

3.2 Wet geluidhinder (L_{den})

Om de geluidniveaus in perspectief te brengen, kunnen deze in eerste instantie worden vergeleken met de kaders uit de Wet geluidhinder. Hiervoor wordt de L_{den} gehanteerd. De L_{den} is een Europese maat om de geluidbelasting door omgevingslawaai over een heel etmaal uit te drukken, waarbij een straffactor van 5 en 10 dB bij respectievelijk de avond- en nachtperiode wordt opgeteld. De reden hierachter is de hogere mate van hinderlijkheid in de avond- en nachtperiode en eventuele slaapverstoring. De formule voor de berekening van L_{den} is als volgt:

$$L_{den} = 10 \times \log \left(\frac{12 \times 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 4 \times 10^{\frac{L_{evening}+5}{10}} + 8 \times 10^{\frac{L_{night}+10}{10}}}{24} \right)$$

L_{day} = equivalent geluidniveau over de dagperiode (07.00 – 19.00 uur)

$L_{evening}$ = equivalent geluidniveau over de avondperiode (19.00 – 23.00 uur)

L_{night} = equivalent geluidniveau over de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur)

De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB L_{den} . Dit is echter inclusief toepassing van een aftrek (correctie) van de geluidbelasting in verband met het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. Omdat het nu gaat om de huidige situatie en de huidige referentieniveaus, wordt er geen aftrek toegepast. Voor binnenstedelijke wegen geldt een aftrek van 5 dB, dus een ongecorrigeerde voorkeurswaarde van 48 + 5 = 53 dB en een maximale ontheffingswaarde (= maximaal toelaatbare geluidbelasting) van 63 + 5 = 68 dB. Voor rijkswegen betreft het een gefaseerde aftrek van 2 tot 4 dB, dus 48 + 2 = 50 dB als voorkeurswaarde en 55 tot 57 dB als maximale ontheffingswaarde.

In tabel zijn de L_{den} waarden opgenomen van het omgevingsgeluid (per dag).

Tabel 3.1 Gecumuleerde L_{den} ten gevolge van het omgevingsgeluid

Datum	L_{den} [dB]
17 jan '23 – 18 jan '23	62,91
18 jan '23 – 19 jan '23	65,72
19 jan '23 – 20 jan '23	63,31
20 jan '23 – 21 jan '23	61,22
21 jan '23 – 22 jan '23	62,17
22 jan '23 – 23 jan '23	60,58
7 mrt '23 – 8 mrt '23	64,44
8 mrt '23 – 9 mrt '23	69,45 ¹
9 mrt '23 – 10 mrt '23	65,09
10 mrt '23 – 11 mrt '23	66,93
11 mrt '23 – 12 mrt '23	63,56
12 mrt '23 – 13 mrt '23	63,81

¹ Dit is de dag waar de pieken in de grafiek optraden

Uit de resultaten blijkt dat de geluidniveaus hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 50 dB voor de A32 en 53 dB voor de binnenstedelijke wegen. Ook is de geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 tot 57 dB voor de A32. Echter, omdat het hier om de gemeten geluidniveaus ten gevolge van alle geluidbronnen gaat (gecumuleerde geluidbelasting), kan geen onderscheid worden gemaakt tussen het geluid vanwege de A32 en de binnenstedelijke wegen (voornamelijk de Cissy van Marxveldtlaan).

De geluidniveaus zijn, met uitzondering van 8 maart 2023, niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Wel moet worden opgemerkt dat op 8 maart 2023 de pieken in de grafiek optraden (zie afbeelding 3.2). De voor die dag berekende L_{den} waarde zal daardoor een vertekend beeld geven.

3.3 Milieukwaliteitsmaat

De geluidniveaus kunnen ook worden gespiegeld aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM), welke een kwalificatie toekent aan de omgeving. De volgende tabel geeft deze kwalificatie weer.

Tabel 3.2 Kwalificatie van de geluidkwaliteit bij de cumulatieve geluidbelasting

Geluidklasse gecumuleerde L_{den}	Geluidkwaliteit
<45 dB	Zeer goed
45-50 dB	Goed
50-55 dB	Redelijk
55-60 dB	Matig
60-65 dB	Slecht
>65 dB	Zeer slecht

De resultaten en vergelijking met de MKM zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 3.3 Gecumuleerde L_{den} ten gevolge van het omgevingsgeluid

Datum	L_{den} [dB]	Geluidkwaliteit
17 jan '23 – 18 jan '23	62,91	Slecht
18 jan '23 – 19 jan '23	65,72	Zeer slecht
19 jan '23 – 20 jan '23	63,31	Slecht
20 jan '23 – 21 jan '23	61,22	Slecht
21 jan '23 – 22 jan '23	62,17	Slecht
22 jan '23 – 23 jan '23	60,58	Slecht
7 mrt '23 – 8 mrt '23	64,44	Slecht
8 mrt '23 – 9 mrt '23	69,45 ¹	Zeer slecht
9 mrt '23 – 10 mrt '23	65,09	Zeer slecht
10 mrt '23 – 11 mrt '23	66,93	Zeer slecht
11 mrt '23 – 12 mrt '23	63,56	Slecht
12 mrt '23 – 13 mrt '23	63,81	Slecht

¹ Dit is de dag waar de pieken in de grafiek optraden

Op basis van de uit de meetgegevens berekende L_{den} , kan worden gesteld dat de geluidkwaliteit bij de woning 'slecht' tot 'zeer' slecht is.

3.4 WHO advieswaarden

In oktober 2018 heeft de World Health Organisation Regional Office for Europe (WHO) nieuwe richtlijnen voor omgevingsgeluid gepubliceerd. De advieswaarden en aanbevelingen zijn geen wettelijke normen. Bij het ontwikkelen van de WHO-richtlijnen hebben gezondheidskundige overwegingen een belangrijke rol gespeeld.

De volgende aanbevelingen voor wegverkeer zijn door de Guideline Development Group (GDG) van de WHO gedaan:

- Sterke aanbeveling om geluidniveaus door wegverkeer te reduceren tot onder 53 dB (L_{den});
- Sterke aanbeveling om nachtelijke geluidniveaus door wegverkeer te reduceren tot 45 dB (L_{night}).

Tabel 3.4 Geluidniveaus L_{night} en L_{den} ten gevolge van het omgevingsgeluid

Datum	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
17 jan '23 – 18 jan '23	62,91	50,75
18 jan '23 – 19 jan '23	65,72	54,42
19 jan '23 – 20 jan '23	63,31	50,45
20 jan '23 – 21 jan '23	61,22	48,32
21 jan '23 – 22 jan '23	62,17	48,42
22 jan '23 – 23 jan '23	60,58	49,22
7 mrt '23 – 8 mrt '23	64,44	50,51
8 mrt '23 – 9 mrt '23	69,45 ¹	48,64
9 mrt '23 – 10 mrt '23	65,09	52,11
10 mrt '23 – 11 mrt '23	66,93	53,69
11 mrt '23 – 12 mrt '23	63,56	51,56
12 mrt '23 – 13 mrt '23	63,81	53,06

¹ Dit is de dag waar de pieken in de grafiek optraden

Uit de resultaten blijkt dat zowel de gemiddelde L_{den} als de L_{night} hoger zijn dan de advieswaarden van de WHO.

3.5 Gezondheidseffectscreening (GES)

GES is een instrument waarmee vooraf inzicht verkregen wordt in de verschillende milieufactoren die van invloed kunnen zijn op de gezondheidsrisico's van bewoners. In de volgende twee tabellen is samengevat hoe de milieugezondheidskwaliteit als gevolg van geluid wordt bepaald.

Tabel 3.5 GES-scores op basis van de geluidbelasting

Geluidbelasting ¹ L _{den} dB	Ernstig gehinderden (%)	Geluidbelasting L _{night} dB	Ernstig slaapverstoorden	GES- score
<43	0	<34	<2	0
43 – 57	0 – 3	34 – 38	2	1
48 – 52	3 – 5	39 – 43	2 – 3	2
53 – 57	5 – 9	44 – 48	3 – 5	3
58 – 62	9 – 14	49 – 53	5 – 7	4
63 – 67	14 – 21	54 – 58	7 – 11	5
68 – 72	21 – 31	59 – 63	11 – 14	6
≥73	≥31	≥64	≥14	7

¹ Zonder aftrek artikel 110g Wgh

Tabel 3.6 GES-scores en milieugezondheidskwaliteiten

GES-score	Milieugezondheidskwaliteit
0	Zeer goed
1	Goed
2	Redelijk
3	Vrij matig
4	Matig
5	Zeer matig
6	Onvoldoende
7	Ruim onvoldoende
8	Zeer onvoldoende

In tabel 3.7 zijn de (afgeronde) L_{den} en L_{night} in dB per dag weergegeven. Hieruit blijkt dat voor de L_{den} sprake is van een milieugezondheidskwaliteit van 'Matig' (4) tot 'Onvoldoende' (6) (tot 'Zeer matig' (5) indien 8 maart 2023 niet wordt meegeteld) en voor de L_{night} van 'Vrij matig' (3) tot 'Zeer matig' (5).

Tabel 3.7 Geluidniveaus L_{night} en L_{den} ten gevolge van het omgevingsgeluid

Datum	L _{den} [dB]	GES-score L _{den}	L _{night} [dB]	GES-score L _{night}
17 jan '23 – 18 jan '23	63	5	51	4
18 jan '23 – 19 jan '23	66	5	54	5
19 jan '23 – 20 jan '23	63	5	50	4
20 jan '23 – 21 jan '23	61	4	48	3
21 jan '23 – 22 jan '23	62	4	48	3
22 jan '23 – 23 jan '23	61	4	49	4
7 mrt '23 – 8 mrt '23	64	5	51	4
8 mrt '23 – 9 mrt '23	69 ¹	6	49	4
9 mrt '23 – 10 mrt '23	65	5	52	4
10 mrt '23 – 11 mrt '23	67	5	54	5
11 mrt '23 – 12 mrt '23	64	5	52	4
12 mrt '23 – 13 mrt '23	64	5	53	4

¹ Dit is de dag waar de pieken in de grafiek optraden

4. Conclusie

Het referentieniveau van het omgevingsgeluid bij de woning aan de [REDACTED] te [REDACTED] is, gelet op de verschillende normen en/of richtwaarden voor de mate van hinderlijkheid van geluid, relatief hoog. De geluidniveaus zijn hoger dan de voorkeurswaarde ingevolge de Wet geluidhinder, hoger dan de WHO advieswaarden, volgens de milieukwaliteitsmaat te classificeren als 'slecht' tot 'zeer slecht' en volgens de gezondheidseffectscreening 'matig' tot 'zeer matig'.

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	06 [REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@de-wolff.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan
Zaaknummer*	Z.21.3444040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	Zie bijgaande brief met bijlagen.
------------------------	-----------------------------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja Zienswijze maart 2025.pdf, 230321_481693_Geluidmeting [REDACTED]_rev00.pdf
----------	---

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 19 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Ik vind dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand.

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen - zoals zalen verhuur - zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukte door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt. **Met name dit onderdeel raakt mij, aangezien mijn woning is gesitueerd op de route van het toekomstige hotel richting de bossen. Reeds nu al is er veel sprake van verkeer en verkeer dat vaak ook erg hard rijdt. De route van het toekomstige hotel naar de bossen is gelegen op dezelfde route waar veel (zowel basis als middelbare) schoolgaande kinderen langs gaan. De komst van een hotel maakt de verkeerssituatie (nog) onveiliger. Ik meen dat de effecten op de verkeerssituatie onvoldoende in beeld zijn gebracht.**

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij 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 en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukte in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Ook het volgende is voor mij van belang. Daar komt bij dat mijn woning is gelegen in een bosrijke omgeving. Met de komst van het hotel is sprake van horizonvervuiling. Met de komst van het hotel zal mijn uitzicht veranderen. Staand op mijn perceel zal ik zicht hebben op een groot hotel dat (tussen een bosrijke omgeving) aan de horizon opdoemt. Niet alleen is een dergelijk uitzicht weinig smaakvol en niet passend in de omgeving, ook heeft dit een waardeverminderend effect op mijn woning. Een waardeverminderend effect is overigens ook aan de orde bij de toename van verkeersdrukte.

Gelet op het voorgaande vind ik dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan.

Met vriendelijke groet,



(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer [REDACTED]
Naam [REDACTED]
Voornaam [REDACTED]
Geboortedatum [REDACTED]
Adres [REDACTED]
Postcode [REDACTED]
Woonplaats [REDACTED]
Telefoonnummer 06 [REDACTED]
E-mailadres* [REDACTED]@bosmavanast.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?* Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan* Afslag Oranjewoud A32 Oranje Nassaulaan ter hoogte VV Heerenveen complex (Van der Valk)
Zaaknummer* 21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten* Zie bijlage

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen Ja
zienswijze Van der Valk Ilse van Ast [REDACTED].pdf

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
[redacted]000
[redacted]

Tevens per e-mail: [redacted]@heerenveen.nl; m.huitema@heerenveen.nl;
[redacted]@heerenveen.nl; [redacted]@heerenveen.nl

Nijmegen, 20 maart 2025

Ons kenmerk

Ambiance Vastgoed B.V. / Heerenveen
20171138 - 4111296/1 - RB/

Telefoonnummer

024 - 382 84 48

Uw kenmerk

Zaaknummer Z.21.344040

E-mail

r.benhadi@hekkelman.nl
y.demirci@hekkelman.nl

Faxnummer

024 - 382 83 88

Betreft

Zienswijze

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als advocaat-gemachtigden van:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ambiance Vastgoed B.V.**, gevestigd aan de [redacted] te [redacted]
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Tjaarda Oranjewoud B.V.**, met handelsnamen **Tjaarda Oranjewoud B.V.** en **Parkhotel Tjaarda**, gevestigd aan de [redacted] te [redacted]
- de vereniging **Plaatselijk Belang Oranjewoud**, gevestigd aan de [redacted] te [redacted]
- de eenmanszaak **Art-DECOR Randolph Algera**, met handelsnamen **ART-DECOR Randolph Algera** en **Autrevue**, gevestigd aan de [redacted] te [redacted] en [redacted] als eigenaar van deze eenmanszaak;
- de stichting **Stichting FB** [redacted], gevestigd aan de [redacted] te [redacted] Oranjewoud en [redacted] als voorzitter van deze stichting;
- het **Landgoed Princenhof**, gelegen aan de [redacted] te [redacted] en [redacted] en [redacted] als eigenaren en exploitanten van het Landgoed Princenhof;
(hierna gezamenlijk aangeduid als: 'cliënten'),

maken wij hierbij hun zienswijzen kenbaar tegen het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' (hierna: '*het bestreden ontwerp-omgevingsplan*'). Een kopie van de kennisgeving van de terinzagelegging van het bestreden ontwerp-omgevingsplan van 30 januari 2025 en van de herplaatsing van deze kennisgeving op 6 februari 2025 treft u aan als **Bijlage 1** en **Bijlage 2**.

