sportcentrum BV is voor 100% eigendom van de gemeente Heerenveen. De BV heeft uitsluitend bezittingen die met gemeentelijke en provinciale bijdragen worden gefinancierd (zie par. 9.3). De bezittingen worden voor bovengenoemd symbolisch bedrag verhuurd aan Sportstad Heerenveen BV; in Gemeentelijk Sportcentrum BV gaat verder geen geld om.

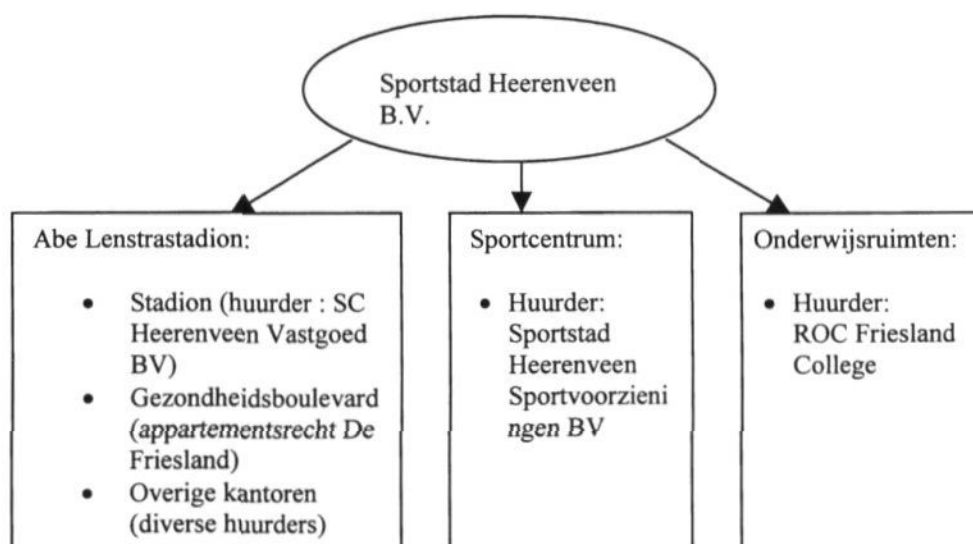
De Grondexploitatie BV, Gemeentelijk Sportcentrum BV en Sportstad Heerenveen BV hebben gescheiden verantwoordelijkheden. Uiteraard zullen samenwerking en synergetische ontwikkeling over en weer uitgangspunten zijn. *De prominente positie van de gemeente in elk van deze BV's, alsmede de aard van het te realiseren complex (namelijk sterk publieksgericht), staan garant voor een blijvende publieke functie en een brede toegankelijkheid van deze (mede met overheidsbijdragen tot stand te brengen) voorzieningen.*

2.2.3. Bedrijfsexploitaties

De bedrijfsexploitatie van de verschillende onderdelen van het complex Heerenveen Sportstad wordt verricht door een aantal verschillende, met specifieke expertise toegeruste rechtspersonen.

Het eigendom van Sportstad Heerenveen BV (inclusief de door haar beheerde sporthallen en zwembad van Gemeentelijk Sportcentrum BV) valt in een drietal hoofdonderdelen uiteen:

¹ Bijlage 29: Aandeelhoudersovereenkomst en Akte van Oprichting Sportstad Heerenveen BV (mei 2002)



a. Abe Lenstrastadion

Het eigendom van het huidige Abe Lenstrastadion wordt door de SC Heerenveen Vastgoed BV in ruil voor aandelen ingebracht in de Sportstad Heerenveen BV; SC Heerenveen huurt vervolgens het nieuwe stadion terug *exclusief* de aan derden te verhuren administratieve ruimtes in het complex¹. Die administratieve ruimtes worden rechtstreeks door Sportstad Heerenveen BV verhuurd aan de huidige dan wel nieuw te verwerven huurders in de sector sport en gezondheid. De ruimtes van de gezondheidsboulevard (in eerste instantie te vestigen onder de oost-tribune van het stadion, later uit te breiden) worden in appartementsrecht verkocht aan De Friesland Zorgverzekeraar, die ze vervolgens verhuurt aan de diverse deelnemers in de gezondheidsboulevard. De bedrijfsexploitatie van SC Heerenveen en van de verschillende onderdelen van de gezondheidsboulevard wordt verricht door de betreffende ondernemingen zelf (zie voor deelnemers gezondheidsboulevard paragraaf 1.3.3).

b. Sportcentrum

Voor de exploitatie van de sporthallen en het zwembad, en voor de verhuur van horeca en fitnessruimten in het sportcentrum wordt Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV (SHS BV) opgericht, die 100% eigendom wordt van Sportstad Heerenveen BV. SHS BV huurt het volledige sportcentrum van Sportstad Heerenveen BV voor € 1,--. De fitnessruimten worden marktconform doorverhuurd aan een particuliere sportschool-onderneming; de overige ruimten van het sportcentrum worden door SHS BV zelf geëxploiteerd. Daartoe gaat SHS BV overeenkomsten aan met de gemeente Heerenveen, het Friesland College en SC Heerenveen waarin langetermijnafspraken worden vastgelegd over de overname van personeel, de tarieven die worden gehanteerd voor

¹ Bijlage 34: Intentieverklaring akkoord huur SC Heerenveen

gebruik van de sportvoorzieningen en eventuele andere gebruiks- en beschikbaarheidsafspraken voor doelgroepen van gemeentelijk sport- en recreatiebeleid.

c. Onderwijsvoorzieningen:

Het Friesland College huurt op basis van een langjarig contract (20 jaar) de onderwijsruimtes in het complex¹. Het opleidingscentrum exploiteert deze als onderdeel van haar concernexploitatie.

¹ Bijlage 27: Intentieverklaring akkoord huur ROC Friesland College

3. Beleid Overheid

3.1. Rijks- en provinciaal beleid

3.1.1. Beleidskader

Ten aanzien van de inhoudelijke thema's sport, onderwijs en gezondheidszorg is het project Heerenveen Sportstad dienstbaar aan belangrijke maatschappelijke doelstellingen van rijks-, provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

In de rijksnota "Wat sport beweegt (1996) is onderkend, dat sport een steeds belangrijker onderdeel van de sociale infrastructuur van de samenleving is geworden. Bijna de helft van de Nederlandse bevolking doet actief aan sport en bijna 5 miljoen mensen zijn lid van een sportvereniging. Sport is niet langer een randverschijnsel, maar is midden in de samenleving komen te staan

Tegelijkertijd is er maatschappelijke erkenning gekomen voor de waarden die de sport vertegenwoordigt. De nota noemt de volgende waarden van de sport:

- Intrinsieke waarde van de sport zelf als laagdrempelige vorm van vrije tijdsbeoefening;
- Vormende waarde in fysiek, psychologisch, sociaal, organisatorisch en moreel opzicht;
- Sociaal-integratieve waarde: het versterken van sociale verbanden en samenhangen;
- Gezondheidswaarde: sportbeoefening levert een bijdrage aan de volksgezondheid.

Centrale doelstellingen van het rijksbeleid zijn:

- het veilig stellen en (waarnodig) verbeteren van de kwaliteit van de sportbeoefening
- het versterken van de kwaliteit van de sportinfrastructuur en
- het verbeteren van de samenhang van het (mede) op sport betrekking hebbende beleid.

Onderscheiden beleidsthema's zijn:

- het sportaanbod
- het topsportklimaat.
- waarden en normen in de sport.
- maatschappelijke participatie en sport
- gezondheid en sport
- werkgelegenheid in de sport
- stedelijke leefbaarheid en sport
- ruimtelijke ordening en sport
- milieu en sport
- internationale samenwerking en sport

In de jaren 2000 en 2001 zijn de doelstellingen van rijksbeleid met betrekking tot versterking van de sportinfrastructuur nader geconcretiseerd in o.m. de instelling van een Waarborgfonds Sportaccommodaties.

Door het integrale karakter speelt Heerenveen Sportstad in op een veelheid van deze beleidsthema's, die voor een belangrijk deel ook terugkomen in de provinciale in de sportnotitie "Fryslân in Beweging" (februari 2001).

Daarin is als centrale doelstelling verwoord:

"De provincie Fryslân zal zich, in samenwerking met alle sportaanbieders, inspannen om een heldere en toegankelijke sportinfrastructuur tot stand te brengen op een kwalitatief verantwoord niveau".

Het provinciebestuur wenst dit te realiseren door de volgende speerpunten:

- aanbieden van een kwalitatief goede ondersteuning aan sporters, sportverenigingen, gemeenten en instellingen gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het kader (deskundigheidsbevordering), het bevorderen van de breedtesport met speciale aandacht voor minder validen, jongeren, ouderen en allochtonen (begeleiding) en de ontwikkeling van een samenhangend (breedte)sportaanbod (bemiddeling en coördinatie);
- tot stand brengen van een centrum dat faciliteiten biedt voor opvang, begeleiding en ontwikkeling van sporttalent;
- bevorderen dat in Friesland regelmatig bovenprovinciale sportevenementen worden georganiseerd.

