

Commissie ROM
Gemeente Heerenveen

Datum : 2 juni 2025
Tijdstip : 19.00 uur
Agendapunt : TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen

SPREEKAANTEKENINGEN

mr. R. Benhadi

namens

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ambiance Vastgoed B.V., gevestigd aan de Morseweg 12 te (8503 AD) Joure;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Tjaarda Oranjewoud B.V. met handelsnamen Tjaarda Oranjewoud B.V. en Parkhotel Tjaarda, gevestigd aan de Koningin Julianaweg 98 te (8453 WH) Oranjewoud;
- de vereniging Plaatselijk Belang Oranjewoud, gevestigd aan de Prinses Margrietlaan 2 te (8453 WV) Oranjewoud;
- de eenmanszaak Art-DECOR Randolph Algera, met handelsnamen ART-DECOR Randolph Algera en Autrevue, gevestigd aan de Woudsterweg 4 te (8448 HA) Heerenveen en de heer R.P. Algera als eigenaar van deze eenmanszaak;
- de stichting Stichting FB Oranjewoud, gevestigd aan de Lindelaan 1 te (8453 JD) Oranjewoud en de heer J. Volkers als voorzitter van deze stichting;
 - het Landgoed Princenhof, gelegen aan de Albertine Agnesweg 1 te (8453 JC) Oranjewoud en de heer E.W. Timmerman en mevrouw K.J. van Lieshout als eigenaren en exploitanten van het Landgoed Princenhof;
(hierna gezamenlijk aangeduid als: 'cliënten')

inzake

Het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' heeft betrekking op de locatie bij de afslag Oranjewoud/A32 aan de Oranje Nassaulaan ter hoogte van het sportcomplex van VV Heerenveen en maakt een hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar het oordeel van cliënten dient de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging te weigeren. De argumenten hiervoor zijn in de zienswijze uitgebreid uiteengezet. Ik zal hierna op hoofdlijnen kort toelichten waarom cliënten het niet eens zijn met de hotelontwikkeling en waarom uw raad de gevraagde omgevingsplanvaststelling moet weigeren.

1. Inleiding

1. Het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' (hierna: '*het ontwerp-omgevingsplan*') heeft betrekking op de locatie bij de afslag Oranjewoud/A32 aan de Oranje Nassaulaan ter hoogte van het sportcomplex van VV Heerenveen en maakt een hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

2. Onjuiste informatievertrekking aan de gemeenteraad

2. De voorbereiding van de voorliggende hotelontwikkeling heeft veel voeten in de aarde gehad. Ook de informatieverstrekking vanuit het college van burgemeester en wethouders naar de gemeenteraad heeft veel te wensen overgelaten. Zo is er in de raadsinformatiebrief van 29 oktober 2024 en het bijbehorende ambtelijke advies een volstrekt onjuiste voorstelling van zaken gegeven over de juridische (on)mogelijkheden rondom de vaststelling van het ontwerp-omgevingsplan.
3. Er is met de initiatiefnemer (Van der Valk) een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst bevat slechts een gemeentelijke inspanningsplicht. Burgemeester en wethouders zijn slechts (contractueel) gehouden om een wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen (zoals thans is gebeurd). De gemeenteraad is niet gehouden noch verplicht om het voorliggende ontwerp-omgevingsplan ook daadwerkelijk vast te stellen om daarmee de gevraagde hotelontwikkeling mogelijk te maken.¹
4. Het doorlopen c.q. in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan – waar de (contractuele) inspanningsverplichting van burgemeester en wethouders op ziet – is namelijk iets anders dan het daadwerkelijk vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. Dat laatste is aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan op ruimtelijk relevante gronden aanleiding zien op het omgevingsplan niet vast te stellen. Wat zijn die ruimtelijk relevante gronden dan? Ik benoem ze kort.
5. De wens om woningbouw in plaats van een hotelontwikkeling mogelijk te maken, kan bijvoorbeeld zo'n gewijzigd inzicht zijn. De voorliggende locatie

¹ Zo is er bijvoorbeeld ook geen realisatieverplichting overeengekomen c.q. vastgelegd in de koop-/realisatieovereenkomst. Vgl. AbRS 1 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1543, r.o. 5.2.

waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan namelijk uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logisch(er) om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

6. Gewijzigde ruimtelijke c.q. planologische inzichten bij de gemeenteraad over de ruimtelijke invulling van het plangebied alsook gewijzigde politiek-bestuurlijke inzichten kunnen een reden zijn om het ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente de gemeenteraad niet verplichten om een ruimtelijk plan vast te stellen dat niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.² Wel moet de gemeenteraad zulke overeenkomsten en de bedrijfseconomische belangen meenemen in zijn afweging.³ De uiteindelijke beslissing over een ruimtelijk plan kan afwijken van eerdere al dan niet contractuele afspraken, omdat bijvoorbeeld belangen en inzichten gedurende procedure kunnen veranderen.⁴ Het voorgaande is inherent aan het besluitvormingstraject voor een ruimtelijk plan.⁵