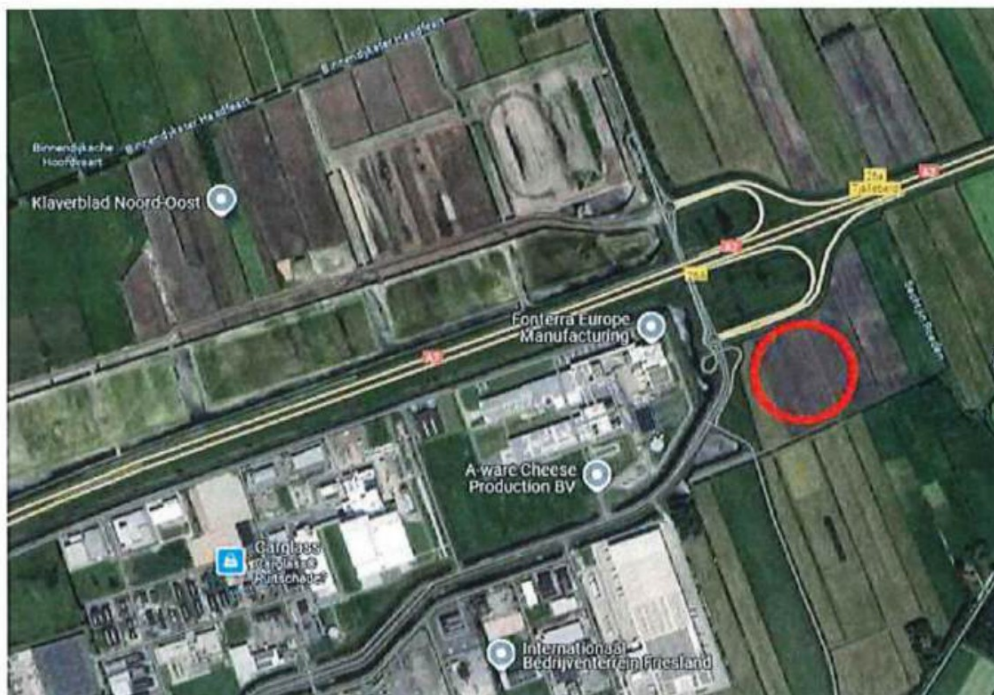
In de laatstgenoemde kennisgeving (d.d. 6 februari 2025) is aangegeven dat het bestreden ontwerp-omgevingsplan met ingang van 7 februari 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage ligt.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het bestreden ontwerp-omgevingsplan en bestrijden deze. Deze zienswijzen zijn als volgt opgebouwd:

1.	Ter inleiding	3
2.	Inleiding	5
3.	Juridisch kader	6
4.	Onjuiste informatieverstrekking aan de gemeenteraad	6
5.	Alternatieve invulling plangebied voorhanden	8
6.	Definitiebepalingen ontbreken	11
7.	Ondeugdelijk behoefteonderzoek.....	12
7.1.	<i>Herziening behoefteonderzoek.....</i>	<i>12</i>
7.2.	<i>Zakelijke vraag vanuit kantoren en bedrijventerreinen niet onderbouwd</i>	<i>12</i>
7.3.	<i>Prognose verwachte groei hotelmarkt niet gedegen onderbouwd.....</i>	<i>13</i>
7.4.	<i>Kwalitatieve behoefte onvoldoende onderbouwd</i>	<i>13</i>
7.5.	<i>Onderbouwing behoefte diverse functies ontbreekt.....</i>	<i>15</i>
8.	Parkeerbalans onnavolgbaar.....	16
9.	Verkeer	17
9.1.	<i>Verkeersgeneratie onderschat</i>	<i>17</i>
9.2.	<i>Huidige wegenstructuur ongeschikt voor toename verkeersbewegingen</i>	<i>19</i>
10.	Ontoereikend natuur- en stikstofonderzoek.....	20
10.1.	<i>Natuurtoets achterhaald en onbruikbaar</i>	<i>20</i>
10.2.	<i>AERIUS-berekening van 2 december 2024 onnavolgbaar</i>	<i>22</i>
10.3.	<i>Passende beoordeling en plan-MER ontbreken</i>	<i>23</i>
11.	Geluidonderbouwing achterhaald	24
12.	Ontoereikende m.e.r.-beoordeling	25
13.	Conclusie en afsluiting	25

1. Ter inleiding

1. Het bestreden 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. Naar het oordeel van cliënten dient de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging te **weigeren**. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze uitgewerkt. In deze paragraaf zijn de argumenten samengevat en zijn de volgende.
2. Met de initiatiefnemer (Van der Valk) is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst bevat slechts een inspanningsplicht. Burgemeester en wethouders zijn slechts (contractueel) gehouden om een wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen. De gemeenteraad is niet gehouden noch verplicht om het voorliggende ontwerp-omgevingsplan ook daadwerkelijk positief vast te stellen. 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 – zoals de in deze zienswijzen naar voren gebrachte argumenten – aanleiding zien op het omgevingsplan **niet** vast te stellen.
3. Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte op de korte termijn binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.
4. 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. Cliënten wijzen voor de globale ligging op de volgende rode cirkel:



Bron afbeelding: Google Maps.

5. Er is ook een serieuze gegadigde (Matser Beheer B.V.) die op die locatie ook een hotel wenst te realiseren. Deze partij heeft recent wederom ook zijn interesse kenbaar gemaakt aan de gemeente. Cliënten verwijzen hiervoor kortheidshalve naar de als **Bijlage 5** aangehechte brief.
6. 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 A32 niet voor de hand. Op die locatie kan beter woningbouw worden gerealiseerd. De hotelontwikkeling kan gerealiseerd worden langs de A7.
7. Verder wijzen cliënten op het volgende.
8. De behoefteonderzoeken die aan het ontwerp-omgevingsplan zijn verouderd. Er is dus niet aangetoond dat er behoefte bestaat aan een hotelontwikkeling op deze locatie.
9. Verder wordt in de behoefteonderzoeken van Horwath HTL uitgegaan van hoge groeicijfers, zonder dat duidelijk is waarop deze zijn gebaseerd.
10. 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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

11. De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.
12. Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Cliënten 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.
13. De stikstofgevolgen van de met het ontwerp-omgevingsplan mogelijk gemaakte hotelontwikkeling deugt niet. Deze beoordeling is onvolledig en onnavolgbaar. Om die reden zal het omgevingsplan de eindstreep niet halen.
14. Gelet op het voorgaande concluderen cliënten dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan.

2. Inleiding

15. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan heeft betrekking op de locatie bij de afslag Oranjewoud/A32 aan de Oranje Nassaulaan ter hoogte van het sportcomplex van VV Heerenveen. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan maakt het realiseren van een nieuw hotel op deze locatie mogelijk, bestaande uit:
 - maximaal 140 hotelkamers;
 - wellness- en sportvoorzieningen voor hotelgasten;
 - een restaurant met een maximale oppervlakte van 800 m² bvo;
 - een bar met een maximale oppervlakte van 150 m² bvo;
 - zalenverhuur met een maximale oppervlakte van 1.000 m² bvo;
 - een bedrijfswoning (een in pandige woning);
 - met daarbij behorende parkeervoorzieningen, waaronder een halfverdiepte parkeergarage, erven, tuinen en terreinen;
 - en in ondergeschikte mate voor het wonen (in de bedrijfswoning), wegen en paden, water en nutsvoorzieningen.

16. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan voorziet voor de voorgenomen hotellocatie in een footprint (bouwvlak) van ca. 3.500 m², met voor het hotel een laagbouwdeel van maximaal 14,4 meter hoog en een hoogbouwdeel van maximaal 33 meter hoog. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 13.224 m², waarbinnen naast het te realiseren hotelgebouw o.a. parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De locatie wordt ontsloten op de Oranje Nassaulaan.¹
17. Cliënten kunnen zich, zoals gezegd, niet verenigen met het bestreden ontwerp-omgevingsplan en voeren hiertegen de volgende zienswijzen aan.

3. Juridisch kader

18. Op grond van artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan dient bovendien te voldoen aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: '*het Bkl*') en de instructieregels over het omgevingsplan uit de (provinciale) omgevingsverordening '*Omgevingsverordening Fryslân 2022*' (hierna: '*de Omgevingsverordening*').
19. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan voldoet niet aan dit beoordelingskader. Zoals in de hiernavolgende paragrafen nader wordt toegelicht, liggen er diverse stukken aan het bestreden ontwerp-omgevingsplan ten grondslag die onzorgvuldig zijn voorbereid, onjuistheden bevatten, dan wel zijn achterhaald en daarom aan de vaststelling van het omgevingsplan in de weg staan. Veel rapportages en onderbouwingen zijn nog gebaseerd op verouderde wet- en regelgeving, zoals de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien zijn er fundamentele procedure fouten gemaakt bij de voorbereiding van het bestreden ontwerp-omgevingsplan, zoals het ten onrechte achterwege laten van (het opstellen van) een passende beoordeling en een plan-m.e.r.-toets.
20. Concluderend kan de gemeenteraad niet in redelijkheid besluiten tot de vaststelling van het bestreden ontwerp-omgevingsplan.

4. Onjuiste informatieverstrekking aan de gemeenteraad

21. Voordat cliënten in de hiernavolgende deelparagrafen nader ingaan op hun zienswijzen tegen het bestreden ontwerp-omgevingsplan, hechten zij eraan om allereerst in te gaan op het voortraject voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestreden ontwerp-omgevingsplan. De voorbereiding van de voorliggende hotelontwikkeling heeft veel voeten in de aarde gehad. Ook de informatieverstrekking van het college van burgemeester en wethouders (hierna: '*burgemeester en wethouders*') naar de gemeenteraad heeft op zekere momenten veel te wensen overgelaten.

¹ Plantoelichting, paragraaf 2.1 onder het kopje 'Programma'.

22. 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 bestreden ontwerp-omgevingsplan. Cliënten hechten er dan ook, nogmaals, aan om te benadrukken dat de gemeenteraad – nog steeds – beschikt over bestuurlijke mogelijkheden om de vaststelling van het bestreden ontwerp-omgevingsplan te weigeren. Zij verwijzen hiervoor naar de notities van 10 april 2024 en 19 november 2024 (aangehecht als **Bijlage 3** en **Bijlage 4**) en verzoeken de gemeenteraad om de inhoud van deze notities als hier integraal herhaald en ingelast te beschouwen. Zoals uit deze notities blijkt, betekent het gegeven dat burgemeester en wethouders op basis van de koop-/realisatieovereenkomst van 30 november 2023 een (contractuele) inspanningsverplichting hebben, **niet** dat dat de gemeenteraad verplicht is om het bestreden ontwerp-omgevingsplan vast te stellen. 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. 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 – zoals de in deze zienswijzen naar voren gebrachte argumenten – aanleiding zien op het omgevingsplan **niet** vast te stellen. Wij lichten dit nader toe.
23. De koop-/realisatieovereenkomst van 30 november 2023 verplicht de gemeenteraad er **niet** toe om de wijziging van het omgevingsplan (daadwerkelijk) vast te stellen.² De gemeenteraad kan – en dus **óók** ondanks de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 30 november 2023 – op grond van ruimtelijk relevante motieven afzien van het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. 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 bestreden ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen. In dat kader geldt volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') onder meer dat:
- een gesloten overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente niet kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om voor gronden een planregeling vast te stellen die de gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht.³ De omstandigheid dat tussen een initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid is die de gemeenteraad bij de vaststelling van een ruimtelijk plan wel in zijn overwegingen dient te betrekken. Ook dienen bijvoorbeeld de

² 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.

³ Vgl. AbRS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:30, r.o. 6.7.

bedrijfseconomische belangen van de initiatiefnemer te worden afgewogen tegen de ruimtelijke aspecten van de beoogde ontwikkeling;⁴

- de definitieve beslissing over de vaststelling van een ruimtelijk plan is mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen – waaronder ook de mogelijke belangen van derden – anders kan uitvallen dan bij het sluiten van een gesloten overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente is ingeschat of voorzien;⁵ en
- het is inherent aan het besluitvormingstraject voor een ruimtelijk plan en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde inzichten in de loop van de tijd kunnen veranderen.⁶

24. De hierboven genoemde jurisprudentielijnen die tot stand zijn gekomen onder vigeur van de Wet ruimtelijke ordening, zijn onverkort van toepassing op de voorliggende omgevingsplanprocedure.

25. De wens om woningbouw in plaats van een hotelontwikkeling mogelijk te maken, kan bijvoorbeeld zo'n gewijzigd ruimtelijk inzicht zijn. Zo kunnen de woningbouwopgave zoals volgt uit de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028' en het gegeven dat er voor de hotelontwikkeling (minstens) één alternatieve locatie voorhanden is (langs de A7/A32) planologische/ruimtelijke argumenten zijn op grond waarvan de gemeenteraad in redelijkheid kan besluiten om de wijziging van het omgevingsplan niet vast te stellen. Dit wordt in de hiernavolgende paragrafen nader toegelicht en uitgewerkt.