Heerenveen Sportstad voldoet aan het breed gedragen beleidsdoel om te komen tot integratie van top- en breedtesport. Zowel qua accommodatie als qua sporttechnische en medische dienstverlening komen hoogwaardige voorzieningen beschikbaar voor een breed en bovenregionaal publiek.

Versterking van het beroepsonderwijs, zowel inhoudelijk als qua profilering naar buiten toe, is een centrale opgave in de huidige situatie op de arbeidsmarkt. *Het initiatief van het ROC Friesland College om dat te doen binnen het concept van Heerenveen Sportstad* is daarin een nieuwe, perspectiefvolle stap en kan een landelijk voorbeeldproject zijn. Een sterkere interactie tussen onderwijs en beroepspraktijk, een terrein waarop het Friesland College voorop loopt, is van het grootste belang voor de vitaliteit van zowel het beroepsonderwijs als van de arbeidsmarkt. In dit opzicht is het initiatief in Heerenveen Sportstad om vanaf de start van de gebiedsontwikkeling te vestigen bedrijven en instellingen de gelegenheid te bieden tot participatie in deze nieuwe leeromgeving van belang voor zowel het onderwijsbeleid als het economisch beleid in een wijde regio.

Versnelling van revalidatie- en reïntegratietrajecten in de gezondheidszorg geldt als één van de meest aangewezen methoden tot het bestrijden van wachtlijsten, oplopende kosten in de medische zorg en beperking van het ziekteverzuim. De geïntegreerde aanpak van de vele zorgverlenende instellingen die bij dit project betrokken zijn is daarbij een nieuw en kansrijk initiatief.

In economisch opzicht speelt Heerenveen Sportstad met name een rol in het Rijksbeleid ter versterking van werkgelegenheid en economische structuur in Noord Nederland en in het provinciale beleid van stimulering van economische

groei in de economische kernzones. Beide lijnen komen samen in de beleidsvisie Kompas voor de Toekomst (1998) en het bijbehorende maatregelenprogramma Kompas voor het Noorden (2000). Meer specifiek voor de A7-zone is zeer recent de Structuurschets A7 opgesteld, waarin de betrokken gemeenten en de provincie een perspectief schetsen voor de ontwikkeling van deze meest kansrijke economische kernzone in Friesland. Heerenveen neemt in dit ruimtelijk-economisch opzicht een centrale positie in de Friese economie: centraal in de A7-zone, met op de as Leeuwarden – Heerenveen een belangrijke voorpostfunctie ten opzichte van de hoofdstad als economisch zwaartepunt in de provincie. Deze positie van Heerenveen heeft zich het afgelopen decennium geuit in een aanzienlijke economische groei. Heerenveen Sportstad heeft qua ligging, stedenbouwkundige aankleding en bovenregionale uitstraling alles in zich om het uithangbord bij uitstek van die dynamische ontwikkeling in Friesland te worden. Een locatie waar 2.000 à 2.500 mensen werk zullen vinden, waar vernieuwende concepten op de terreinen van sport, onderwijs en gezondheidszorg zullen worden ontwikkeld die klantengroepen en zakelijke relaties zullen aantrekken uit zowel de Friese omgeving als vanuit elders in Nederland. Dit maakt het project tot een initiatief dat zowel om intrinsieke redenen als vanwege de uitstralingseffecten op imago en ontwikkeling van de Friese en Noordelijke economie een landsdelig belang dient.

3.1.2. Planologisch toetsingskader

Omdat het bestemmingsplan voor het plangebied-Heerenveen Sportstad nog in ontwikkeling is, is een toetsing van (de implicaties van) dit project aan het ruimtelijk/planologisch beleid van de diverse overheden van belang. Daarbij is de verwachting dat de kern van het project (het sport-, gezondheids- en onderwijscomplex) in planologische zin goed ingepast kan worden en de hiermee gepaard gaande verkeersaspecten op een goede wijze kunnen worden opgelost. Toetsing vereisen bovenal de kantoren- en detailhandelsinvullingen van het omliggende plangebied die ondersteunend zijn aan de realisering van het project als geheel.

Het vigerende Rijksbeleid met betrekking tot de locatie van bedrijvigheid gaat terug op de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex, 1992). Daarin is het zgn. ABC-locatiebeleid neergelegd, waarbij bedrijfslocaties werden ingedeeld aan de hand van mobiliteitsprofielen (A: centrumlocatie, goed per openbaar vervoer bereikbaar; B: redelijk per openbaar vervoer en auto bereikbaar; C: snelweglocatie, goed per auto bereikbaar). Zelfstandige kantoorvestigingen met een hoog mobiliteitsprofiel horen in beginsel op een A-locatie thuis. In Heerenveen gelden het Stationsgebied en het Centrum als dergelijke locaties, waar kantoorvestigingen bij voorkeur gevestigd dienen te worden. KR Poststraat en Stadiongebied zijn aangewezen als locatie met zgn. BOL-status (best ontsloten locatie voor openbaar vervoer). Op grond hiervan kan de beoogde kantoorontwikkeling hier worden geacommodeerd.

In januari 2001 is door het kabinet de *Vijfde* Nota over de Ruimtelijke Ordening gepresenteerd. In deze nota wordt geconstateerd dat het ABC-beleid maar zeer ten dele effectief is geweest en dat het detailhandelsbeleid vanwege nieuwe ontwikkelingen in de markt herziening behoeft. Stringente richtlijnen van rijkswege zijn in deze nota achterwege gelaten; binnen de algemeen geformuleerde landelijke beleidsdoelen wordt de verantwoordelijkheid voor de regionale invulling van het locatiebeleid bij provincies en samenwerkende gemeenten neergelegd. Wel dient detailhandelsvestiging zo veel mogelijk te worden geacommodeerd binnen verstedelijkt of te verstedelijken gebied; weidewinkels blijven ongewenst

De basis van het ruimtelijke beleid op provinciaal niveau is vastgelegd in het vigerende Streekplan (1994). Hierin is het gebied Heerenveen-Joure als stedelijk ontwikkelingsgebied onderscheiden waarbinnen het stedelijk centrum Heerenveen het zwaartepunt vormt. De beleidsvorming in het kader van het A7-convenant (Structuurschets "Eénheid in Verscheidenheid" en de bedrijventerreinenvisie "Ruimte voor Werk") bouwt hier nadrukkelijk op voort. Het provinciale beleid t.a.v. bedrijfslocaties is neergelegd in de provinciale nota "Ruimte voor Werk". Hierin wordt uitgegaan van het vastgelegde streven naar het stimuleren van extra economische groei in de kernzones. Op het gebied van kantoorvestigingen is prioriteit gegeven aan Leeuwarden als primaire vestigingsplaats voor zelfstandige kantoorvestigingen en is aan Heerenveen een capaciteit van 5.000 m² bvo per jaar toegewezen (tot en met 2010). Voor de ontwikkeling van enkele andere locaties in de plaats (m.n. Stationsgebied, centrum en afronding KR Poststraat) is 1500 m² per jaar nodig; voor het plangebied Heerenveen Sportstad resteert derhalve een planologische ruimte van 3.500 m² bvo aan kantooroppervlak per jaar. Dit gegeven stelt, los van de marktvraag, beperkingen aan de bebouwingsintensiteit en de exploitatiemogelijkheden van het plangebied.

Op het vlak van detailhandel is voor de provincie voorshands het vigerende rijksbeleid het toetsingskader. Binnen dat kader is een belangrijk toetsingselement – zoals dat ook geldt voor de gemeente Heerenveen zelf – dat de detailhandelsontwikkeling dient te passen in het beleid ter versterking van het kernwinkelgebied. De retailontwikkeling die in het kader van Heerenveen Sportstad wordt voorgesteld dient dan ook nadrukkelijk aanvullend te zijn op de positie van Heerenveen-Centrum. Vanwege korte afstand tussen Heerenveen Sportstad en het kernwinkelgebied (ca. 500 meter) is een dergelijke aanvullende en versterkende rol goed mogelijk bij de in dit plan uitgewerkte voorstellen voor een leisure-centrum. Over de concrete vertaling hiervan in een bestemmingsplan voor het onderhavige gebied vindt met de betrokken instanties overleg plaats.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Beleidskader