3. Alternatieve invulling plangebied voorhanden

7. Het staat de gemeenteraad dus vrij om in afwijking van de eerdere raadsbesluiten van 27 januari 2022 en 21 januari 2019 op basis van voortschrijdend inzicht te besluiten om niet in te stemmen met de voorgenomen hotelontwikkeling. De raad kan simpelweg weigeren om het omgevingsplan vast te stellen. Zoals ik hiervoor heb toegelicht, kan de gemeenteraad op basis van gewijzigde ruimtelijke inzichten besluiten om niet in te stemmen met de hotelontwikkeling. Invulling van het plangebied voor woningbouw is een legitieme reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
8. In dit verband merk ik op dat in het voorliggende geval wijzigingen van volkshuisvestelijke en planologische aard aan de orde zijn waar de raad niet om heen kan. Zo heeft de gemeenteraad op 19 oktober 2023 de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028' vastgesteld. Hieruit blijkt dat wonen een urgent thema is en dat in recente huishoudensprognoses de behoefte aan woningen ook sterk is toegenomen. Kortom, de gemeentelijke woningbouwopgave is enorm. De ligging van de onderhavige planlocatie leent zich uitstekend voor woningbouw, waarbij ook opgemerkt moet worden dat de onderhavige locatie grenst aan reeds bestaande woongebieden.

² Vgl. AbRS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:30, r.o. 6.7.

³ Vgl. AbRS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2690, r.o. 3.1.

⁴ Vgl. AbRS 13 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1067, r.o. 6.3.

⁵ Vgl. AbRS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:30 en AbRS 23 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3071, r.o. 11.4.

9. Daarbij komt – en daar kan de raad zijn ogen niet voor sluiten – verkoop van de locatie voor woningbouw de gemeente niet alleen in maatschappelijk opzicht, maar ook in financieel opzicht veel meer oplevert.
10. Daarnaast is er een alternatieve locatie beschikbaar voor de beoogde hotelontwikkeling. Deze geschikte alternatieve locatie ligt langs de A7 bij het Internationaal Bedrijventerrein Friesland, in de oksel van het klaverblad A7-A32. Tevens is er ook een serieuze gegadigde (Matser Beheer B.V.) die op die locatie graag een hotel wenst te realiseren. Deze partij heeft recent zijn interesse wederom kenbaar gemaakt aan de gemeente. Hiervoor verwijs ik naar Bijlage 5 van de zienswijze.
11. Gelet op (1) de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, (2) de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en (3) de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit van de A32 simpelweg niet voor de hand. Uw gemeenteraad moet dat niet willen.

4. Ondeugdelijk behoefteonderzoek

12. Ten behoeve van de voorgenomen hotelontwikkeling heeft Horwath HTL een behoefteonderzoek gedaan. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Behoefteonderzoek Hotelontwikkeling Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen', van 31 augustus 2023 (hierna: *'het behoefteonderzoek'*). De conclusies van het behoefteonderzoek dienen aan regelmatige actualisatie en herziening onderworpen te worden. Hiervan is geen sprake. Daarnaast is de zakelijke vraag vanuit kantoren en bedrijventerreinen niet onderbouwd. Verder wordt in de behoefteonderzoeken van Horwath HTL uitgegaan van hoge groeicijfers, zonder dat duidelijk is waarop deze zijn gebaseerd. Ook is de kwalitatieve behoefte onvoldoende onderbouwd.
13. Naast de hotelontwikkeling voorziet het ontwerp-omgevingsplan ook in verschillende ondersteunende voorzieningen, zoals wellness- en sportfaciliteiten, een restaurant met een maximale oppervlakte van 800 m2 bvo, een bar met een maximale oppervlakte van 150 m2 bvo, een terras met een maximale oppervlakte van 200 m2 bvo en zalenverhuur met een maximale oppervlakte van 1.000 m2 bvo. Deze voorzieningen zullen grote gevolgen hebben voor de bestaande lokale middenstand. De lokale middenstand zal uitgehold worden, en het lokale aanbod zal verschraken. Dat is niet in het belang van de gemeente Heerenveen. De gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

5. Parkeerbilans onnavolgbaar en verkeer

14. De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppingen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.
15. Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Cliënten en omwonenden vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspits op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn cliënten van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

6. Ontoereikend natuur- en stikstof onderzoek

16. Heel veel ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland liggen stil vanwege de stikstofdiscussies. De hotelontwikkeling zoals deze mogelijk wordt gemaakt met voorliggend omgevingsplan zal onbetwistbaar leiden tot een toename van de stikstofdepositie. De gevolgen daarvan zijn onderzocht, maar dat onderzoek deugt niet. Het gevolg hiervan is dat volstrekt onzeker is of de met het omgevingsplan mogelijk gemaakte hotelontwikkeling ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

7. Conclusie

17. Gelet op het voorgaande concluderen cliënten dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan.

mr. R. Benhadi