5. Alternatieve invulling plangebied voorhanden

26. Zoals in de vorige deelparagraaf toegelicht, staat het de gemeenteraad vrij om in afwijking van de eerdere raadsbesluiten van 27 januari 2022 en 21 januari 2019 op basis van voortschrijdend inzicht te besluiten om het bestreden ontwerp-omgevingsplan voor de voorgenomen hotelontwikkeling **niet** vast te stellen. Naar het zich nu laat aanzien, is met name het feit dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer het leidende argument om "maar" het voorliggende omgevingsplan vast te stellen en daarmee de hotelontwikkeling mogelijk te maken. Van een volledige en zorgvuldige belangenafweging is om die reden geen sprake.

27. De gemeenteraad kan dus op grond van gewijzigde inzichten alsnog besluiten om het voorliggende ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen.

28. Wij wijzen ter onderbouwing hiervan op de volgende duidelijke overwegingen van de Afdeling van 13 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:30) waaruit volgt dat het

⁴ Vgl. AbRS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2690, r.o. 3.1.

⁵ Vgl. AbRS 13 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1067, r.o. 6.3.

⁶ Vgl. AbRS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:30 en AbRS 23 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3071, r.o. 11.4.

inherent is aan het besluitvormingstraject en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat eerder ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde (politieke) inzichten in de loop der tijd kunnen wijzigen:

*"Naar het oordeel van de Afdeling konden [appellante sub 1], de Vereniging en [appellante sub 3] aan de naar haar aard nog niet op rechtsgevolg gerichte beslissing van de raad van 17 juni 2013 niet het gerechtvaardigd vertrouwen ontlenen dat de rondweg planologisch mogelijk zou worden gemaakt. Hierbij is van belang dat, hoewel de raad zich met de beslissing van 17 juni 2013 op dat moment had uitgesproken voor de aanleg van de rondweg en daarmee enige verwachtingen heeft gewekt, voor alle partijen duidelijk was of had moeten zijn dat definitieve besluitvorming omtrent de aanleg van de rondweg pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan plaats zou vinden, omdat met de beslissing van 17 juni 2013 niet de in de Wet ruimtelijke ordening dwingend voorgeschreven en met waarborgen omklede bestemmingsprocedure was gevolgd. **Het is voorts inherent aan het besluitvormingstraject voor een bestemmingsplan en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat de ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde (politieke) inzichten in de loop van de tijd kunnen wijzigen, mede gelet op feiten en belangen, waaronder de belangen van derden.** Dat met de beslissing van 17 juni 2013 bij [appellante sub 1], Vereniging en [appellante sub 3] derhalve enige verwachtingen zijn gewekt, betekent niet dat de raad in de bestemmingsplanprocedure geen andere afweging heeft mogen maken. Gelet op het voorgaande heeft de raad het bestreden besluit niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld."* (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

Vgl. ook: AbRS 23 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3071, r.o. 11.4.

29. Daar komt verder bij dat uit vaste rechtspraak van de hoogste bestuursrechter volgt dat de definitieve beslissing over de vaststelling van een ruimtelijk plan afhankelijk is van alle in de loop van de omgevingsplanprocedure naar voren gekomen feiten en belangen. Gelet hierop kan en mag de beslissing over de vaststelling van het omgevingsplan dus ook anders uitvallen dan aanvankelijk is ingeschat. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 11 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1181):

"Voor zover [appellant] betoogt dat door de beantwoording van zijn zienswijze bij het bestemmingsplan "Wenum Wiesel Buitengebied" door de raad het vertrouwen is gewekt dat de verlangde woningbouw planologisch mogelijk zou worden gemaakt overweegt de Afdeling als volgt. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan is afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen, waaronder de belangen van derden, en kan anders uitvallen dan aanvankelijk is ingeschat, zodat in zoverre van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel geen sprake is." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

30. Bovendien wijzen wij erop dat er in het voorliggende geval wijzigingen van volkshuisvestelijke en planologische aard aan de orde zijn die in het voorliggende geval ook ertoe dienen te nopen dat anno 2025 een andere afweging moet worden gemaakt voor de invulling van de voorliggende planlocatie. Zo wijzen wij erop dat de gemeenteraad op 19 oktober 2023 de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028' (hierna: 'de Woonvisie') heeft vastgesteld. Uit deze Woonvisie blijkt dat wonen

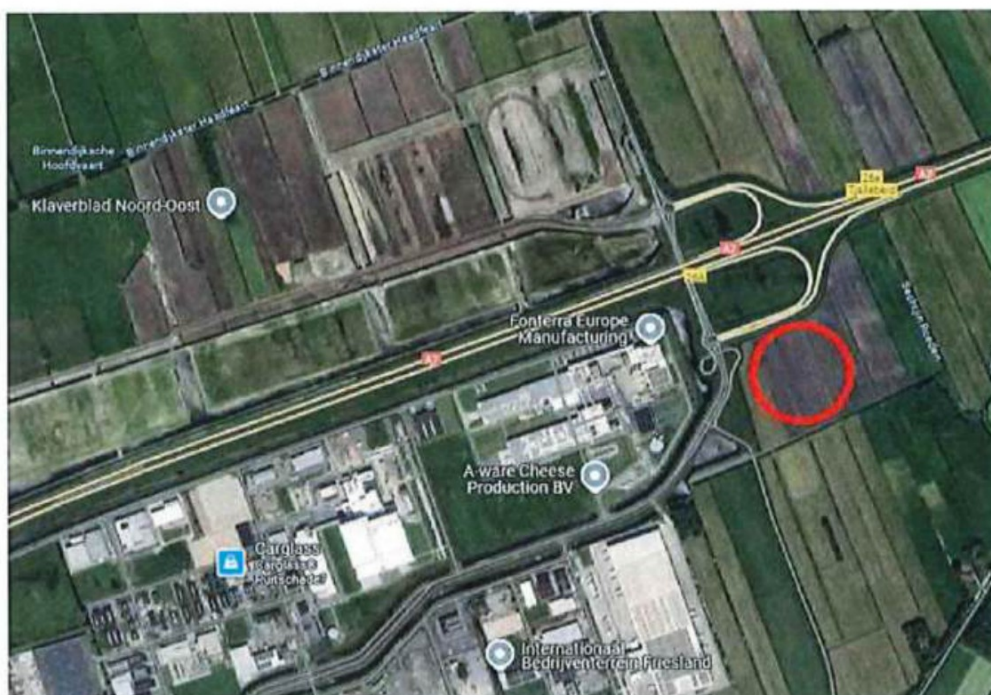
binnen de gemeente Heerenveen een **urgent** thema is en dat uit de recente huishoudensprognoses de behoefte aan woningen ook sterk naar voren komt. De gemeenteraad heeft in deze Woonvisie vastgesteld dat de gemeente tot 2030 **minimaal 2.000 woningen** (en dus al op de korte termijn) moet toevoegen aan het bestaande woningaanbod:

“Uit de recente huishoudensprognoses (pagina 9) komt de behoefte aan extra woningen sterk naar voren. Volgens de meest recente prognose van de provincie Fryslân (2023) is er behoefte om ca. 2000 woningen toe te voegen. Volgens de meest recente Primos-prognose (2023) neemt het aantal huishoudens tot 2030 zelfs met ca. 3000 toe. Vanwege deze grote verschillen maken wij een knip tussen de meer behoudende woonvraag van 2000 woningen en de ambitieuzere woonvraag van 3000 woningen. Daarom verwoorden wij de ambitie als volgt: We willen tot 2030 met minimaal 2000 woningen groeien.

Als we recht willen doen aan onze inwoners moeten we minimaal 2000 woningen toevoegen.” (onderstreping onzerzijds, RB/YD).⁷

31. Kortom: de gemeentelijke woningbouwopgave is enorm.
32. De ligging van de onderhavige planlocatie leent zich uitstekend voor woningbouw, waarbij ook opgemerkt moet worden dat de onderhavige locatie ook grenst aan reeds bestaande woongebieden. Dus het is ook logisch(er) om daar woningbouw te realiseren. Waarom desondanks op deze locatie wordt gekozen voor een (commercieel) hotel in plaats de realisatie van nieuwe woningen waarmee invulling wordt gegeven aan de grote woningbouwopgave, is niet te volgen en ook gewoonweg niet te verantwoorden. De enige onderbouwing inhoudende dat de gemeenteraad er in 2019 – ruimschoots 6 jaar geleden – voor heeft gekozen om in te stemmen met een hotelontwikkeling op de voorliggende locatie, kan gelet op de gewijzigde ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven **géén** dragend argument (meer) zijn voor het onverkort voortzetten van de onderhavige hotelontwikkeling.
33. Bovendien is er voor de voorgenomen hotelontwikkeling (minstens) één geschikte alternatieve locatie voorhanden binnen de gemeente, namelijk de locatie langs de A7 bij het Internationaal Bedrijventerrein Friesland, in de oksel van het klaverblad A7-A32. Cliënten wijzen voor de globale ligging op de volgende rode cirkel:

⁷ Woonvisie Heerenveen 2023-2028, raadpleegbaar op:
<https://www.heerenveen.nl/wonen/woonvisie/>, p. 14.



Bron afbeelding: Google Maps.

34. Cliënten wijzen de gemeenteraad erop dat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Matser Beheer B.V., eigenaar en exploitant van zes Van der Valk Exclusief hotels in Leeuwarden, Sneek, Wolvega, Emmeloord, Purmerend en Haarlem, in een brief van 6 maart 2025 gericht aan burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bovendien heeft laten weten serieuze interesse te hebben om ter plaatse een nieuw hotel te ontwikkelen. Cliënten verwijzen hiervoor kortheidshalve naar de als **Bijlage 5** aangehechte brief.
35. Mede in het licht van de huidige maatschappelijke onrust over het voorliggende ontwerp-omgevingsplan voor de voorgenomen hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32, dient de gemeenteraad deze alternatieve locatie in zijn belangenafweging te betrekken. Het is immers zo dat aan deze alternatieve hotellocatie aanmerkelijk minder bezwaren kleven. De verkeers- en wegenstructuur ter plaatse kan een hotel van deze omvang bij deze alternatieve locatie bovendien veel beter opvangen dan bij de huidige locatie het geval is (zie over de verkeersknelpunten bij de huidige locatie meer in paragraaf 9 van deze zienswijzen).

6. Definitiebepalingen ontbreken

36. Cliënten stellen vast in het bestreden ontwerp-omgevingsplan diverse begrippen worden gehanteerd die niet zijn gedefinieerd, zoals o.a. de begrippen 'horeca', 'hotel', 'restaurantieve voorzieningen' en 'zalenverhuur'. De rechtszekerheid vereist dat deze begrippen worden gedefinieerd. Het ontbreken van definitiebepalingen leidt ertoe dat thans onvoldoende duidelijkheid en rechtszekerheid bestaat over de

maximale invulling van de planologische mogelijkheden waarin het bestreden ontwerp-omgevingsplan voorziet. Het ontwerp-omgevingsplan kan reeds daarom niet op deze wijze worden vastgesteld.

7. Ondeugdelijk behoefteonderzoek

7.1. Herziening behoefteonderzoek

37. 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').⁸ Cliënten stellen vast dat Horwath HTL in de bij het behoefteonderzoek gevoegde begeleidende brief van 31 augustus 2023 aangeeft dat bij het opstellen van het behoefteonderzoek geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen, voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders en dat de conclusies in het behoefteonderzoek dienen te worden beschouwd als 'geldig voor een bepaalde tijdsperiode' en dat deze dienen te worden onderworpen aan 'regelmatige herziening'.

"De uitbraak van het COVID-19 virus zorgt voor een grotere onzekerheid dan normaal kan worden verwacht. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).⁹

38. Vaststaat dat het behoefteonderzoek dateert van 31 augustus 2023. Gelet op het gegeven dat Horwath HTL zelf aangeeft dat de conclusies onderworpen dienen te aan regelmatige actualisatie en herziening, ligt het op de weg van de gemeenteraad om het onderzoek naar de behoefte aan de voorgenomen hotelontwikkeling, te actualiseren.

7.2. Zakelijke vraag vanuit kantoren en bedrijventerreinen niet onderbouwd

39. Op p. 33 van het behoefteonderzoek betoogt Horwath HTL dat het geplande hotel "goed kan inspelen" op de "huidige en toekomstige zakelijke vraag" die zou worden gegenereerd door de bedrijven- en kantorenlocaties in de omgeving. Wij citeren:

"Het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen kan goed inspelen op de huidige en toekomstige zakelijke vraag die wordt gegenereerd door de bedrijven- en

⁸ Bijgevoegd als Bijlage 12 bij de plantoelichting.

⁹ Horwath HTL, 'Behoefteonderzoek Hotelontwikkeling Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen', van 31 augustus 2023 (Bijlage 12 bij de plantoelichting), p. 3.

kantorenlocaties in de omgeving. De aanhoudende vraag naar locaties geeft aan dat de zakelijke vraag naar hotelovernachtingen naar verwachting zal toenemen.”.

40. Cliënten stellen vast dat Horwath HTL niet heeft toegelicht c.q. onderbouwd dat de groei aan bedrijven- en kantoorlocaties in de omgeving óók tot gevolg heeft dat de zakelijke vraag naar hotelovernachtingen (dusdanig) zal toenemen dat dit een nieuw hotel op deze locatie rechtvaardigt.