Sportstad van het Noorden

Zoals eerder in dit rapport werd geschreven (par. 1.2.2) speelt Heerenveen Sportstad een rol bij het realiseren van diverse beleidsdoelen van de gemeente Heerenveen op de terreinen ruimtelijke ontwikkeling, onderwijsbeleid, welzijn, sportbeleid en economisch beleid. Op ruimtelijk gebied is Heerenveen Sportstad de invulling van het in 1993 vastgestelde Structuurplan voor de plaats Heerenveen, waarin het plangebied stond ingekleurd als “intensiveringszone voor dienstverlening”. Op het gebied van het onderwijs- en welzijnsbeleid past Heerenveen Sportstad in het beleid ter versterking van Heerenveen’s positie als Mbo-stad en is het faciliterend in de richting van de noodzakelijke herhuisvesting van voortgezet onderwijs en van ouderenhuisvesting op de locatie-De Telle. Op sportgebied speelt het project een belangrijke rol bij de doelstellingen van het gemeentelijk sportbeleid dat aansluit bij de opvallend sterke positie die de sport in de Heerenveense samenleving inneemt, zowel in top- als breedtesport, met bij voorbeeld elf verenigingen die op een zodanig niveau presteren dat zij een bijdrage in het kader van de subsidieregeling “topsport op amateurniveau” hebben ontvangen. Als één van de weinige gemeenten in Nederland heeft Heerenveen een nota-topsport ontwikkeld “Topsport in Heerenveen” (april 2000), ondermeer vanuit de gedachte dat top- en breedtesport elkaar versterken, en dat topsport een belangrijke stimulerende functie heeft ten aanzien van breedtesport. Ontwikkeling van Heerenveen Sportstad is één van de randvoorwaardenschepende instrumenten waarmee Heerenveen conform de notitie-Topsport die beleidsdoelstellingen wil verwezenlijken. In de notitie “Heerenveen Sportstad” die is opgesteld door onderzoeksbureau Diopter¹ ter overkoepeling en afstemming van de projecten bij het Thialf-stadion en bij het Abe Lenstrastadion wordt eveneens onderbouwd dat Heerenveen een sterke positie als sportstad heeft en dat permanente aandacht voor actualisering van voorzieningen en dienstverlening een absolute noodzaak is. De gemeente Heerenveen wil daarbij faciliterend en in de beperkte mate waarin zij dat als 40.000+ gemeente kan, participierend ondersteuning bieden.

Springplank van het Noorden

Heerenveen Sportstad is daarnaast in het Beleidsprogramma 1998 – 2002 opgenomen als een belangrijk onderdeel van economisch beleid van de gemeente. Als reactie op het Rapport-Langman, dat ten grondslag lag aan het Kompasprogramma, heeft de gemeente Heerenveen eind 1997 de notitie “Springplank van het Noorden” uitgebracht. Hierin gaf het gemeentebestuur aan op welke wijze Heerenveen zou kunnen bijdragen aan de door Langman gestelde ambities op het terrein van de werkgelegenheidsontwikkeling in

¹ Bijlage 15: Heerenveen Sportstad. Een notitie. (Diopter, februari 2001)

Noord-Nederland. De notitie bouwde voort op de gunstige ontwikkeling van Heerenveen begin jaren negentig en hield als doelstelling aan om t/m 2010 een jaarlijkse groei te realiseren van 1% boven het landelijk gemiddelde. Deze doelstelling is in de jaren 1996 tot 2000 ruimschoots gerealiseerd, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 5% tegenover 2,3% landelijk en 2,4% in Noord Nederland.¹

Enkele jaren geleden waren het vooral productie- en distributiebedrijven die zich vestigden in Heerenveen. De laatste tijd valt daarnaast vooral het grote aantal nieuwe kantoren op. Het aantal vierkante meters kantoorruimte in Heerenveen is in een paar jaar tijd verdubbeld. Economisch onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen laat zien dat er voor Heerenveen als één van de beste vestigingsplaatsen in Noord-Nederland ook in de komende jaren voldoende groeikansen aanwezig zijn. Gezien de bijzonder gunstige ligging en de positieve uitstraling heeft Heerenveen alles in zich om één van de belangrijkste trekkers van de noordelijke economie te blijven. Het gemeentebestuur van Heerenveen wil zich nadrukkelijk inzetten om deze potenties van Heerenveen ten gunste van de economie van Noord-Nederland te blijven benutten. Daarbij is evenwel een evenwichtige groei van alle sectoren van economie en samenleving een absolute randvoorwaarde. Voortgang van de groei vertaalt zich derhalve in een algehele “schaalsprong” van Heerenveen als plaats. Uitbreiding van ruimte voor bedrijvigheid (IBF, noordzijde A7) impliceert feitelijk ook een keuze voor een aantal andere grote projecten, zoals de aanleg van de nieuwe woonwijk Skoatterwâld, kwaliteitsversterking van het centrum, een integraal plan voor goede huisvesting van het voortgezet onderwijs, investeringen in ouderenhuisvesting, welzijnsvoorzieningen en cultuur. Ook Heerenveen Sportstad speelt nadrukkelijk een rol in de ruimtelijke en functionele invulling die voor zo’n evenwichtige schaa sprong vereist is. Niet alleen door de effecten van het project op zichzelf, maar zeker ook door de neveneffecten die met name de invulling van het Abe Lenstrastadiongebied maken tot een sleutelproject in het realiseren van een aantal beleidsdoelen van de gemeente Heerenveen in ruimtelijk opzicht en t.a.v. onderwijs en ouderenhuisvesting.

3.2.2. Planologisch toetsingskader

De gemeente Heerenveen heeft haar visie op de ruimtelijk/planologische ontwikkeling van het plangebied neergelegd in een Ontwikkelingsvisie Stadiongebied², de eerste aanzet tot een bestemmingsplan. De gemeente kiest daarin voor een gemengde ontwikkeling van dit gebied, met de functies sport, onderwijs, gezondheidszorg, kantoren, retail en woningbouw.

¹ Provinciaal Werkgelegenheidsregister Friesland, ERBO-enquête.

² Bijlage 11: Concept-Ontwikkelingsvisie Stadiongebied (Gemeente Heerenveen, juni 2000)

Met betrekking tot de *kantoorontwikkeling* heeft de gemeente Heerenveen het plangebied Heerenveen Sportstad aangewezen als de belangrijkste nieuw te ontwikkelen kantorenlocatie in het eerstkomende decennium. Nu de kantoorontwikkeling aan de (verlengde) K.R. Poststraat afgerond is zal de kantoorontwikkeling in Heerenveen, afgezien van specifieke publieksgerichte kantoorfuncties die in Stationsgebieden en Centrum dienen te worden geacommodeerd, hoofdzakelijk plaatsvinden in het plangebied van Heerenveen Sportstad.

Met betrekking tot *retail, c.q. detailhandel* wenst de gemeente in de eerste plaats de positie van Heerenveen-Centrum als regionaal koopcentrum te versterken. Ontwikkelingen in het Stadiongebied dienen daaraan op de hoofdlijn ondersteunend te zijn. Conform het "Convenant Ontwikkeling Heerenveen-Centrum" dat de gemeente met de Heerenveense Ondernemersvereniging heeft gesloten, worden in het plangebied Heerenveen Sportstad alleen ontwikkelingen gericht op het aantrekken van nieuwe, bovenregionale publieksgroepen naar Heerenveen toegestaan. De voorgestelde invulling van themagerelateerde retailfuncties in dit project voldoet aan dit criterium. Ook bij de doelstelling om één of twee supermarkten vanuit het centrum uit te plaatsen kan Heerenveen Sportstad het centrumgebied ondersteunen. Dit streven vloeit voort uit de detailhandelsstructuurvisie die ten grondslag ligt aan het lopende project voor versterking van Heerenveen-Centrum.

De Ontwikkelingsvisie Stadiongebied wordt op dit moment, op grond van de gehouden inspraak- en overleggrondes, uitgewerkt tot een definitieve versie. Bij die uitwerking worden de uitkomsten betrokken van de in dit rapport aangegeven discussies inzake kantoren en retailfuncties. De definitieve Ontwikkelingsvisie wordt na vaststelling door de gemeenteraad vertaald in een bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan zal medio 2002 worden opgesteld, waarna de inspraak- en overleggrondes volgen in het najaar van 2002. Afhankelijk van eventuele bezwaarprocedures kan het plan in de loop van 2003 als definitief bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Bouwinitiatieven die daarop vooruit lopen (zoals Heerenveen Sportstad) dienen een projectprocedure ex. artikel 19 WRO te doorlopen.

3.3. Maatschappelijk draagvlak

In de periode oktober 2000 – mei 2001 heeft de bevolking van Heerenveen actief deelgenomen aan het project "Toekomstvisie Heerenveen 2025". Ten aanzien van het thema sport en recreatie luidde de breed gedragen conclusie dat sport in 2025 een bijzondere plaats in de Heerenveense samenleving zal innemen. Sport is een belangrijk onderdeel van het imago van Heerenveen en Fryslân en zowel een bindende factor als economisch goed. In 2025 zal er een hechte relatie zijn tussen topsport en breedtesport en recreatie. Sport wordt door de deelnemers aan de discussies gezien als een belangrijk aspect van de

samenleving en daarom verbonden met andere voorzieningen zoals onderwijs, zorg, bedrijfsleven, recreatie en toerisme. Met het project Sportstad Heerenveen ontstaat de mogelijkheid een belangrijke stap te zetten om deze toekomstvisie daadwerkelijk te realiseren.