7.3. Prognose verwachte groei hotelmarkt niet gedegen onderbouwd

41. In paragraaf 5.7 van het behoefteonderzoek gaat Horwath HTL in op de verwachte groei van hotelovernachtingen tussen 2023 en 2033 binnen het onderzoeksgebied. Uit Tabel 19 van het behoefteonderzoek volgt dat Horwath HTL voor 2023 uitgaat van een (forse) groei van 15,0% voor de groep 'zakelijk individueel' en 25,0% voor de groep 'zakelijk groep' en voor 2024 van een groei van 5,0% voor de groep 'zakelijk individueel' en 15,0% voor de groep 'zakelijk groep'. Verwezen wordt naar de volgende tabel:

Tabel 19. Verwachte groei hotelovernachtingen tussen 2023 en 2033 in % - basisscenario

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Gem.
Zakelijk individueel	15,0%	5,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	0,0%	1,5%	2,3%	2,3%	2,3%	3,4%
Zakelijk groep	25,0%	15,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	4,8%
Toeristisch individueel	5,0%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	0,0%	2,0%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%
Toergroepen	10,0%		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	2,4%
Gemiddeld	10,2%	5,1%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	3,1%
Cumulatief	10,2%	15,8%	18,7%	21,6%	24,7%	27,8%	27,8%	30,0%	33,3%	36,6%	40,0%	

Bron: Horwath HTL

42. Waar Horwath HTL deze hoge groeicijfers op baseert, is niet concreet onderbouwd en daarom onnavolgbaar. Alleen al daarom kan de gemeenteraad het voorliggende omgevingsplan niet vaststellen. Immers, onduidelijk is waar de prognoses op zijn gebaseerd. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat Horwath HTL uitgaat van een te rooskleurige prognose bij de kwantitatieve behoeftebepaling.
43. Bovendien rechtvaardigt een beperkte groei van ca. 2,5% aan hotelovernachtingen per jaar tussen 2025-2033 niet een nieuw hotel van deze schaal en omvang waarin het voorliggende ontwerp-omgevingsplan voorziet.
44. Verder wijzen cliënten erop dat Horwath HTL in de behoeftebepaling geen rekening heeft gehouden met het gegeven dat de bezettingsgraad bij een aantal bestaande hotels in de regio niet (meer) representatief c.q. ondersteunend is voor de werkelijke behoefte aan hotelkamers voor toerisme vanwege het gegeven dat daar huisvesting wordt geboden aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

7.4. Kwalitatieve behoefte onvoldoende onderbouwd

45. In paragraaf 7.5 van het aan het ontwerp-omgevingsplan ten grondslag gelegde behoefteonderzoek wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan de

hotelontwikkeling. Daarbij wordt met name gewicht toegekend aan de 'naam' die (de familie) Van der Valk heeft in Nederland. Ter illustratie wijzen wij op de volgende passage uit p. 73 van het behoefteonderzoek:

"In paragraaf 6.2 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 32 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen."

46. Horwath HTL heeft niet onderbouwd waarom het gegeven dat het Van der Valk een 'uniek familiebedrijf' is dat een hoge plaats inneemt in de omzetranglijsten van de grootste horeca- en hotelbedrijven in Nederland relevant is voor de (onderbouwing van de) kwalitatieve behoefte van een hotelontwikkeling op deze locatie. Niet is onderzocht of er daadwerkelijk behoefte is aan een dergelijke hotelontwikkeling dat onderdeel is van een grotere formule.
47. Op p. 73 van het behoefteonderzoek wordt aansluitend daarop aangegeven dat het beoogde Van der Valk-hotel met een viersterren-superior product zal aansluiten op een markt "waar veel vraag is". Wij citeren:

"Van de bestaande hotelkamers in het onderzoekskader wordt 92% gepositioneerd als sterrenhotel. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 57% een viersterren classificatie en 38% een driesterren classificatie, terwijl 2% van de bestaande geclassificeerde hotelkamers op een vijfsterren niveau wordt gepositioneerd. Hiermee zal het beoogde Van der Valk hotel met een viersterren-superior product aansluiten op een markt waar veel vraag is. Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers en suites, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Heerenveen, die alle een standaard viersterrenclassificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 140 kamers aanzienlijk groter dan de bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen."

48. Maar dat er daadwerkelijk 'veel' vraag is naar een dergelijk hotelaanbod op deze locatie (gelet op het specifieke karakter van het voorgenomen hotel waar Horwath HTL de nadruk op legt), is niet concreet onderbouwd met objectieve en verifieerbare gegevens en (bewijs)stukken. Bovendien gaat Horwath HTL uit van de verwachting dat het hotel nieuwe doelgroepen zal bereiken, zoals grotere (zakelijke) evenementen, maar ook dit is niet onderzocht dan wel objectief

onderbouwd. In dit kader wijzen cliënten op de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 5 december 2024 (ECLI:NL:RBZWB:2024:8345) waarin eveneens bij een nieuwe Van der Valk-hotelontwikkeling is vast komen te staan dat **niet** wordt voldaan aan de onderbouwing van de gestelde kwalitatieve behoefte door Horwath HTL:

"8.7.5 Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college door te verwijzen naar de ruimtelijke onderbouwing, het behoefteonderzoek en de oplegnotitie ook onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd dat een kwalitatieve behoefte bestaat aan het hotel. De kwalitatieve behoefte ziet op de behoefte aan het specifieke karakter van het hotel. Er is aangesloten bij de criteria van de Beleidsnotitie Hotelvisie van de gemeente Breda. Volgens het college voldoet het initiatief aan deze Hotelvisie.

Naar het oordeel van de rechtbank is vereist dat wordt toegelicht wat het specifieke, bijzondere karakter (bijvoorbeeld concept, doelgroep of voorzieningen) is van dit hotel en waarom op deze locatie behoefte bestaat aan dit specifieke karakter. Ook is van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre het hotel als gevolg van dit specifieke karakter ten opzichte van het aanzienlijke bestaande en nieuwe aanbod een eigen vraag zal kunnen genereren. Ook dient in het geval van nieuwe gebiedsontwikkelingen onderbouwd te worden waarom een hotelfunctie een waardevolle bijdrage levert aan de conceptuele invulling, levendigheid en dynamiek. Naar het oordeel van de rechtbank zijn al deze onderdelen in de onderzoeken waar het college naar heeft verwezen onvoldoende gemotiveerd. Dat op dit moment geen hotel aanwezig is op Breepark, acht de rechtbank niet relevant voor de vraag of sprake is van een kwalitatieve behoefte. In overweging 8.7.4 is namelijk overwogen dat op deze locatie geen sprake is van een kwantitatieve behoefte aan hotelkamers. Naar het oordeel van de rechtbank blijkt het specifieke karakter van het hotel ook onvoldoende uit de in het behoefteonderzoek genoemde omstandigheden. Dat het hotel kan bijdragen aan de sfeer en uitstraling van het gebied en dat de locatie goed bereikbaar is zegt niks over het specifieke, bijzondere karakter van het hotel. In het behoefteonderzoek wordt gesteld dat sprake is van een uniek familiebedrijf met hoge bezettingsgraad, maar wordt niet met objectieve en verifieerbare bewijsstukken gespecificeerd op welke wijze het hotel zich onderscheidt van andere hotels. In het onderzoek wordt ook alleen gesteld – maar niet met objectieve en verifieerbare bewijsstukken onderbouwd – dat het bedrijf zich qua ruimere hotelkamers en luxere voorzieningen onderscheidt van andere hotels. Als al sprake is van specifieke kenmerken op grond waarvan het hotel zich onderscheidt, is in het behoefteonderzoek op geen enkele wijze onderbouwd dat er vraag is naar die specifieke kenmerken."

49. Tot slot geeft Horwath HTL zowel op p. 62 alsook op p. 73 van het behoefteonderzoek aan dat het hotel in combinatie met de geplande faciliteiten naar verwachting nieuwe doelgroepen kan bereiken zoals de doelgroep van grotere (zakelijke) evenementen. Wederom geldt hiervoor dat Horwath HTL niet onderbouwt dat er op deze locatie daadwerkelijk specifiek hiervoor ook een behoefte bestaat, laat staan een behoefte in deze voorgenomen omvang.

7.5. Onderbouwing behoefte diverse functies ontbreekt

50. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan voorziet naast hotelkamers (ook) in 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. In het behoefteonderzoek is niet specifiek ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (de omvang van) deze faciliteiten op deze locatie. Een onderbouwing hiervoor ontbreekt dan ook volledig.

8. Parkeerbalans onnavolgbaar

51. Vaststaat dat de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de parkeerberekening niet zijn onderbouwd. In de plantoelichting is toegelicht dat het niet zo is dat de maximale parkeerbehoefte voor "elk van de bestemmingen op ieder tijdstip geldt":

"In het plan is ruimte voor circa 286 parkeerplaatsen. De maximale bruto parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt 311 parkeerplaatsen. Het is uiteraard niet zo dat de maximale parkeerbehoefte voor elk van de bestemmingen op ieder tijdstip geldt. Een parkeerbalans geeft een vrij nauwkeurige inschatting van het gebruik van de parkeerplaatsen."

52. Naar aanleiding hiervan heeft P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V. op 30 juni 2021 een parkeerbalans uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met (i) de in het gebied aanwezige parkeerplaatsen, (ii) de in het gebied aanwezige functies, en (iii) het aanwezigheidspercentage per functie op verschillende tijdstippen.¹⁰ Aan de hand van de parkeerbehoefte en de aanwezigheidspercentages is vervolgens de netto parkeerbehoefte voor de verschillende periodes berekend. Uit de parkeerbalans blijkt, aldus de plantoelichting, dat de netto parkeerbehoefte 222 parkeerplaatsen bedraagt. Cliënten plaatsen evenwel kritische kanttekeningen bij de opgestelde parkeerbalans. Ter toelichting strekt het volgende.
53. In de parkeerbalans, noch in de plantoelichting is een onderbouwing gegeven voor de stellingname dat de maximale parkeerbehoefte voor elk van de in het bestreden ontwerp-omgevingsplan toegelaten functies niet op ieder tijdstip geldt. Ook ontbreekt een toelichting over of en zo ja, hoe bij het berekenen van de parkeerbehoefte rekening is gehouden met dubbelgebruik, terwijl het ontwerp-omgevingsplan diverse uiteenlopende functies toestaat waarbij dubbelgebruik niet bij voorbaat uit te sluiten is.
54. In de parkeerbalans is aangegeven dat uitgangspunt hiervoor de 'Nota Parkeernomen Gemeente Heerenveen 2020' (hierna: 'de Nota Parkeernormen') is aangehouden, waarbij het gebied is aangemerkt als 'Rest bebouwde kom'. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte als volgt berekend:¹¹

¹⁰ P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V., 'Parkeerberekening', d.d. 30 juni 2021 (Bijlage 18 bij de plantoelichting).

¹¹ P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V., 'Parkeerberekening', d.d. 30 juni 2021 (Bijlage 18 bij de plantoelichting).

Functie	Aantal	eenheid	norm gemidd.	PP
Kamers	140	stuks	0,7	98
Restaurant	800	m2	12,5	100
Terras	200	m2	12,5	25
Bar	150	m2	5,5	8
Congres	1000	m2	8	80
Totaal				311

55. Cliënten stellen evenwel vast dat uit de Nota Parkeernormen voor de restaurant-, bar en congresfunctie niet aangeeft voor hoeveel m² bvo de genoemde parkeernormen gelden. Onduidelijk is dan ook waarop de berekende aantallen parkeerplaatsen van 100 voor de restaurantfunctie, van 8 voor de barfunctie en respectievelijk van 80 voor de congresfunctie op zijn gebaseerd.
56. Verder merken cliënten op dat ook de in de parkeerbalans gehanteerde aanwezigheidspercentages niet navolgbaar zijn. In de Nota Parkeernormen is geen aanwezigheidspercentage vastgelegd voor de functies hotel, restaurant, bar en congres. Er is ook nagelaten om toe te lichten waarbij aansluiting is gezocht voor de gehanteerde aanwezigheidspercentages.
57. Tot slot is bij de parkeerbehoefte geen rekening gehouden met het gegeven dat het ontwerp-omgevingsplan ook nog andere functies toestaat, waaronder in ieder geval wellness- en sportfaciliteiten en een bedrijfswoning.

9. Verkeer

9.1. Verkeersgeneratie onderschat

58. Aan het bestreden ontwerp-omgevingsplan is de 'Verkeersnotitie' van BügelHajema d.d. 14 mei 2024 met projectnummer P002422 ten grondslag gelegd.¹² Ten behoeve van de verkeersgeneratie heeft BügelHajema de volgende invoergegevens gebruikt (Tabel 1 bij de Verkeersnotitie):

Tabel 1 verkeersgeneratie

Functie	aantal/ oppervlakte	kencijfer	verkeersgeneratie	omschrijving crow publicatie 381
hotel	140 kamers	19,8 10 kamers	277	4* hotel
restaurant (inclusief terras) hotelgasten	500 m2	nvt	0	restaurant
restaurant (inclusief terras) passanten	500 m2		350	
congresruimte hotelgasten	500 m2	nvt	0	congresgebouw
congresruimte daggasten	500 m2		160	
totaal aantal ritten/etmaal			787	

59. Daarbij noemt BügelHajema de volgende uitgangspunten in de Verkeersnotitie:
- als uitgangspunt is aangehouden dat 50% van de functies restaurant en congresruimte door niet-hotelgasten wordt gebruikt;

¹² Aangehecht als Bijlage 17 aan de plantoelichting.

- van een restaurant- en congresruimte zijn geen kencijfers bekend wat betreft de verkeersgeneratie. Daarom heeft BügelHajema een berekening gemaakt op basis van de maximale parkeerkencijfers van deze functies; en
 - BügelHajema ziet de bar als onderdeel van het hotel, restaurant en congresfunctie, wat dus geen extra verkeer genereert.
60. Cliënten stellen vast dat BügelHajema bij het berekenen van de verkeersgeneratie niet is uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan voorziet namelijk – naast 140 hotelkamers – in de volgende voorzieningen:
- wellness- en sportvoorzieningen voor hotelgasten;
 - een restaurant met een maximale oppervlakte van 800 m² bvo;
 - een bar met een maximale oppervlakte van 150 m² bvo;
 - zalenverhuur met een maximale oppervlakte van 1.000 m² bvo;
 - een bedrijfswoning (een inpandige woning); en
 - met daarbij behorende parkeervoorzieningen, waaronder een halfverdiepte parkeergarage.
61. BügelHajema heeft gelet hierop evident verkeerde invoergegevens gebruikt. Ook heeft BügelHajema een onderbouwing achterwege gelaten voor de gehanteerde uitgangspunten die aan de berekende verkeersgeneratie ten grondslag liggen. Cliënten betwisten deze uitgangspunten. Ter toelichting strekt het volgende.
62. Voor de restaurant- en barfunctie heeft BügelHajema gerekend met een aandeel van 500 m² bvo (inclusief bar) voor hotelgasten en een aandeel van 500 m² bvo (inclusief bar) voor passanten. In de planregels is een dergelijke verdeling evenwel niet gemaakt. BügelHajema is dus niet uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden en heeft hiermee voor de restaurant- en barfunctie de verkeersgeneratie onderschat.
63. Voor de congresruimte heeft BügelHajema wederom rekening gehouden met een gebruik van 500 m² bvo voor hotelgasten en 500 m² bvo voor daggasten. Ook hiervoor geldt dat niet is onderbouwd waarop BügelHajema deze verdeling heeft gebaseerd. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan staat er niet aan in de weg dat de volledige congresruimte wordt gebruikt voor niet-hotelgasten. Daar heeft BügelHajema geen rekening mee gehouden. Ook hiervoor geldt dus dat de verkeersgeneratie fors is onderschat.
64. Gelet op het voorgaande is de berekende verkeersgeneratie, namelijk een aantal van 787 ritten/etmaal dan ook evident onjuist en niet gebaseerd op een maximale invulling van de planologische mogelijkheden. De berekende verkeersgeneratie is aldus onderschat. Dit heeft ook gevolgen voor de andere onderzoeken die aan het bestreden ontwerp-omgevingsplan ten grondslag liggen, waaronder het stikstofonderzoek (zie verderop in paragraaf 10 van deze zienswijzen).

65. Ook is in de berekende verkeersgeneratie geen rekening gehouden met bijvoorbeeld aan- en afrijdend verkeer ten behoeve van de bevoorrading van het hotel en de bijbehorende functies, waaronder het restaurant, de bar en de zalenverhuur. Een onderbouwing hiervoor is ook niet gegeven.
66. Tot slot wijzen cliënten erop dat zowel uit de Verkeersnotitie zelf, alsook uit paragraaf 5.11.2 van de plantoelichting blijkt dat wat betreft de verkeersgeneratie gebruik is gemaakt van de parkeerbalans van P.A.M. Teunesen Architectenburo BV van 30 juni 2021 (Bijlage 18 bij de plantoelichting). In paragraaf 8 van deze zienswijzen is reeds ingegaan op de onnavolgbaarheid van deze parkeerbalans. Dat heeft uiteraard ook gevolgen voor de berekende verkeersgeneratie.

9.2. Huidige wegenstructuur ongeschikt voor toename verkeersbewegingen

67. Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, zoals hiervoor reeds is toegelicht, ontbeert het bestreden ontwerp-omgevingsplan een gedegen analyse van de geschiktheid van de huidige wegenstructuur voor de verkeersafwikkeling van de voorgenomen hotelontwikkeling. Cliënten betwisten dat de Oranje Nassaulaan voldoende in staat zou zijn om de toename van het verkeer ten gevolge van het hotel te kunnen verwerken. Zij vrezen juist voor 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 spits 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.
68. Daarbij wijzen cliënten er bovendien op dat de gemeente Heerenveen reeds bekend is met de vrees vanuit de lokale bevolking naar aanleiding van de (extra) verkeersaantrekkende werking van het voorgenomen hotel. Cliënten wijzen hiervoor op de volgende passage uit het gebiedsperspectief '*Statig & Stadich. Strategisch gebiedsperspectief voor Parklandschap Oranjewoud*', opgesteld door Ginder in opdracht van de gemeente Heerenveen (december 2023):

*"4.2 Sorteert voor op het voorkomen van mogelijke extra bezoekersdruk nu en in de (nabije) toekomst
(...)*

Subopgave: Beperk de extra drukte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven in of nabij het parklandschap:

Mogelijke maatregelen:

Beperk extra autoverkeer in parklandschap door komst Van der Valk. In het onderzoek viel het Ginder tijdens de interviews op dat de komst van het hotel een gevoelig punt in de samenleving is. Dit is logisch omdat het hotel op de beoogde locatie (afrit A32 oost, Oranje Nassaulaan) kan leiden tot toename van extra bezoek aan het parklandschap, vooral op piekmomenten. Ginder schat namelijk in dat de komst van het hotel met ca.

140 kamers leidt tot een bezoekerstoename van ca. 150-200 bezoekers per dag op piekmomenten (in weekenden). Dit is uiteraard wel sterk afhankelijk van de conceptuele invulling van het hotel, de aanwezige voorzieningen en de aantrekkingskracht op leisure-doelgroepen. Aangezien het heroverwegen van de locatiekeuze juridisch/ planologisch niet meer mogelijk is, adviseren we Van der Valk om het autogebruik van haar gasten naar het parklandschap te ontmoedigen door bijvoorbeeld gratis leenfietsen beschikbaar te stellen aan gasten”.¹³

69. Cliënten vinden het opmerkelijk dat in een gebiedsperspectief voor Oranjewoud dat (nota bene!) is opgesteld in opdracht van de gemeente Heerenveen reeds als een gebiedsopgave is geformuleerd dat extra verkeersdrukte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven in of nabij het parklandschap – waarbij het nieuwe Van der Valk-hotel bovendien expliciet wordt aangehaald – dient te worden **bepikt**, maar dat hier vervolgens in het kader van de voorbereiding van het voorliggende bestreden ontwerp-omgevingsplan niets mee is gedaan.
70. Bovendien wijzen cliënten erop dat op p. 22 van het behoefteonderzoek van Horwath HTL wordt aangegeven dat de voorgenomen hotellocatie een WalkScore van 45 heeft. Deze bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen binnen 5 tot 30 minuten loopafstand. Een score van 45 geeft aan dat voor veel voorzieningen **een auto** (of OV) nodig is, aldus Horwath HTL. Wij citeren:

"De hotellocatie heeft een WalkScore van 45. Deze bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen (restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment) binnen 5 tot 30 minuten loopafstand. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Een score van 45 geeft aan dat voor veel voorzieningen een auto (of OV) nodig is. Museum Belvédère en het Museumpark Landgoed Oranjewoud liggen op circa 1,7 kilometer (circa 5 minuten per fiets of circa 20 minuten lopen).".

71. Overigens komen de verkeerstoenamecijfers van Ginder, namelijk een bezoekersaantal van ca. 150-200 bezoekers per dag op piekmomenten, op geen enkele wijze overeen met de door BügelHajema berekende verkeersgeneratie (zie de vorige deelparagraaf). Een verklaring voor dit (forse) verschil is niet gegeven.

10. Ontoereikend natuur- en stikstofonderzoek

10.1. Natuurtoets achterhaald en onbruikbaar

72. In paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting is ingegaan op de verrichte natuurtoets. Opvallend is de passage waarin wordt aangegeven dat een 'beknpte natuurtoets' is uitgevoerd om na te gaan of aanvullend onderzoek "in het kader van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid" noodzakelijk is:

¹³ Ginder, 'Statig & Stadich. Strategisch gebiedsperspectief voor Parklandschap Oranjewoud', december 2023, p. 22.

*"5.10.2 Onderzoek**Beknopte natuurtoets*

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een beknopte natuurtoets uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de beknopte natuurtoets op 8 november 2021 bezocht door een ecoloog. De beknopte natuurtoets is als Bijlage 14 bijgevoegd.

Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens is een voldoende beeld van de natuurwaarden in het gebied verkregen om de toetsing aan de Wnb op te baseren."

73. Cliënten stellen vast dat 'Beknopte natuurtoets Van der Valk hotel Heerenveen', d.d. 6 december 2021, opgesteld door BügelHajema (hierna: 'de natuurtoets') is gebaseerd op inmiddels achterhaalde wet- en regelgeving. Immers, de Wet natuurbescherming geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer.
74. Wij wijzen verder op de volgende passage uit p. 8 van de natuurtoets waaruit eveneens blijkt dat BügelHajema zich baseert op een volstrekt achterhaald juridisch kader:

"TOETSING

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied 'Deelen'. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten. Eventuele toename van stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase is op basis van de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt niet voor eventuele toename in de gebruiksfase. Over deze afstand kan in potentie sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Daarom dient een AERIUS-berekening te worden gemaakt waaruit blijkt of tijdens de aanleg- en gebruiksfase al dan niet sprake is van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden."

75. In de notitie wordt er nog vanuit gegaan dat een toename van de stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase is vrijgesteld van de natuurvergunningplicht (de zogenoemde partiële bouwvrijstelling). Dit benadrukt – wederom – dat de natuurtoets sterk achterhaald en daarmee betekenisloos is voor de voorliggende procedure, omdat deze partiële bouwvrijstelling al met de zogenoemde Porthos-uitspraak van de Afdeling van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) van tafel is.
76. Buiten kijf staat dan ook dat deze natuurtoets **niet** bruikbaar is voor het bestreden ontwerp-omgevingsplan. Er dient een nieuw, gedegen natuuronderzoek te worden verricht, waarbij aan het relevante toetsingskader onder de vigeur van de Omgevingswet dient te worden getoetst (zie hierover verderop in deelparagraaf 10.3 van deze zienswijzen).

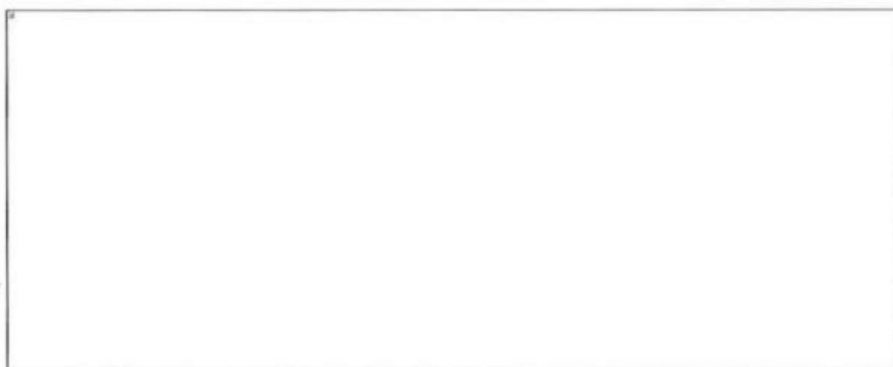
77. Overigens, een bestudering van deze notitie wijst erop dat er ten behoeve van deze natuurtoets (überhaupt) géén AERIUS-berekeningen zijn gemaakt waaruit blijkt of tijdens de aanleg- en gebruiksfase sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van omliggende Natura 2000-gebieden. De natuurtoets is – naast het verkeerde toetsingskader – ook om die reden onbruikbaar en nietszeggend voor de voorliggende procedure.

10.2. AERIUS-berekening van 2 december 2024 onnavolgbaar

78. In paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting is toegelicht dat er op 2 december 2024 (alsnog) een AERIUS-berekening is uitgevoerd. Deze berekening is in paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting als volgt (en slechts zeer summier) toegelicht:

"Stikstof

Een AERIUS- berekening van de stikstofuitstoot van het planvoornemen moet uitwijzen of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb. Op 2 december 2024 is de berekening stikstofdepositie voor onderhavig project uitgevoerd (Bijlage 16). De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.



Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de onder de Omgevingswet) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg."

79. De AERIUS-berekening van 2 december 2024 is onderdeel van het rapport 'Berekening stikstofdepositie Van der Valk Heerenveen', d.d. 2 december 2024, opgesteld door BügelHajema (hierna: 'Rapport stikstofberekening').¹⁴ Cliënten bestrijden de conclusies uit dit rapport. Ter toelichting strekt het volgende.
80. Cliënten wijzen op de eerste plaats op p. 4 van het Rapport stikstofberekening, waarin (o.a.) is uiteengezet over het toetsingskader voor het planspoor:

¹⁴ Aangehecht als Bijlage 16 bij het bestreden ontwerp-omgevingsplan.

"Ondanks dat bij een wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet het niet langer noodzakelijk is om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen, moet wel onderzocht worden of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is".

81. Hiermee hanteert BügelHajema een verkeerd toetsingskader. Het bestreden ontwerp-omgevingsplan moet juist, gelet op de maximale mogelijkheden van het plan, volledig getoetst worden aan het gebiedsbeschermingsrecht. In de plantoets heeft als referentiesituatie te gelden, de feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan.¹⁵ Onduidelijk is welke rol de referentiesituatie heeft gespeeld in de stikstofbeoordeling. Dit betreft een essentieel punt, waar duidelijkheid over moet komen.
82. In paragraaf 4.1 van het Rapport stikstofdepositie wordt ingegaan op de aanlegfase. Daarbij wordt ingegaan op de invoergegevens van de mobiele werktuigen, het aantal draaiuren en het bouwjaar (stageklasse) en wordt aangegeven dat deze gegevens *"door de opdrachtgever zijn verstrekt"*. Dit geldt ook voor de aantallen ritten per jaar voor het werkverkeer. Cliënten stellen evenwel vast dat niet is nagegaan, dan wel onderbouwd dat dit reële en aannemelijke uitgangspunten zijn die bij de beoordeling van de stikstofdepositie gebruikt konden worden. Bovendien ontbreekt er relevante informatie; er is bijvoorbeeld geheel geen informatie verschaft over hoelang de aanlegfase zal duren.
83. In paragraaf 4.2 van het Rapport stikstofdepositie wordt vervolgens ingegaan op de gebruiksfase. Daaruit blijkt dat voor het bepalen van de verkeersgeneratie rekening is gehouden met het verkeersonderzoek van BügelHajema dat aan het ontwerp-omgevingsplan ten grondslag ligt. Op basis van dit onderzoek is bij de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase rekening gehouden met 787 lichte voertuigbewegingen per etmaal. In paragraaf 9 van deze zienswijzen hebben cliënten reeds kritische kanttekeningen geplaatst bij de berekende verkeersgeneratie en dit aantal voertuigbewegingen. Cliënten betwisten gelet daarop ook de juistheid van de gehanteerde invoergegevens voor de gebruiksfase. Dit betekent dat de stikstofberekeningen de conclusie niet kunnen dragen dat met het voorliggende ontwerp-omgevingsplan geen negatieve effecten optreden in het kader van de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden.

10.3. Passende beoordeling en plan-MER ontbreken

84. Artikel 16.53c lid 1 van de Ow bepaalt dat voor een plan als bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Habitatrichtlijn een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied moet worden gemaakt door het bestuursorgaan dat het plan vaststelt:

"Voor een plan of een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de habitatrichtlijn maakt het bestuursorgaan dat het plan vaststelt, de aanvrager van de betrokken

¹⁵ Zie bijvoorbeeld uitspraken van de Afdeling van 22 april 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1110), 14 oktober 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2439) en 27 juli 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:2145).

omgevingsvergunning, of het bevoegd gezag voor het projectbesluit een passende beoordeling als bedoeld in artikel 6, derde lid, van die richtlijn, van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied.”.