4. Marktverkenning

Het concept Heerenveen Sportstad is een resultaat van de beleidsdoelstellingen van de initiatiefnemende partijen. Alvorens dat concept evenwel in al z'n onderdelen gerealiseerd kan worden is een toetsing van deze doelstellingen aan de vragen en mogelijkheden in de markt noodzakelijk. Deze toetsing is voor verschillende onderdelen van het project op verschillende wijzen uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt daarvan een overzicht gegeven. Achtereenvolgens wordt daarbij ingegaan op:

- de primaire sportstadfuncties (kernfuncties),
- de ondersteunende functies in het omliggende gebied.

Alleen de eerste categorie wordt door de initiatiefnemers zelf geëxploiteerd en doen in meer op mindere mate aanspraak op subsidie; de tweede en derde categorie worden strikt commercieel geëxploiteerd door derden.

4.1. Sportstad functies

Voor de kernfuncties van Heerenveen Sportstad (sportcentrum, stadion, schoolcampus en gezondheidsboulevard) zijn de initiatiefnemers zelf de belangrijkste gebruikers. De marktverkenning begint dan ook met een inventarisatie en integratie van de eigen gebruikswensen.

4.1.1. Sportcentrum

a. Sporthallen

Nadat ingenieursbureau "Oranjewoud" een capaciteitsstudie¹ had verricht naar de benodigde ruimte bij de initiatiefnemende partijen is in het kader van de haalbaarheidsverkenning van Deloitte & Touche Bakkenist een geïntegreerd rooster opgesteld voor het gebruik van het sportcentrum, dat in maart 2002 is geactualiseerd ten behoeve van het definitieve Bedrijfsplan voor Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV². Het centrum is daarmee in kwantitatieve zin gedimensioneerd op de huidige roosters van Friesland College (inclusief Turnschool Heerenveen) en het gemeentelijk sportcentrum De Telle. Omdat daarbij de (wekelijkse) piekbehoefte in die roosters uitgangspunt geweest is – noodzakelijk om in alle gevallen een optimale dienstverlening te kunnen garanderen – is er de nodige ruimte in het complex die door een gerichte marktbenadering dient te worden ingevuld. A-priori heeft het centrum daarbij de gunstige uitgangssituatie, dat de daguren voor een groot deel reeds zijn

¹ Bijlage 1: Vooronderzoek afstemming sportvoorzieningen in de gemeente Heerenveen (Ingenieursbureau "Oranjewoud", maart 1998)

² Bijlage 3: Rooster Sportcomplex Stadionlocatie Heerenveen, derde concept (Deloitte & Touche Bakkenist, september 1999)

Bijlage 20: Businessplan Sportstad H'veen Sportvoorz. BV (Weusthuis/Ventus, 2002)

ingevuld door gebruik van het Friesland College, terwijl bij overige publieksgroepen de vraag juist vooral in de avonduren ligt.

b. Sportschoolfuncties

Ook voor de sportschoolfuncties is het complex in kwantitatieve zin gedimensioneerd op de maximale actuele behoefte van de gezamenlijke initiatiefnemers, waarbinnen vervolgens voldoende ruimte aanwezig is om aanvullende commerciële sportschoolfuncties te kunnen aanbieden. De marktverwachtingen zijn voor wat betreft deze functies onderbouwd met cijfers omtrent landelijke ontwikkelingen in deze branche, die laten zien dat in de markt groeimogelijkheden aanwezig zijn.

c. Zwembad

Ten aanzien van het zwembad is in dit project bewust gekozen, in het verlengde van de huidige functie van het zwembad De Telle en de doelstellingen van Heerenveen Sportstad, voor een op sportbeoefening, instructie en doelgroepen gerichte opzet en niet voor een op dagrecreatie gerichte golfslagaccommodatie. Ook hiervoor geldt derhalve, dat het huidige gebruik van De Telle, gecombineerd met dat van de zwemschool Ebert, kan zorgen voor een goed fundament van bedrijfsvoering omdat de geboden prijs-kwaliteitverhouding gehandhaafd blijft of zelfs wordt verbeterd. Uitgangspunt is hier derhalve handhaving van de bestaande publieksgroepen van De Telle en Ebert. Een second opinion van Sportfondsen Nederland¹ naar aanleiding van het (concept) Businessplan voor dit sportcomplex is positief over de mogelijkheden voor exploitatie van het sportcentrum. Op grond van dit rapport is de oppervlakte zwemwater vergroot van 645 m² (in de huidige Telle) naar 795 m², om toekomstige groei van Heerenveen te kunnen opvangen. Ook blijkt uit dit rapport dat de doelgroepbenadering nog verder kan worden versterkt.

Al bij al blijkt uit het Businessplan voor Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV, en uit de markt- en exploitatietoets van Sportfondsen Nederland, dat voor de exploitatie van het voorgestelde sportcentrum een goede basis voorhanden is. De nabijheid van de nieuw te ontwikkelen woonwijk Skoatterwâld is daarbij een extra kans op het verwerven van nieuwe publieksgroepen in de toekomst.

4.1.2. Abe Lenstrastadion

Gebruik en exploitatie van het uit te breiden voetbalstadion blijft uiteraard de primaire taak van SC Heerenveen. Het zo goed als permanent uitverkocht zijn van voetbalwedstrijden en de grote vraag naar extra seizoenkaarten en

¹ Bijlage 18: Second Opinion Concept-Businessplan voor Sportcentrum Heerenveen (Sportfondsen Nederland, juli 2001)

sponsorplaatsen bij de SC Heerenveen is de primaire aanleiding voor de uitbreidingsplannen rondom het stadion. De club kent momenteel een wachtlijst van 5000 liefhebbers voor een seizoenkaart en van 500 bedrijven die belangstelling hebben getoond voor sponsorfaciliteiten. Aangezien het verloop minimaal is, betekent deze situatie, dat de Sportclub belemmerd wordt in haar mogelijkheden om nieuwe publieksgroepen aan zich te binden.

De grote vraag naar "het product" SC Heerenveen wordt onderbouwd door de periodieke consumentenonderzoeken van de KNVB. Al in het onderzoek-1996 kwam de sportclub naar voren komt als een in alle landsdelen populaire voetbalclub; de club kan als geen andere aanspraak maken op de titel "everybody's second favorite". Daarmee is ook het bovenregionale belang van de SC Heerenveen aangegeven: geen andere vereniging naast de "grote drie", Ajax, Feyenoord en PSV, kent een zo groot percentage bezoekers (sponsors en overig publiek) van buiten de eigen regio. Concreet uit zich dit in de omvang en de regionale spreiding van de sponsors: met de bestaande 700 leden is de Ondernemers Sociëteit SC Heerenveen (OSSH) de grootste in zijn soort in heel Nederland; vergroting met nog eens 500 van de wachtlijst zou deze positie uiteraard verder versterken. Hieruit blijkt ook het belang van de Sportclub als platform van zakelijke netwerkvorming en daarmee als factor in de versterking van de economische functie van Noord-Nederland.

In het KNVB-bedrijfstakingonderzoek-2001 scoort de organisatie SC Heerenveen op alle fronten (organisatie, technisch beleid, scouting, p.r. en communicatie, publieksbeleid, etc.) boven het gemiddelde, terwijl de voorwaarden voor verbetering en daarmee verdere groei aanwezig zijn. Het onderzoek beveelt een capaciteitsvergroting van het stadion aan tot ten minste 24.000 toeschouwers als onderdeel van een brede set beleidsadviezen die de club moet – en zal – inzetten om de aansluiting met de landelijk top te behouden. Om binnen die top een rol van betekenis te kunnen spelen zal een grotere capaciteit noodzakelijk zijn; vandaar de keus nú voor een optimalisatie van de toeschouwerscapaciteit naar 28.000 zitplaatsen. Juist in de huidige jaren van sterke groei van budgetten in de bedrijfstaking betaald voetbal, die SC Heerenveen in de afgelopen jaren goed heeft kunnen bijbenen (de begroting is in zes jaar tijd gegroeid van 9 naar 34 miljoen gulden) betekent stilstand onmiddellijk relatieve achteruitgang. Zonder een substantiële uitbreiding van stadioncapaciteit en sponsorfaciliteiten zal de groeicurve van SC Heerenveen zeker gaan achterblijven bij die van concurrerende clubs. Gegeven de significante relatie tussen de omvang van de begroting en de sportieve prestaties op het veld zal een relatieve teruggang in financiële mogelijkheden direct gevolgen hebben voor het prestatieniveau.

4.1.3. Opleidingscentrum

Het ROC Friesland College is één van de twee regionale opleidingen centra in deze provincie. Met het andere ROC, De Friese Poort, zijn strategische afspraken gemaakt omtrent te kiezen opleidingsaccenten en regionale oriëntatie. Waar De Friese Poort zich richt op concentratie van voorzieningen in Leeuwarden en Drachten doet het Friesland College dat in Leeuwarden en Heerenveen (met in beide gevallen specifieke opleidingsfaciliteiten verspreid over de provincie). Zowel in Leeuwarden als in Heerenveen kiest de school daarbij, op grond van haar onderwijsconcept, voor bundeling van opleidingen in een beperkt aantal campusachtige voorzieningen van waaruit een sterke open relatie met de omgevende maatschappij c.q. het bedrijfsleven in stand wordt gehouden. In de Intentieovereenkomst¹ die SC Heerenveen, Gemeente Heerenveen en Friesland College medio 1999 hebben gesloten inzake Heerenveen Sportstad is vastgelegd, dat toekomstige participanten in het project zullen worden uitgenodigd om deel te nemen in de vernieuwende opzet van beroeps- en volwassenenonderwijs die het Friesland College in Heerenveen Sportstad nastreeft. Dit uitgangpunt is overgenomen in de Intentieovereenkomst² die in 2001 is gesloten tussen de partijen die deelnemen in de Gezondheidsboulevard.

4.1.4. Gezondheidsboulevard

De Friesland Zorgverzekeraar wordt via appartementsrecht eigenaar en exploitant van de ruimtes die behoren bij de Gezondheidsboulevard (onder de oosttribune van het uitgebreide stadion). De verhuur van deze ruimtes is inmiddels vastgelegd in een intentieovereenkomst³ met een tiental gebruikers ervan. In deze intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over een gezamenlijke marktbenadering door de deelnemende partijen.

4.2. **Funcities in het omliggende gebied**

Voorafgaand aan ondertekening van de Intentieovereenkomst inzake "Heerenveen Sportstad" medio 1999 is door Koolen City Developers een marktverkenning uitgevoerd naar de ondersteunende commerciële funcities in het plangebied⁴. Dit betrof zowel funcities in de sfeer van hotel-, horeca- en congresfaciliteiten (binnen Heerenveen Sportstad voorzien in bouwkundige integratie met het sport- onderwijs- en gezondheidscomplex) als overige themagerelateerde commerciële voorzieningen in de directe omgeving van het complex. Voor beide categorieën zijn uit dit onderzoek aanbevelingen voor

¹ Bijlage 26: Intentie-overeenkomst Stadiongebied Heerenveen (juli 1999)

² Bijlage 28: Intentie-overeenkomst Gezondheidsboulevard (april 2001)

³ idem.

⁴ Bijlage 2: Sportstad Heerenveen. Ontwikkeling Stadionomgeving. (Koolen City Developers, oktober 1998)

marktinpassing naar voren gekomen die bij de verdere invulling van het project zijn aangehouden.

4.2.1. Congres- en vergadercentrum.

Op grond van het marktonderzoek is geconstateerd dat de volgende uitgangspunten moeten worden gehanteerd ten aanzien van het congres- en zakencentrum:

1. een grote zaal met ca. 1.000 zitplaatsen, c.q. 2.000 staanplaatsen, flexibel in te delen en met meerdere opstellingsvarianten;
2. een aantal kleinere zalen voor minder grote bijeenkomsten
3. "breakout rooms" in diverse oppervlaktevarianten voor subsessies van grote bijeenkomsten.

Voor de kleinere zalen en breakout rooms wordt gedacht aan de huidige zalen in het bestaande Abe Lenstrastadion; de grote zaal is nieuw toe te voegen. Een accommodatie van deze aard en omvang is op dit moment in Friesland niet voorhanden.

Verder is geconstateerd dat de aanwezigheid van een hotel de exploitatiebasis van een congresvoorziening kan versterken, waarbij wordt aangetekend dat de ontwikkeling van een hotel niet los gezien kan worden van de inbreng van de toekomstige exploitant.

De realisering van een congres- en vergadervoorziening binnen Heerenveen Sportstad wordt overgelaten aan een marktpartij die daarvoor uiteraard een eigen marktonderzoek zal verrichten. Indien sprake is van toevoeging van hotelcapaciteit in Heerenveen stelt de gemeente een dergelijke onderbouwing van de marktruimte als voorwaarde voor planologische medewerking.

4.2.2. Leisure centre / reis- en vrije tijdboulevard

De ontwikkeling van een leisure centre met daarin themagerelateerde commerciële functies die naar aard en omvang in een groot verzorgingsgebied uniek zijn, past volgens het onderzoek van Koolen City Developers in enkele actuele trends in de winkelmarkt:

1. aankoopplaats-segmentatie (de consument maakt in toenemende mate een bewuste keus voor de te bezoeken voorzieningenlocatie op basis van aankoopmoment en -motief)
2. schaalvergroting en specialisatie (het bieden van een compleet aanbod in één segment op één locatie)
3. entertainment: inbedding van winkelen in de vrijetijdsbeleving van de consument. Hiertoe worden formules ontwikkeld waar men niet alleen kan kopen, maar ook artikelen kan proberen, aanvullend vermaak kan beleven, kinderen een eigen hoekje hebben, etc.

Deze trends leiden ondermeer tot het verschijnsel van het "branchespecifieke warenhuis": grootschalige aanbieders met een totaalpakket binnen één branche dan wel marktsegment door zowel een breed als een diep assortiment te voeren. Specifiek binnen de sportbranche doet zich daarbij de ontwikkeling voor dat

ook binnen specifieke takken van sport en recreatie totaalaanbieders tot stand komen: b.v. fiets-, wandel- of bergsportwinkels met behalve de kernartikelen een compleet assortiment kleding, specifieke kampeerartikelen, reisgidsen, eventueel reisbureaus etc. De formules kunnen entertainment bieden zodat het ontmoetingsplaatsen worden voor gelijkgestemde sportgeesten. Zowel de assortimentsomvang als het try-and-buy-concept vergen een groot ruimtebeslag waardoor vestiging binnen het klassieke stadscentrum niet mogelijk is. Het totaal karakter van deze formules maakt dat ze zodanig bijzonder zijn, dat ze zeer doelgericht bezocht worden en consumenten bereid zijn om er grote afstanden voor af te leggen. Door deze aantrekkingskracht en het relatief beperkt voorkomen van deze winkels kan het benodigde grote markt bereik worden waargemaakt.

Volgend op de analyse van Koolen City Developers heeft een meer gericht marktonderzoek plaatsgevonden door het Retail Management Center B.V. naar de mogelijkheden voor een reis- en vrijetijdsboulevard in het plangebied van Heerenveen Sportstad met een oppervlakte van ca 10.000 à 12.000 m² verkoopvloeroppervlak¹. Uitgangspunt hiervoor is onveranderd een thematische leisure retail-formule in de reis- en sportbranches. Een thematische reisformule vormt daarbinnen een anker en trekker met een aanbod van reizen en reisverwante diensten, producten en thematische horeca. Ondersteunend daaraan wordt een aanbod gebracht van leisureretail en algemene horeca. Kenmerkend voor het aanbod is, dat het bezoekers uitnodigt om actief te participeren in de activiteiten die daarbinnen worden ontplooid, waardoor een optimaal belevingsmoment in een leisure-omgeving wordt gecreëerd. Er wordt met een verzorgingsgebied tot een uur autokilometers van het complex gerekend; een actueel en wisselend thema voorziet in een grote stroom herhalingsbezoek. Binnen het beoogde marktgebied is in het onderzoek van Retail Management Center een omzetpotentie becijferd van € 34 à 53 miljoen, voor ca. 95% afkomstig uit het secundaire en tertiaire verzorgingsgebied.

4.2.3. Overige functies in het omliggende gebied.

De invulling van het omliggende plangebied bestaat verder uit

- a. kantoren,
- b. woningen,
- c. supermarkt (1 of 2)
- d. overige commerciële functies.