85. Een plan zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Habitatrichtlijn betreft een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Om te beoordelen of sprake is van een plan of project zoals bedoeld in artikel 16.53c lid 1 van de Ow en artikel 6 lid 3 van de Habitatrichtlijn is dus relevant of het gaat om een plan dat 'significante gevolgen kan hebben'. Deze beoordeling vindt in de eerste instantie plaats in de voortoets. Wanneer in de voortoets significante gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, moet een passende beoordeling worden verricht. Het plan mag alleen worden vastgesteld worden wanneer uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.
86. Het ontoereikende natuuronderzoek dat aan het bestreden ontwerp-omgevingsplan ten grondslag ligt (zoals is uiteengezet in de voorgaande deelparagrafen) kan niet de conclusie dragen dat in het voorliggende geval een passende beoordeling ex artikel 16.53c lid 1 van de Ow achterwege kon blijven. Er is dus ten onrechte afgezien van het verrichten van een passende beoordeling. Dit is een substantieel gebrek in de voorbereiding van het bestreden ontwerp-omgevingsplan, dat aan de vaststelling van het omgevingsplan in de weg staat.
87. Dat een passende beoordeling nodig is voor de vaststelling van het omgevingsplan, betekent ook dat er ook nog een plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Dat volgt uit artikel 16.34 lid 1 en artikel 16.36 van de Ow. Een dergelijk plan-m.e.r.-(beoordelings)besluit is niet genomen, waarbij ook de plan-m.e.r.-(beoordelings)procedure ten onrechte niet is toegepast.

11. Geluidonderbouwing achterhaald

88. In paragraaf 5.4.2 van de plantoelichting wordt aangegeven dat ervoor is gekozen om “*zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is, vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.*”. Deze informatie is achterhaald. Sterker nog, de VNG-handreiking 'Milieuzonering nieuwe stijl' was ruim vóór de terinzagelegging van het bestreden omgevingsplan – namelijk al op 17 oktober 2024 (!) – gepubliceerd.¹⁶ Deze handreiking heeft de (oude) handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 vervangen. Verder geldt dat de systematiek in de handreiking 'Milieuzonering nieuwe stijl' wezenlijk anders is dan de systematiek in de (oude) handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Gelet hierop is de geluidonderbouwing die aan het ontwerp-omgevingsplan ten grondslag ligt volledig achterhaald en (ook) niet in

¹⁶ Raadpleegbaar via: <https://vng.nl/nieuws/nieuw-vng-handreiking-activiteiten-en-milieuzonering>.

4111296/1 De afzender aanvaardt aansprakelijkheid voor het gebruik van de afzender en aanvaardt aansprakelijkheid voor het gebruik van de afzender en aanvaardt aansprakelijkheid voor het gebruik van de afzender.

Bijlagen: 5

Lijst met bijlagen:

1. Kennisgeving terinzagelegging d.d. 30 januari 2025;
2. Kennisgeving terinzagelegging d.d. 6 februari 2025;
3. Notitie Hekkelman Advocaten N.V. d.d. 10 april 2024;
4. Notitie Hekkelman Advocaten N.V. d.d. 19 november 2024;
5. Brief Matser Beheer B.V. d.d. 6 maart 2025.

BIJLAGE 1

Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan ter inzage

Burgemeester en wethouders van Heerenveen maken bekend dat met ingang van vrijdag 31 januari 2025 het ontwerp-besluit TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan voor een periode van zes weken ter inzage ligt. Dit (ontwerp)plan ziet op wijziging van het omgevingsplan. Dit ontwerp-besluit heeft de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dat wil zeggen dat de IMRO-standaarden zijn toegepast. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden niet zichtbaar in het omgevingsplan verwerkt. Om de wijzigingen in het omgevingsplan te kunnen zien, moet zowel het omgevingsplan als het ontwerp-besluit tot wijziging worden bekeken.

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de Oranje Nassaulaan ter hoogte van sportcomplex van de v.v. Heerenveen. Initiatiefnemer is van plan om op deze locatie een hotel te realiseren.

Inzage

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het omgevingsplan kan worden gezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij het openen van deze website krijgt u de vraag of u naar het omgevingsloket wil gaan of naar www.ruimtelijkeplannen.nl. U kiest hier voor www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op deze website selecteert u het tabblad 'Bestemmingsplannen', waarna u de mogelijkheid heeft het ontwerp-besluit op te roepen via het invullen van de locatie, de naam of het planID-nummer NL.IM-RO.0074.TAM22CoranjenasIHV-OW01 van het ontwerp-besluit.

Het ontwerp-besluit kan gedurende de hiervoor genoemde termijn, tijdens openingsuren, op afspraak (www.heerenveen.nl of 14 0513), ook worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis, [redacted] te [redacted].

Hoe dient u een zienswijze in

Gedurende de termijn dat het ontwerp-besluit ter inzage ligt, kan iedereen (schriftelijk, digitaal of mondeling) een zienswijze indienen op het ontwerp-besluit.

Schriftelijk

Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen, [redacted] 5.000, [redacted] HEERENVEEN. [redacted] schriftelijke zienswijze dient de volgende informatie te bevatten:

1. Titel en zaaknummer (Z.21.344040) van het plan;
2. Reden(en) van de zienswijze;
3. Naam en adresgegevens van de indiener(s);
4. Handtekening en adres van de indiener(s);
5. Datum.

Digitaal

Zienswijzen kunnen digitaal worden ingediend via www.heerenveen.nl, hiervoor is een DigiD benodigd.

Mondeling

Om mondelinge zienswijzen in te dienen kan tijdens kantooruren contact worden opgenomen met [redacted] via telefoonnummer: 14 0513 of [redacted]@heerenveen.nl

BIJLAGE 2

Herplaatsing Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen

Deze publicatie is eerder geplaatst in het Gemeentebblad van 30 januari 2025 (Nr. 38591). Omdat deze door technische problemen niet gelijktijdig in het plaatselijk verschijnend nieuwsblad is geplaatst, wordt nu deze publicatie nu opnieuw geplaatst, zowel in het Gemeentebblad als in het plaatselijk verschijnend nieuwsblad.

Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan ter inzage

Burgemeester en wethouders van Heerenveen maken bekend dat met ingang van vrijdag 7 februari 2025 het ontwerp-besluit TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan voor een periode van zes weken ter inzage ligt. Deze datum wijkt af van de data zoals genoemd in de informatiebrief die onder omwonenden is verspreid. Dit (ontwerp)plan ziet op wijziging van het omgevingsplan. Dit ontwerp-besluit heeft de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dat wil zeggen dat de IMRO-standaarden zijn toegepast. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden niet zichtbaar in het omgevingsplan verwerkt. Om de wijzigingen in het omgevingsplan te kunnen zien, moet zowel het omgevingsplan als het ontwerp-besluit tot wijziging worden bekeken.

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de Oranje Nassaulaan ter hoogte van sportcomplex van de v.v. Heerenveen. Initiatiefnemer is van plan om op deze locatie een hotel te realiseren.

Inzage

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het omgevingsplan kan worden gezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij het openen van deze website krijgt u de vraag of u naar het omgevingsloket wil gaan of naar www.ruimtelijkeplannen.nl. U kiest hier voor www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op deze website selecteert u het tabblad 'Bestemmingsplannen', waarna u de mogelijkheid heeft het ontwerp-besluit op te roepen via het invullen van de locatie, de naam of het planID-nummer NL.IM-RO.0074.TAM22CoranjenaslHV-OW01 van het ontwerp-besluit.

Het ontwerp-besluit kan gedurende de hiervoor genoemde termijn, tijdens openingsuren, op afspraak (www.heerenveen.nl of 14 0513), ook worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis, [REDACTED] te [REDACTED].

Hoe dient u een zienswijze in

Gedurende de termijn dat het ontwerp-besluit ter inzage ligt, kan iedereen (schriftelijk, digitaal of mondeling) een zienswijze indienen op het ontwerp-besluit.

Schriftelijk

Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen, [REDACTED], HEERENVEEN. [REDACTED] schriftelijke zienswijze dient de volgende informatie te bevatten:

1. Titel en zaaknummer (Z.21.344040) van het plan;
2. Reden(en) van de zienswijze;
3. Naam en adresgegevens van de indiener(s);
4. Handtekening en adres van de indiener(s);
5. Datum.

Digitaal

Zienswijzen kunnen digitaal worden ingediend via www.heerenveen.nl, hiervoor is een DigiD benodigd.

Mondeling

Om mondelinge zienswijzen in te dienen kan tijdens kantooruren contact worden opgenomen met [REDACTED] via telefoonnummer: 14 0513 of [REDACTED]@heerenveen.nl

BIJLAGE 3

MEMO

AAN : 
VAN : Rachid Benhadi
DATUM : 10 april 2024
BETREFT : Van der Valk Heerenveen

Dag ,

Ik heb begrepen dat er nog een aantal vragen leven rondom de hotelplannen van Van der Valk. Deze vragen zijn – kort samengevat – het volgende:

- vraag 1: wat is een zwaarwegende reden om te stoppen met de verlening van de medewerking aan de hotelplannen van Van der Valk?
- vraag 2: wat zijn de financiële gevolgen als de gemeente geen zwaarwegende reden heeft om te stoppen met de hotelplannen van Van der Valk?
- vraag 3: wanneer kan Van der Valk proceskosten en/of omzetsderving claimen bij de gemeente?
- vraag 4: wat zijn de verschillende consequenties c.q. scenario's als de gemeente stopt met de medewerking aan de hotelplannen van Van der Valk?

Bovenstaande vragen zal ik hierna beantwoorden.

Vraag 1: Wat is een zwaarwegende reden om te stoppen met de verlening van de medewerking aan de hotelplannen van Van der Valk?

Voor de door Van der Valk gewenste hotelontwikkeling dient een wijziging van het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan) door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

De gemeenteraad mag uitsluitend op grond van planologische gronden/milieuhygiënische gronden weigeren om een omgevingsplan vast te stellen. Zo is bijvoorbeeld het gewijzigde inzicht bij de gemeenteraad dat de door Van der Valk beoogde hotelontwikkeling op een andere locatie (langs de A7) beter past, een planologisch argument dat de raad kan gebruiken om het omgevingsplan voor de hotelontwikkeling niet vast te stellen. Ook kan de milieubelasting (denk aan geluid etc) op de locatie langs de A32 een planologische reden zijn om geen medewerking te verlenen aan de hotelplannen van Van der Valk. De gemeenteraad heeft een grote mate van vrijheid om niet in te stemmen met een door een derde (in dit geval Van der Valk) gewenste herziening van het omgevingsplan, mits dit maar gebaseerd is op planologische argumenten.

Nou kan de gedachte postvatten dat vanwege de met Van der Valk gesloten overeenkomst de gemeenteraad geen ruimte meer heeft om zijn medewerking te

weigeren. Dat gedachte klopt om twee redenen niet. Op **eerste plaats** merk ik op dat de gemeenteraad geen partij is bij de met Van der Valk gesloten overeenkomst. Op de **tweede plaats** volgt heel duidelijk uit de rechtspraak dat de gemeenteraad niet verplicht kan worden om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen (ook al is daar een overeenkomst voor gesloten) die de gemeenteraad planologisch gezien niet meer wenselijk vindt.

Vraag 2: Wat zijn de financiële gevolgen als de gemeente geen zwaarwegende reden heeft om te stoppen met de hotelplannen van Van der Valk?

Zoals uit mijn antwoord bij vraag 1 blijkt, heeft de gemeenteraad vergaande mogelijkheden om geen medewerking te verlenen aan de hotelplannen van Van der Valk. De omstandigheid dat er een overeenkomst met Van der Valk is gesloten, verandert daar niets aan (zie ook mijn antwoord bij vraag 1). Kortom: de financiële gevolgen zijn te overzien als de gemeente op planologische gronden/argumenten stopt met de hotelplannen van Van der Valk. Overigens, anders dan de vragensteller suggereert, hoeft er geen sprake te zijn van een "zwaarwegende reden". Zoals ik bij vraag 1 uiteen heb gezet, kunnen er verschillende planologische argumenten zijn op grond waarvan de gemeenteraad kan stellen dat de beoogde hotelontwikkeling niet langer meer wenselijk is.

Met het voorgaande wil ik dus aangeven dat je het als gemeente zelf in de hand hebt om het traject op een zorgvuldige manier met Van der Valk te stoppen. Als je dit goed doet, dan zijn de financiële gevolgen beperkt tot een vergoeding van de voorbereidingskosten die Van der Valk heeft moeten maken tot op heden (voor zover Van der Valk die kosten ook daadwerkelijk heeft gemaakt). En kom je dus ook niet in de situatie dat geconcludeerd wordt dat de gemeente geen zwaarwegende reden had om de samenwerking te stoppen.

Overigens, zou ik het niet meer dan redelijk vinden dat die voorbereidende kosten (zoals kosten voor ingeschakelde adviseurs) – voor zover die ook daadwerkelijk zijn gemaakt, ook door de gemeente worden vergoed. Zoals ik al eerder heb aangegeven, schat ik in dat die voorbereidende kosten voor Van der Valk mogelijk enkele tienduizenden euro's zijn, afhankelijk van de vraag welke kosten Van der Valk zelf heeft gemaakt en welke kosten voor rekening waren van de gemeente.

Vraag 3: Wanneer kan Van der Valk proceskosten en/of omzetsderving claimen bij de gemeente?

Zoals ik al bij vraag 2 opmerkte, zou ik het niet meer dan redelijk vinden dat Van der Valk bij het stopzetten van de hotelplannen een vergoeding krijgt voor de kosten die zijn gemaakt in verband met de hotelontwikkeling. Denk hierbij aan kosten voor inwinnen van advies, de kosten voor het opstellen van onderzoeksrapporten etc. Deze kosten zullen niet hoog zijn. Wellicht enkele tienduizenden euro's. Ik krijg de indruk dat de meeste voorbereidende kosten voor rekening van de gemeente waren. Het kan dus best zo zijn dat het zelfs nog minder is dan de genoemde tienduizenden euro's. Ik denk dat de bij de hotelontwikkeling

betrokken ambtenaren precies kunnen aangeven welke kosten Van der Valk tot nu toe heeft gemaakt, en welke kosten de gemeente heeft gemaakt.

Van der Valk kan in ieder geval geen gederfde omzet claimen bij de gemeente. Immers, Van der Valk heeft geen enkele garantie gekregen van het college of de raad dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk vastgesteld zal worden en ook de eindstreep zal halen. Sterker nog: als het gaat om het omgevingsplan is de gemeenteraad het bestuursorgaan dat het laatste woord heeft over het omgevingsplan. En let wel, de raad is geen partij bij de tussen de gemeente en Van der Valk gesloten overeenkomst. En het staat de gemeenteraad ten allen tijde vrij om te weigeren een omgevingsplan vast te stellen, mits aan die weigering ruimtelijke argumenten ten grondslag liggen. De realisatie van het hotel op een andere betere plek is een dergelijk ruimtelijk argument.

Vraag 4: Wat zijn de verschillende consequenties c.q. scenario's als de gemeente stopt met de medewerking aan de hotelplannen van Van der Valk?

De belangrijkste scenario's zijn in hoofdzaak de volgende:

- a. burgemeester en wethouders krijgen de opdracht van de gemeenteraad om de ontwikkeling van de hotelplannen stop te zetten. Burgemeester en wethouders treden vervolgens in overleg met Van der Valk om de samenwerking te beëindigen;
- b. de gemeenteraad wacht het formele moment af dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Pas dan weigert de gemeenteraad – op basis van gewijzigde planologische inzichten – om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het hoeft geen betoog dat optie a de voorkeur geniet. Immers, in dat scenario zijn de voorbereidingskosten (voor inschakeling deskundigen en opstellen milieuraapporten) beperkt. Optie b betekent dat zowel gemeente als Van der Valk kosten gaan maken, terwijl duidelijk is dat de gemeenteraad de hotelontwikkeling niet wenselijk vindt op de locatie A32.

Extra toelichting op bovenstaand antwoord:

1. Op 30 november 2023 is er een koop-/realisatieovereenkomst (hierna: 'de ontwikkelovereenkomst') tot stand gekomen tussen de gemeente Heerenveen en Van der Valk Hotel Heerenveen BV (hierna: 'Van der Valk'). In deze overeenkomst is – voor zover relevant – het volgende vastgelegd.
2. Van der Valk bereidt een ontwerp-omgevingsplan dat voorziet in de realisatie van het hotel (artikel 2.4 van de ontwikkelovereenkomst). Het college beoordeelt het ontwerp-omgevingsplan (artikel 2.3 en 3.1 van de ontwikkelovereenkomst).
3. In de overeenkomst is expliciet vastgelegd dat het college vanuit haar publiekrechtelijke taak de uiteindelijke beslissing heeft over de

aanvaardbaarheid van het ontwerp-omgevingsplan dat Van der Valk aan het college voorlegt. Het college kan vanwege gewijzigde planologische inzichten, afzien van die goedkeuring. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als het college – in navolging van de gemeenteraad – tot de conclusie komt dat realisatie van het hotel op een andere locatie wenselijker is. In dat geval is er sprake van een gewijzigd inzicht. Het betreffende artikel uit de ontwikkelovereenkomst waar ik op doel, betreft artikel 3.3. Dit artikel luidt als volgt (belangrijkste zinsdelen heb ik onderstreept):

"Van der Valk erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoire, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Van der Valk c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Kavel. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koop-/Realisatieovereenkomst en de in de bijlagen vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten door de Gemeente na voorafgaand overleg met de Van der Valk in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van Van der Valk."

4. Bij gewijzigde ruimtelijke inzichten bij het college (het hotel op de voorziene locatie is toch niet wenselijk omdat er een betere locatie voor handen is), moet het college dus in overleg treden met Van der Valk. In het kader van dat overleg kan het college wijzen op de veranderde inzichten (lees: bezwaren) van de raad bij de beoogde hotelontwikkeling. Als die ruimtelijke bezwaren van de raad kenbaar zijn, kan het college vervolgens – in het licht van artikel 3.3 van de ontwikkelovereenkomst – aan Van der Valk te kennen geven dat het aanpassen van de hotelplannen weinig zin heeft omdat aangenomen mag worden dat de raad niet tot vaststelling zal beslissen.
5. In het kader van dat overleg kan ook de vraag aan de orde komen in hoeverre Van der Valk al kosten heeft gemaakt (denk bijvoorbeeld aan kosten voor de inschakeling van deskundigen) die voor vergoeding in aanmerking komen. Ik krijg de indruk dat het tot nu toe vooral de gemeente is die kosten heeft gemaakt, en in mindere mate Van der Valk. In het kader van het genoemde overleg kan het college nader bezien of en zo ja, in hoeverre die door Van der Valk gemaakte kosten – uit oogpunt van redelijkheid – voor vergoeding in aanmerking komen. Het zal hier gaan om

hooguit kosten van enkele tienduizenden euro's, voor zover Van der Valk die kosten al weet te specificeren.

Afsluitend

Tot slot: uiteraard ben ik graag bereid en beschikbaar voor overleg met de juristen van de gemeente.

BIJLAGE 4

MEMO

AAN : [REDACTED]
VAN : Rachid Benhadi, Yasemin Demirci & Anne van Wijk-Driessen
DATUM : 19 november 2024
BETREFT : Van der Valk Heerenveen; n.a.v. het ambtelijk advies uit de
collegevergadering van 15 oktober 2024 en de
raadsinformatiebrief d.d. 29 oktober 2024

Bestuurlijke samenvatting

1. Op 30 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders – namens de gemeente Heerenveen – een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met Van der Valk. Die overeenkomst ziet op de realisatie van een hotel.
2. De vraag die nu op tafel ligt, betreft de vraag of de gemeenteraad nog kan besluiten om geen medewerking te verlenen aan de hotelontwikkeling van Van der Valk, zonder tegen grote schadeclaims aan te lopen die succesvol door Van der Valk bij de gemeente neergelegd kunnen worden. Om deze vraag te kunnen beantwoorden heeft het college adviezen ingewonnen bij twee advocatenkantoren (Bunder Advocaten en PlasBossinade). Vervolgens heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over deze adviezen. Dit is gebeurd bij raadsbrief van 29 oktober 2024.
3. De raadsinformatiebrief is niet volledig en in die brief ontbreekt cruciale informatie. In de brief wordt namelijk onvoldoende onderscheid gemaakt tussen de vraag wat de gemeente precies moet doen om de overeenkomst na te leven (het privaatrechtelijke spoor) en de vraag of de gemeenteraad verplicht is om het omgevingsplan vast te stellen (het publiekrechtelijke spoor). Kort samengevat is dit onderscheid om de volgende redenen relevant.
4. Het college is op grond van de met Van der Valk gesloten overeenkomst verplicht om een ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen. Tegen dit ontwerp-omgevingsplan kan eenieder zienswijzen/bezwaren indienen. Vervolgens moeten de zienswijzen beantwoord worden en gaat het omgevingsplan naar de gemeenteraad. Dat is het moment waarop de gemeenteraad kan besluiten om het omgevingsplan **niet** vast te stellen. De gemeenteraad moet daarbij rekening houden met de zienswijzen. Waaronder de ruimtelijke bezwaren die omwonenden hebben tegen de komst van het Van der Valk hotel.
5. De gemeenteraad kan namelijk uitsluitend op ruimtelijk relevante gronden besluiten om het omgevingsplan niet vast te stellen. Alleen dan kunnen succesvolle schadeclaims van Van der Valk worden afgewend. Dit

belangrijke gegeven ontbreekt in de raadsbrief die het college aan de gemeenteraad heeft gestuurd.

6. De wens om woningbouw in plaats van een hotelontwikkeling mogelijk te maken, is een gewijzigd ruimtelijk inzicht. Zo zijn de woningbouwopgave zoals deze volgt uit de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028' en het gegeven dat er voor de hotelontwikkeling (minstens) een alternatieve locatie voorhanden is (langs de A7) planologische/ruimtelijke argumenten die de gemeenteraad kan gebruiken om het omgevingsplan niet vast te stellen. Deze omstandigheden zijn overigens niet betrokken in de door Bunder Advocaten en PlasBossinade uitgebrachte adviezen.
7. Mede gelet op het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:
 - a. de met Van der Valk gesloten koop-/realisatieovereenkomst bevat geen verplichting voor de gemeenteraad om de wijziging van het omgevingsplan (daadwerkelijk) vast te stellen. Er is geen *resultaat*verplichting vastgesteld. De wet verzet zich tegen een *resultaats*verplichting, omdat dat zou betekenen dat de gemeenteraad zijn bevoegdheid om een omgevingsplan wel of niet vast te stellen zou "wegcontracteren". Dat kan niet. Ook omdat daarmee burgers en andere belanghebbenden op een zijspoor zouden worden gezet. Het indienen van zienswijzen en het organiseren van inspraak zou daarmee elke betekenis verliezen;
 - b. het is juridisch onjuist dat Bunder en PlasBossinade in hun memo's aan zouden geven dat er een gerede kans bestaat dat de rechter de gemeenteraad gebiedt dat het omgevingsplan alsnog vastgesteld moet worden. Deze conclusie volgt op de eerste plaats niet uit hun memo's. Op de tweede plaats is deze conclusie juridisch onhoudbaar: het is zowel civielrechtelijk alsook bestuursrechtelijk niet mogelijk dat de rechter de gemeenteraad gebiedt om een positief besluit te nemen en daarmee dus in te stemmen met de wijziging van het omgevingsplan;
 - c. de wens om woningbouw in plaats van een hotelontwikkeling mogelijk te maken, is een gewijzigd ruimtelijk inzicht. Hetzelfde geldt voor het feit dat er een alternatieve hotellocatie langs de A7 beschikbaar is waartegen geen bezwaren bestaan;
 - d. weigert de gemeenteraad op ruimtelijk relevante gronden het omgevingsplan voor de hotelontwikkeling vast te stellen, dan kan Van der Valk geen aanspraak maken op vergoeding van schade.

0. Managementsamenvatting

- Burgemeester en wethouders geven in de raadsinformatiebrief van 29 oktober 2024 geen juiste noch volledige weergave van (1) ons eerdere memo van 10 april 2024, (2) de second opinion van PlasBossinade Advocaten N.V. (hierna: 'PlasBossinade') van 25 april 2024 en (3) het memo van Bunder Advocaten (hierna: 'Bunder') van 9 februari 2024. Als gevolg hiervan wordt de gemeenteraad niet volledig geïnformeerd en wordt cruciale informatie aan de raad onthouden;
- burgemeester en wethouders miskennen het onderscheid tussen het *privaatrechtelijke spoor* (namelijk: vordering tot nakoming van de overeenkomst en/of tot vergoeding van schade) en het *publiekrechtelijke spoor* (namelijk: de bestuurlijke mogelijkheden tot de weigering van de wijziging van het omgevingsplan);
- niet in geschil is dat burgemeester en wethouders op basis van de koop-/realisatieovereenkomst van 30 november 2023 gehouden zijn (op basis van een inspanningsverplichting) om een wijziging van het omgevingsplan *in procedure te brengen* (het *privaatrechtelijke spoor*);
- dat wil niet zeggen dat de gemeenteraad gehouden is om de wijziging van het omgevingsplan (daadwerkelijk) *vast te stellen* (het *publiekrechtelijke spoor*);
- het doorlopen c.q. in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Dit is iets anders dan het (daadwerkelijk) vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. Dit laatste is een bevoegdheid van de gemeenteraad;
- burgemeester en wethouders hebben Bunder gelet hierop een onjuiste c.q. onvolledige vraag gesteld. In essentie ligt de vraag voor of de gemeenteraad (op basis van de koop-/realisatieovereenkomst van 30 november 2023) verplicht is om de wijziging van het omgevingsplan (daadwerkelijk) vast te stellen;
- deze koop-/realisatieovereenkomst verplicht de gemeenteraad er niet toe om de wijziging van het omgevingsplan (daadwerkelijk) vast te stellen. Er is immers geen *resultaatverplichting* vastgesteld¹;
- het is feitelijk onjuist dat Bunder en PlasBossinade in hun memo's aan zouden geven dat er een gerede kans bestaat dat de rechter gebiedt dat het gewijzigde omgevingsplan alsnog vastgesteld moet worden. Deze conclusie volgt op de eerste plaats niet uit hun memo's. Op de tweede plaats is deze conclusie juridisch onhoudbaar: het is zowel civielrechtelijk alsook bestuursrechtelijk niet mogelijk dat de rechter de gemeenteraad gebiedt om een positief besluit te nemen en daarmee dus in te stemmen met de wijziging van het omgevingsplan;
- de gemeenteraad kan – ondanks de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 30 november 2023 – op grond van ruimtelijk relevante motieven afzien van het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. Gewijzigde ruimtelijke c.q. planologische inzichten bij de gemeenteraad

¹ Vgl. AbRS 1 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1543, r.o. 5.2.

over de ruimtelijke invulling van het plangebied alsook gewijzigde politiek-bestuurlijke inzichten kunnen een reden zijn om een ruimtelijk plan (zoals een omgevingsplan) niet vast te stellen. In dat kader geldt volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer dat:

- o een gesloten overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente niet kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om voor gronden een planregeling vast te stellen die de gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht.² De omstandigheid dat tussen een initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is een omstandigheid die de gemeenteraad bij de vaststelling van een ruimtelijk plan wel in zijn overwegingen dient te betrekken. Ook dienen bijvoorbeeld de bedrijfseconomische belangen van de initiatiefnemer te worden afgewogen tegen de ruimtelijke aspecten van de beoogde ontwikkeling;³
- o de definitieve beslissing over de vaststelling van een ruimtelijk plan is mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen – waaronder ook de mogelijke belangen van derden – en kan om die reden anders uitvallen dan bij het sluiten van een gesloten overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente is ingeschat of voorzien;⁴ en
- o het is inherent aan het besluitvormingstraject voor een ruimtelijk plan en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde inzichten in de loop van de tijd kunnen veranderen.⁵
- de wens om woningbouw in plaats van een hotelontwikkeling mogelijk te maken, is een gewijzigd ruimtelijk inzicht. Zo zijn de woningbouwopgave zoals deze volgt uit de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028' en het gegeven dat er voor de hotelontwikkeling (minstens) een alternatieve locatie voorhanden is (langs de A7) planologische/ruimtelijke argumenten die de gemeenteraad kan gebruiken om de wijziging van het omgevingsplan niet vast te stellen.