Qua marktverkenning voor Heerenveen Sportstad zijn deze functies vooral van belang op het niveau van grondexploitatie. Een dergelijke verkenning is inmiddels uitgevoerd door het onderzoeksbureau Inbo, die de hierna

¹ Bijlage 14: Reis- en vrijetijdsboulevard Heerenveen, een kansrijk initiatief. (RMC, februari 2001)

geformuleerde beleidsintenties in grote lijnen onderschrijft¹. De door INBO aanbevolen segmentering in de omvang van te realiseren kantoorunits, aansluitend bij de marktvraag, wordt verwerkt in de uitwerking van de grondexploitatie.

a. Kantoren

De kantorenmarkt heeft zich in Heerenveen de afgelopen jaren zeer voorspoedig ontwikkeld; vanwege het ontbreken van een echte kantorentraditie was er sprake van de nodige krapte op deze markt. De gemeente heeft daarom in het jaar 2000 een Kantorennota² uitgebracht, ten behoeve waarvan zij een onderzoek heeft laten verrichten naar de verwachte ontwikkelingen in de kantorenmarkt in Heerenveen. In dit onderzoek wordt op grond van de kantorenontwikkeling in het recente verleden en de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling in de nabije toekomst een behoefte becijferd van 8.750 m² bvo per jaar. Een vraag die zich met name zal voordoen in het bovenregionaal georiënteerde marktsegment van 1200 tot 2500 m². In de provinciale nota "Ruimte voor Werk"(februari 2001), is voor Heerenveen uitgegaan van een behoefte van 5.000 m² per jaar tot het jaar 2010. Een vergelijkbaar cijfer is als verwachting genoemd in de recente marktverkenning van Inbo ten behoeve van Heerenveen Sportstad: 5.000 à 5.500 m² (waarvan afhankelijk van de kantoorontwikkeling elders in Heerenveen ca. 3.000 aan het plangebied-Heerenveen Sportstad is toegeschreven). Op grond van deze cijfers en het uitgangspunt van de gemeente om voor andere locaties 1.500 m² te reserveren is in dit Masterplan en de bijbehorende grondexploitatie (opgesteld door DHV) 3.500 m² bvo per jaar opgenomen voor het plangebied-Heerenveen Sportstad.

b. Woningen

De woningmarkt in Heerenveen is gespannen als gevolg van de gunstige economische ontwikkeling in het voorbije decennium³. Ook hier geldt evenwel op grond van provinciale richtgetallen een maximering van de te benutten nieuwbouwcapaciteit. Het zwaartepunt van die capaciteit zal het komende decennium liggen bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Skoatterwâld, gelegen in de directe nabijheid van het plangebied Heerenveen Sportstad. Daarnaast zal er evenwel volop belangstelling zijn – recente nieuwbouwprojecten in en nabij Heerenveen-Centrum bevestigen deze verwachting – voor de stedelijke appartementencomplexen die in het plangebied-Heerenveen Sportstad zijn gepland.

¹ Bijlage 22: Ontwikkelingspotenties Sportstad Heerenveen (Inbo, maart 2002)

² Bijlage 9: Kantorennotitie 2000 – 2010 (Gemeente Heerenveen, maart 2000)

³ Bijlage 13: Woonplan "De Ambitie". Het woonprogramma van de gemeente Heerenveen voor de periode tot 2010 (Heins Advies, november 2000)

c. Supermarkt

De locatiefactoren van het Heerenveen Sportstad (zichtbaarheid vanaf de snelweg, goede bereikbaarheid, ruime parkeerfaciliteiten) maken het gebied tot een gewilde vestigingsplaats voor detailhandel; de gemeente heeft reeds vele vestigingsverzoeken moeten afwijzen vanwege de onverenigbaarheid met het tot dusver gevoerde planologische beleid van alle betrokken overheden. Er is dan ook zondermeer belangstelling voor vestiging van supermarkten in het plangebied van Heerenveen Sportstad op korte termijn. Deze vestiging dient een verplaatsing te zijn vanuit Heerenveen-Centrum – waar de consument blijkens onderzoek een te zwaar accent op de dagelijkse sector ervaart – en dient qua typologie (omvang, serviceniveau) gepaard te gaan met een versterking ten opzichte van het bestaande.

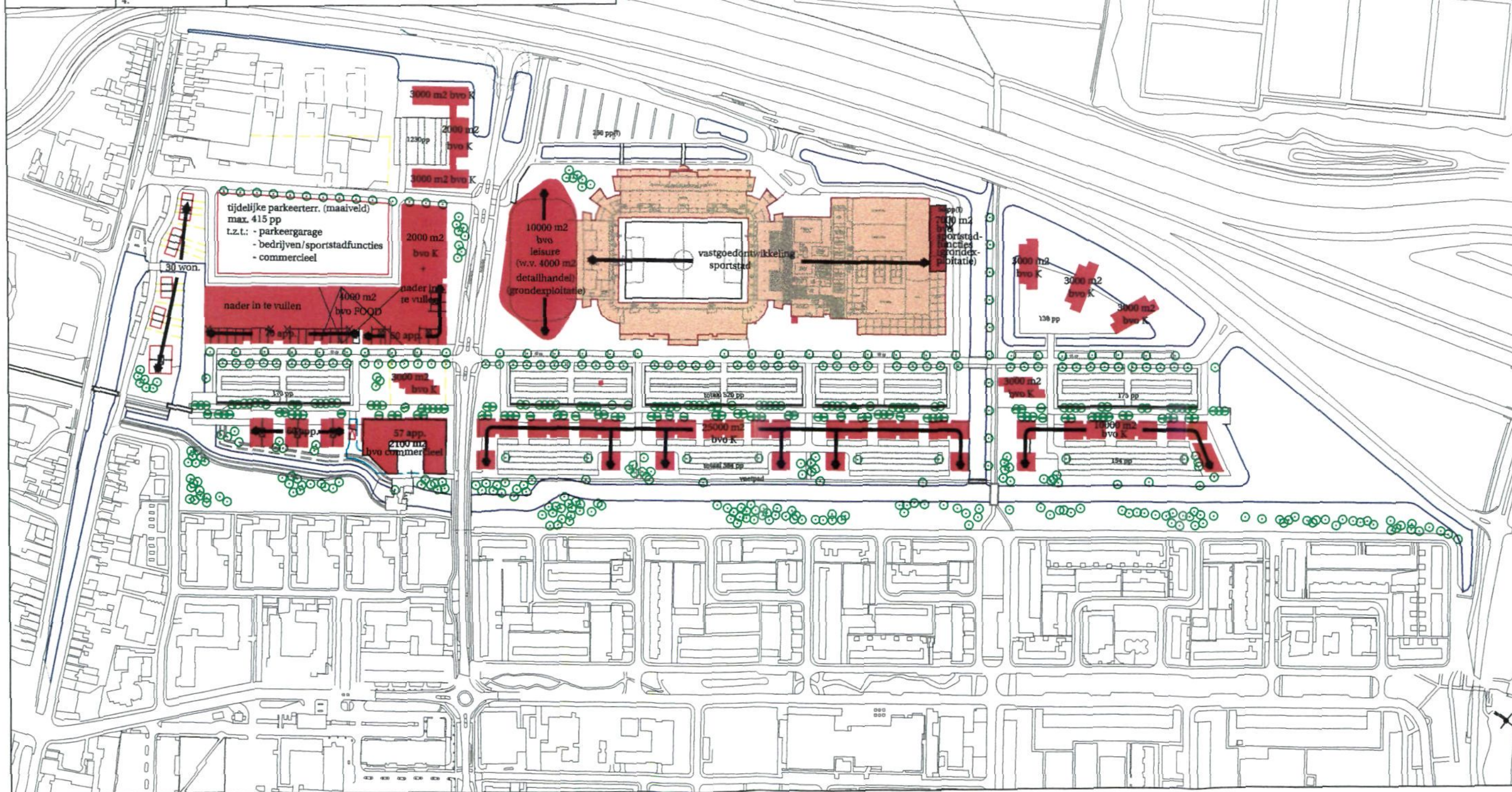
d. Overige commerciële functies

In de grondexploitatie is verder uitgegaan van ruimte voor overige commerciële functies die bij voorbeeld op de benedenverdieping van appartementencomplexen gerealiseerd kunnen worden (wonen-en-werken, balie- en showroomvoorzieningen van woningcorporatie(s), etc.). Naar dit type voorzieningen is in de afgelopen jaren in Heerenveen een reële vraag gebleken. Verder wordt ruimte gereserveerd voor nader in te vullen commerciële sport- en leisurefuncties (niet zijnde kantoren en detailhandel).

wijzigingen:
1. 12-07-2002 TH
2.
3.
4.

1

34620 m²



DEEL II GRONDEXPLOITATIE STADIONGEBIED

5. Ontwikkelingsvisie: Grondexploitatie in ruimtelijk en functioneel perspectief

5.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

In ruimtelijk opzicht bestrijkt het plangebied van dit project het gebied dat in grote trekken wordt begrensd door Nieuwburen/'t Meer in het noorden, A32 in het oosten, aansluiting Rottumerweg in het zuiden en Alma Tademaweg/Karst de Jongweg/Vlinderbuurt in het westen.

Binnen dat gebied is het bedrijventerrein 't Meer (De Opslach) vooralsnog in de planvorming onaangetast gelaten. Voor het overige is alleen het Abe Lenstra-stadion als gegeven gehanteerd; verder kan en moet het gebied, dat tot voor kort aan de buitenrand van Heerenveen lag, maar door de ruimtelijke ontwikkeling van de plaats nu tot de kern behoort, geheel nieuw worden ontwikkeld. Om die reden is een stedenbouwkundig structuurontwerp¹ opgesteld door bureau Khandekar te Benthuisen, dat als vertrekpunt heeft genomen:

- de wens om het centrale onderdeel van dit project, het complex voor sport, gezondheid, en onderwijs te realiseren aansluitend aan het huidige voetbalstadion, dus langs de A32; en;
- de wens om het plangebied als geheel ruimtelijk en functioneel te ontwikkelen als een integraal deel van het stedelijk centrum van Heerenveen.

Belangrijk structurerend element in dit stedenbouwkundig ontwerp is een noord-zuid lopende verkeersas waarop de bebouwing voor een groot deel is georiënteerd en die zodanig is ingericht dat een flink deel van de publiek te realiseren parkeerbehoefte voor het gebied langs deze boulevard kan worden opgevangen. De voorgestelde functionele invulling van het gebied maakt overigens een optimaal dubbelgebruik van parkeercapaciteit mogelijk: de dagelijkse parkeerbehoefte voor de voorziene functies is nagenoeg gelijk aan de periodieke piekbehoefte tijdens voetbalavonden, voor zover althans die piekbehoefte in de directe nabijheid van stadion opgevangen dient te worden. Behalve de noord-zuid lopende parkeerboulevard is de oost-west gerichte Atalantastraat de belangrijkste verkeersader in het gebied, tevens ontsluitingsweg voor het centrum in de richting van de A32 (via de oostelijke structuurweg).

De overige ruimtelijk kenmerken van de voorgestelde inrichting zijn (zie kaart stedenbouwkundig plan en functies):

¹ Bijlage 7: Sportstad Heerenveen. Ontwerprichtlijnen voor architectuur en openbare ruimte (Concept, Buro voor Stadsontwerp S.V. Khandekar, februari 2000)

- a. bebouwingselementen met een stedelijk karakter, in hoogte variërend van 4 tot 6 lagen, met op enkele plaatsen een hoger bebouwingsaccent;
- b. een kwalitatief hoogwaardige aankleding van de openbare ruimte met stedelijk groen en water;
- c. een verantwoorde overgang van het bestaande woongebied Heerenveen-Midden naar de nieuwe bebouwing van het Stadiongebied, zowel in het opzicht van bebouwing als dat van openbare ruimte;
- d. een functionele invulling bestaande uit de volgende elementen:
 - het sport-, gezondheids- en onderwijscomplex annex aan het stadion
 - 10.000 m² bvo leisure centrum
 - 15.000 m² bvo overige sportstadfuncties (o.a. congres/vergadercentrum)
 - 60.000 m² bvo kantoorruimte,
 - 4.000 m² bvo supermarkt(en)
 - 2.100 m² bvo commercieel/showroom
 - 300 woningen
 - 10.000 m² bvo op termijn te ontwikkelen en nader in te vullen (voorshands parkeerterrein).

Vanuit het verleden rust op dit moment op het gebied deels een verkeersbestemming, deels een agrarische bestemming. Een nieuw bestemmingsplan is in voorbereiding; als eerste stap daartoe is inmiddels een Ontwikkelingsvisie¹ voor het gebied opgesteld, dat aansluit bij bovenomschreven stedenbouwkundig structuurontwerp.

5.2. Parkeren en bereikbaarheid

5.2.1. Parkeren

De voorgestane ontwikkeling van Heerenveen Sportstad heeft uiteraard belangrijke implicaties op het gebied van verkeer en parkeren. Deze dienen te worden beschouwd in combinatie met de overige ruimtelijke ontwikkeling van het oostelijk deel van Heerenveen (met name het grootschalige bedrijventerrein IBF en de nieuwe woonwijk Skoatterwâld).

Door het verkeerskundig onderzoeksbureau DHV Hofstra zijn de te verwachten verkeersbewegingen en consequenties voor de capaciteit van wegen en parkeervoorzieningen in kaart gebracht². Uit deze studie komt ten aanzien van de parkeervoorzieningen het volgende naar voren:

1. de behoefte aan parkeerplaatsen ten behoeve van zakelijke bezoekers van voetbalwedstrijden (welke in de directe omgeving van het stadion opgevangen dient te worden) bedraagt ruim 2500 parkeerplaatsen;
2. voor het supportersparkeren is verder in de eindsituatie – naast het dubbelgebruik van bestaande parkeerterreinen, o.a. in Heerenveen-Centrum en op bedrijventerrein De Kavels – een aanvullende

¹ Bijlage 11, eerder genoemd.

² Bijlage 10, eerder genoemd.

parkeercapaciteit nodig van ca 2.000 plaatsen op loopafstand. Deze dienen, uit geografisch en bereikbaarheids-oogpunt, primair te worden gezocht in het plangebied van het bedrijventerrein IBF.

De onder 1 genoemde parkeerplaatsen kunnen – bij de in de grondexploitatie voorgestelde bebouwingsdichtheid – voor ca. 2/3 deel binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ten dele publiek, in het openbare gebied langs de centrale boulevard die in noord-zuid richting door het plangebied heenloopt en op de op langere termijn te ontwikkelen locatie. Ten dele privaat: op eigen terrein van de gevestigde kantoorgebouwen; bij de ontwikkeling hiervan zullen afspraken over dubbelgebruik tijdens voetbalavonden worden vastgelegd. Het resterende 1/3 deel zal vlak buiten het plangebied gevonden moeten worden, m.n. aan de oostzijde van de A32, eveneens door dubbelgebruik van parkeervoorzieningen die privaat worden aangelegd.

De onder 2 genoemde voorzieningen kunnen niet binnen de reguliere grondexploitatie worden gefinancierd; voor deze openbare voorziening is een deel van de kosten in de onrendabele top van het project opgenomen (in de kompasaanvraag voor de grondexploitatie); het grootste deel van deze voorziening zal echter privaat moeten worden gefinancierd door de hoofdgebruikers ervan.

5.2.2. Bereikbaarheid.

Om de bereikbaarheid van Heerenveen Sportstad in de eindsituatie (dat wil zeggen na volledige realisatie van Heerenveen Sportstad, de bedrijventerrein De Kavels en IBF en de woonwijk Skoatterwâld) te onderzoeken is door DHV/Hofstra een dynamisch verkeerssimulatiemodel ontwikkeld. Dit onderzoek heeft geleid tot de volgende bevindingen:

1. door de autonome groei van het verkeer in Heerenveen (ook indien er in het stadiongebied geen enkele verdere ontwikkeling plaatsvindt) zal het dagelijkse verkeer op de aansluitingen van de KR Poststraat en de Rottumerweg met de A32 rond 2005 stagneren;
2. de ontwikkeling van het stadiongebied levert een extra verkeersbelasting op van 15 à 20% in de dagelijkse spitsuren;
3. het extra verkeer rondom voetbalwedstrijden leidt niet tot nog hogere verkeersbelastingen; alleen tot verlenging van de spits.

Uit deze bevindingen wordt de conclusie getrokken, dat weliswaar lokale maatregelen getroffen moeten worden om de verkeersafwikkeling tussen A32 en Stadiongebied te optimaliseren, maar dat deze deel moeten uitmaken van een duurzame capaciteitsvergroting van de verkeersstructuur rondom Heerenveen. Deze conclusie stemt overeen met de aanbevelingen die zijn opgenomen in de Structuurschets A7-zone. Met Rijkswaterstaat is een traject voor het vaststellen en uitvoeren van de noodzakelijke verkeersaanpassingen ingezet op grond van een recent opgestelde startnotitie.

Omdat de ontwikkeling van Heerenveen Sportstad weliswaar één, maar niet de enige factor is die noopt tot aanpassingen in infrastructuur, zijn de kosten van deze aanpassingen voor een deel (€ 1,36 mln) opgenomen in de

grondexploitatie van het plangebied Heerenveen Sportstad. Het gaat daarbij
ondermeer om een aandeel in de kosten voor aanpassingen van de aansluiting
van de K.R. Poststraat op de A32.

6. Ontwikkelingsstrategie, samenwerkingsstructuur en financiering

6.1. Ontwikkelingsstrategie

Door de omlegging van de rijksweg is een groot stuk open ruimte toegevoegd aan het stedelijk weefsel van de plaats Heerenveen. Behalve het reeds aanwezige stadion worden nagenoeg alle reeds aanwezige functies in deze open ruimte geamoveerd. Voor de plaats Heerenveen gelden echter in zowel planologische als in markttechnische zin restricties ten aanzien van de volumes die zij aan stedelijke functies kan realiseren. Gegeven deze restricties en de relatief grote omvang van de ruimte rondom het stadion is een normaal renderende grondexploitatie bepaald niet vanzelfsprekend.

Daarom hebben de initiatiefnemers (zoals reeds aangegeven in par. 2.2) gekozen voor een gezamenlijke aanpak van de grondexploitatie waarin verschillende deskundigheden worden benut en risico's worden gespreid. Terwijl enerzijds de gemeentelijke kerntaak van het (laten) aanleggen van openbare infrastructuur en bouwrijp maken van gronden geheel bij de gemeente blijft, wordt vervolgens de ontwikkeling en gronduitgifte in het plangebied in een zelfstandig ontwikkelingsbedrijf ondergebracht.

De specifieke invulling van het project Heerenveen Sportstad heeft tot gevolg dat er voor gemeentelijke taken in de grondexploitatie extra kosten gemaakt moeten worden (zie paragraaf 7.2.1.2). Deze leiden in de grondexploitatie tot een tekort van € 9,5 miljoen. Voor deze kosten wordt (door de gemeente Heerenveen, als eindverantwoordelijke voor de publieke infrastructuur) een bijdrage van provincie en Kompas gevraagd. Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat de gemeente reeds vele kosten heeft gemaakt in de aanleg van voorzieningen van openbaar nut die drukken op de nog uit te geven gronden in dit gebied. De gemeente heeft dan ook inmiddels ca. € 6 mln. van deze kosten voor eigen rekening genomen.

De verdere grondexploitatie – i.c. de verkoop van gronden die door de gemeente bouwrijp zijn geleverd – zal worden uitgevoerd door middel van een publiek-private samenwerking in de vorm van een CV/BV “Grondexploitatie Sportstad Heerenveen”. Door thematisering van het gebied kan de exploitatie versneld worden uitgevoerd. Omdat het Abe Lenstra stadion zich in dit gebied bevindt en vanwege het reeds aanwezige imago van Heerenveen als sportstad, is voor dit gebied sport als thema gekozen. Met de uitbreiding van het stadion en de verplaatsing van sportcomplex De Telle wordt door Sportstad Heerenveen BV al een deel van het gebied ingevuld en wordt het gekozen thema versterkt, hetgeen een katalyserend effect heeft op de exploitatie van het totale gebied.

6.2. Samenwerkingstructuur

De samenwerking in de grondexploitatie zal worden gegoten in de vorm van een gebruikelijke CV/BV-constructie. Deze detaillering van de organisatie wordt tussen partijen uitgewerkt op basis van een overeengekomen intentieverklaring¹.

Grondexploitatie Sportstad BV kent, zoals vermeld in paragraaf 2.2.1, de onderstaande aandeelhouders, met de hier genoemde financiële inbreng en aandelenverhouding:

- Gemeente Heerenveen	f 2,0 (€ 0,90) mln	40%
- SC Heerenveen NV	f 1,0 (€ 0,45) mln	20%
- OPP	f 2,0 (€ 0,90) mln	40%
	<u>f 5,0 (€ 2,26) mln</u>	<u>100,0%</u>

Tussen deze partijen worden voorbereidingen getroffen voor het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. Voor het aan de BNG gelieerde OPP (Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke Sector) behoort deelname in een dergelijke grondontwikkelingsmaatschappij tot de kerntaken; het bedrijf beschikt op dit gebied over landelijke expertise.

SC Heerenveen NV neemt deel in de grondexploitatie omdat die exploitatie plaatsvindt in de directe omgeving van het stadion en omdat zij via haar zakelijke netwerk een waardevolle – en reeds gebleken – bijdrage kan leveren aan de themagerelateerde ontwikkeling van het gebied. Zoals de planvoorbereiding van gezondheidsboulevard en leisure-centrum nadrukkelijk een resultaat is van de publiek-private aanpak van dit project en van betrokkenheid van de SC Heerenveen, zo stellen partijen zich voor om ook de verdere themagerelateerde ontwikkeling nadrukkelijk in samenwerking ter hand te nemen.

6.3. Financiering

Grondexploitatie Sportstad BV neemt in een nader te bepalen fasering, die afhankelijk is van het ontwikkelingstempo van het plangebied, de door de gemeente bouwrijp gemaakte grond in het gebied tegen de dan geldende boekwaarde van de gemeente Heerenveen over.

Grondexploitatie Sportstad BV financiert de overname van deze gronden met liquiditeiten die beschikbaar zijn door de inbreng van eigen vermogen, groot f 5 miljoen (€ 2,26 miljoen), aangevuld met een af te sluiten bancaire lening.

¹ Bijlage 35: Intentieverklaring Grondexploitatie Sportstad BV

PROJECT: "HEERENVEEN SPORTSTAD"
GRONDEXPLOITATIE STADIONGEBIED

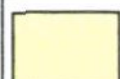


UITGIFTEKAART



get. TH
d.d. 04-07-2002

wijzigingen:
1. 12-07-2002 TH
2.
3.
4.



ontwikkeling en uitgifte
door gemeente



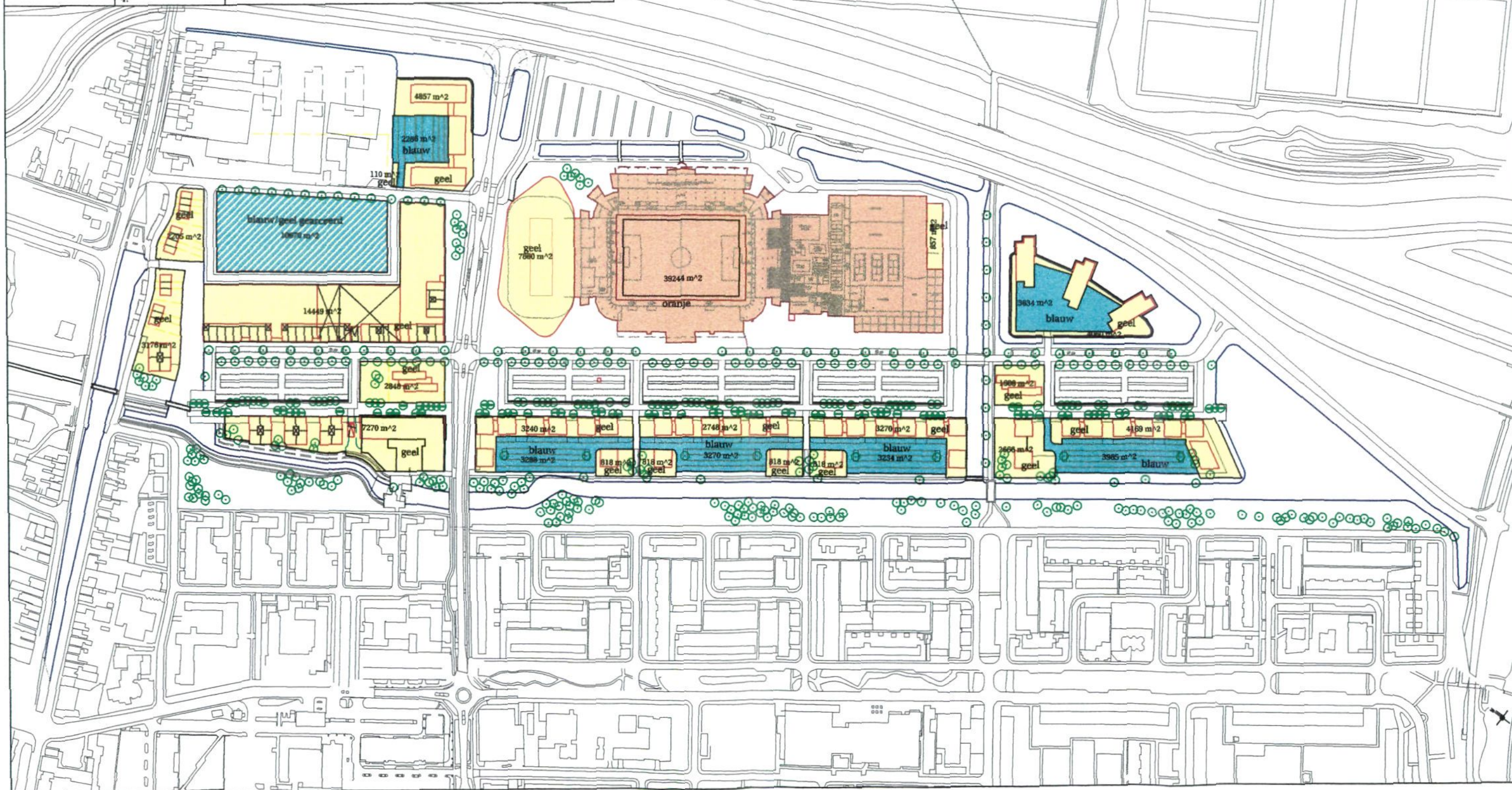
te verkopen aan
Vastgoedontwikkeling
Sportstad Heerenveen



parkeerterrein
t.z.t. eventueel nog te
ontwikkelen gebied



te verkopen aan
vereniging van eigenaren



PROJECT: "HEERENVEEN SPORTSTAD"
GRONDEXPLOITATIE STADIONGEBIED

STUDIO H NEDERLAND

EXPLOITATIEGRENZEN



get. TH
d.d. 04-07-2002

wijzigingen:
1. 12-07-2002 TH
2.
3.
4.



Kompasgebied

overige gebieden