1. Inleiding

1. In het memo van 10 april 2024 hebben wij aantal vragen rondom de hotelplannen van Van der Valk in Heerenveen beantwoord. Naar aanleiding van dit memo hebben burgemeester en wethouders advocatenkantoor PlasBossinade Advocaten N.V. (hierna: 'PlasBossinade') verzocht om een

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.

second opinion af te geven. Bij brief van 25 april 2024 heeft PlasBossinade deze second opinion gegeven.

2. In de collegevergadering van 15 oktober 2024 hebben burgemeester en wethouders kennisgenomen van de verschillende juridische adviezen over de beoogde Van der Valk locatie in Heerenveen en op basis daarvan besloten de planologische procedure te vervolgen. Ook hebben burgemeester en wethouders in deze vergadering besloten om de gemeenteraad via een (bijbehorende) raadsinformatiebrief (gedateerd op 29 oktober 2024) te informeren over de laatste stand van zaken. Daarbij zit ook een ambtelijk advies.
3. Uit de raadsinformatiebrief (d.d. 29 oktober 2024) blijkt (onder meer) dat burgemeester en wethouders zich eerder – en dus voorafgaand aan ons memo van 10 april 2024 – in verschillende stadia van de planvorming hebben laten adviseren door Bunder Advocaten (hierna: 'Bunder'). Bij de raadsinformatiebrief d.d. 29 oktober 2024 is een memo van Bunder van 9 februari 2024 gevoegd.
4. Wij stellen vast dat burgemeester en wethouders in hun ambtelijk advies en in hun raadsinformatiebrief (d.d. 29 oktober 2024) geen juiste noch volledige weergave geven van ons eerdere memo (d.d. 10 april 2024), de second opinion van PlasBossinade (d.d. 25 april 2024) en het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024). Hiermee informeren burgemeester en wethouders de gemeenteraad op een onzorgvuldige c.q. onvolledige wijze.

2. Samenvatting van het eerdere memo van 10 april 2024

5. In ons memo van 10 april 2024 hebben wij een aantal vragen rondom de hotelplannen van Van der Valk in Heerenveen beantwoord. De vragen die in het memo zijn behandeld, luiden als volgt:
 - vraag 1: wat is een zwaarwegende reden om te stoppen met de verlening van de medewerking aan de hotelplannen van Van der Valk?
 - vraag 2: wat zijn de financiële gevolgen als de gemeente geen zwaarwegende reden heeft om te stoppen met de hotelplannen van Van der Valk?
 - vraag 3: wanneer kan Van der Valk proceskosten en/of omzetskorting claimen bij de gemeente?
 - vraag 4: wat zijn de verschillende consequenties c.q. scenario's als de gemeente stopt met de medewerking aan de hotelplannen van Van der Valk?
6. Uit ons memo volgen, kort samengevat, de volgende conclusies:
 - de gemeenteraad mag uitsluitend op grond van planologische gronden/milieuhygiënische gronden weigeren om een omgevingsplan vast te stellen. De gemeenteraad heeft een grote mate van vrijheid om niet in

- te stemmen met een door een derde gewenste herziening van het omgevingsplan, mits dit is gebaseerd op planologische argumenten;
- de omstandigheid dat er een overeenkomst met Van der Valk is gesloten, verandert daar niets aan;
- In het publiekrechtelijke spoor zijn de financiële gevolgen te overzien als de gemeenteraad op planologische gronden/argumenten besluit om het omgevingsplan voor de hotelplannen van Van der Valk niet vast te stellen; en
- het is niet meer dan redelijk dat Van der Valk bij het stopzetten van de hotelplannen een vergoeding krijgt voor de kosten die zijn gemaakt in verband met de hotelontwikkeling (zoals: kosten voor het inwinnen van advies, de kosten voor het opstellen van de onderzoeksrapporten etc.).

3. Onjuiste informatieverstrekking aan de gemeenteraad

7. Wij stellen vast dat in de raadsinformatiebrief (gedateerd op 29 oktober 2024) en het bijbehorende ambtelijke advies een onjuiste voorstelling van zaken wordt gegeven. Dit lichten wij toe.
8. Op de eerste plaats volgt uit de raadsinformatiebrief dat burgemeester en wethouders naar aanleiding van ons memo (d.d. 10 april 2024) hebben besloten om een *onafhankelijk* advies bij PlasBossinade in te winnen. Wij citeren:

"Aangezien dit advies sterk afwijkt van het advies van Bunder advocaten, waar we in verschillende stadia van de planvorming advies hebben ingewonnen, heeft het college besloten bij een derde advocatenbureau, PlasBossinade advocaten, onafhankelijk advies in te winnen."

9. De second opinion is afgegeven in opdracht van burgemeester en wethouders. Van een onafhankelijk advies kan alleen al om die reden geen sprake zijn.
10. Op de tweede plaats zijn in de raadsinformatiebrief de volgende conclusies uiteengezet naar aanleiding van ons memo (d.d. 10 april 2024), de second opinion van PlasBossinade (d.d. 25 april 2024) en het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024):

"Conclusies

Zowel Bunder als PlasBossinade zijn van mening dat er geen zwaarwegende redenen zijn de planologische procedure niet te starten. Dit in tegenstelling tot Hekkelman, die stelt dat de gemeenteraad niet verplicht kan worden medewerking te verlenen aan ontwikkelingen die de gemeenteraad planologisch niet meer wenselijk vindt. Hekkelman is van mening dat de financiële consequenties te overzien zijn, terwijl Bunder en PlasBossinade waarschuwen dat de gemeenteraad aanzienlijke risico's loopt als zij besluit de overeenkomst niet na te komen. De drie adviezen zijn als bijlage toegevoegd. Hieronder lichten wij belangrijkste twee punten toe."

11. Deze conclusies zijn onjuist en bovendien niet herleidbaar naar de verschillende memo's. Daarover het volgende.
12. Burgemeester en wethouders miskennen het onderscheid tussen het **privaatrechtelijke spoor** (namelijk: vordering tot nakoming van de overeenkomst en/of tot vergoeding van schade) en het **publiekrechtelijke spoor** (namelijk: de bestuurlijke mogelijkheden tot de weigering van de wijziging van het omgevingsplan).
13. Niet in geschil is dat burgemeester en wethouders op basis van de koop-/realisatieovereenkomst gehouden zijn om een wijziging van het omgevingsplan *in procedure te brengen* (het privaatrechtelijke spoor). Dat wil evenwel **niet** zeggen dat de gemeenteraad (ook) gehouden is om de wijziging van het omgevingsplan ook daadwerkelijk vast te stellen (het publiekrechtelijke spoor).
14. Het doorlopen c.q. in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan (bevoegdheid van het college) is iets anders dan het (daadwerkelijk) vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan (bevoegdheid van de gemeenteraad). In het verlengde hiervan stellen wij vast dat de eerste twee conclusies van burgemeester en wethouders zich niet tot elkaar verhouden.
15. In essentie ligt de vraag voor of *de gemeenteraad* (op basis van de overeenkomst) verplicht is om de wijziging van het omgevingsplan *vast te stellen*. Dat is **niet** het geval. De koop-/realisatieovereenkomst (d.d. 30 november 2023) verplicht er niet toe dat de gemeenteraad de voorgelegde wijziging van het omgevingsplan ook daadwerkelijk vaststelt. Dat is juridisch ook onhoudbaar. De gemeenteraad kan op grond van ruimtelijk relevante motieven (altijd) afzien van het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. 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 een ruimtelijk plan niet vast te stellen.
16. In dat kader geldt volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: '*de Afdeling*') onder meer dat een gesloten overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente niet kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om voor gronden een planregeling vast te stellen die de gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Wij wijzen bijvoorbeeld op de uitspraak van de Afdeling van 13 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1067):

"6.3. Voor zover WVG Ontwikkeling B.V. erop wijst dat zij een anterieure overeenkomst heeft gesloten met het college van burgemeester en wethouders en dat deze overeenkomst ten onrechte terzijde wordt geschoven, merkt de

*Afdeling het volgende op. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, is de raad bij de uitoefening van zijn bevoegdheid omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan de inzichten van het college gebonden (zie de uitspraak van de Afdeling van 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:580, onder 5.2). **Nog daargelaten of de bewoordingen van een overeenkomst, voor zover het betreft het verlenen van planologische medewerking, een inspanningsverplichting inhouden, kan een overeenkomst niet leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan kan, mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen - ook de mogelijke belangen van derden -, anders uitvallen dan bij het sluiten van de overeenkomst is ingeschat. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9520, onder 2.7.2.***

Dat een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken. Dat heeft de raad gedaan. In het bestreden besluit staat dat de (financiële) belangen van WVG Ontwikkeling B.V. worden geschaad in het geval de raad niet instemt met de voorgenomen ontwikkeling. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat hiermee wordt bedoeld dat de raad ook rekening houdt met de omstandigheid dat er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen het college van burgemeester en wethouders en WVG Ontwikkeling B.V." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

17. Wij wijzen ook op het bepaalde in artikel 3.3 van de koop-/realisatieovereenkomst (d.d. 30 november 2023) waarin is vastgelegd dat Van der Valk **erkent** dat de gemeente in het kader van de uitvoering van de gesloten overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Van der Valk c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de kavel:

"3.3 (...)

Van der Valk erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Van der Valk c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Kavel. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koop-/Realisatieovereenkomst en de in de bijlagen vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische

uitgangspunten door de Gemeente na voorafgaand overleg met de Van der Valk in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van Van der Valk." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

18. Hiermee staat ook vast dat er **geen** resultaatsverplichting is overeengekomen tussen partijen. Zie ter vergelijking ook de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1543):

"5.2. Voor zover [appellante] een beroep doet op het vertrouwensbeginsel, overweegt de Afdeling onder verwijzing naar haar uitspraak van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, dat voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel allereerst is vereist dat de betrokkene aannemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen.

Uit artikel 3 van de met [appellante] gesloten anterieure overeenkomst volgt dat het college een inspanningsverplichting heeft om ten behoeve van de door [appellante] gewenste ontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen. De overeenkomst bevat geen door de raad in acht te nemen resultaatsverplichting om een bestemmingsplan vast te stellen. Een ontwerpbestemmingsplan met de door [appellante] gewenste inhoud is door het college ook in procedure gebracht. Met de anterieure overeenkomst is echter niet gezegd dat een plan met de door [appellante] gewenste inhoud ook door de raad zou worden vastgesteld. Over het betoog van [appellante] dat door het uitblijven van een reactie van de raad op haar plannen bij haar de verwachting is gewekt dat de raad zou instemmen met het ontwerpplan, oordeelt de Afdeling dat het enkele ontbreken van een uitlating van de raad onvoldoende is om te kunnen worden gekwalificeerd als toezegging, uitlating of gedraging waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of, en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen. Dit heeft de Afdeling eerder overwogen in haar uitspraak van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:90. Niet is gebleken van andere uitlatingen of gedragingen die gekwalificeerd kunnen worden als een toezegging.

Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel. Daarom ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft geweigerd het plan vast te stellen." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

19. Verder vatten burgemeester en wethouders ons memo (d.d. 10 april 2024) onjuist samen voor zover zij stellen dat wij van mening zijn dat de financiële consequenties te overzien zijn als de gemeente besluit de overeenkomst niet na te komen. Nogmaals: wij betwisten niet dat op de gemeente de verplichting rust om deze overeenkomst na te komen. Concreet houdt deze verplichting in dat burgemeester en wethouders (slechts) een ontwerpbesluit

tot wijziging van het omgevingsplan ter inzage dienen te leggen. Dat staat evenwel niet gelijk aan de daadwerkelijke vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

20. Op de derde plaats gaan burgemeester en wethouders in de raadsinformatiebrief in op de maatschappelijke belangenafweging. Wij citeren:

"Maatschappelijke belangenafweging

U kunt besluiten niet mee te werken aan de wijziging van het omgevingsplan. Dit kan uitsluitend op basis van zwaarwegende ruimtelijke argumenten. Hekkelman stelt bijvoorbeeld dat gewijzigd inzicht over de locatie reden kan zijn om het plan te stoppen. Bunder en PlasBossinade geven aan dat hier geen sprake van is omdat u als raad de locatie in een eerder stadium al passend vond. Daarbij is het aan u als raad om in de besluitvorming alle belangen mee te wegen, dus ook het belang van Van der Valk." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

21. Burgemeester en wethouders gaan eraan voorbij dat de gemeenteraad – nog steeds – op basis van voortschrijdend inzicht kan besluiten om de wijziging van het omgevingsplan niet vast te stellen. En dus ook in afwijking van de eerdere raadsbesluiten van 27 januari 2022 en 21 januari 2019. Wij wijzen ter toelichting op de volgende overwegingen uit een uitspraak van de Afdeling van 13 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:30) waaruit volgt dat het inherent is aan het besluitvormingstraject en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat eerder ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde (politieke) inzichten in de loop der tijd kunnen wijzigen:

*"Naar het oordeel van de Afdeling konden [appellante sub 1], de Vereniging en [appellante sub 3] aan de naar haar aard nog niet op rechtsgevolg gerichte beslissing van de raad van 17 juni 2013 niet het gerechtvaardigd vertrouwen ontlenen dat de rondweg planologisch mogelijk zou worden gemaakt. Hierbij is van belang dat, hoewel de raad zich met de beslissing van 17 juni 2013 op dat moment had uitgesproken voor de aanleg van de rondweg en daarmee enige verwachtingen heeft gewekt, voor alle partijen duidelijk was of had moeten zijn dat definitieve besluitvorming omtrent de aanleg van de rondweg pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan plaats zou vinden, omdat met de beslissing van 17 juni 2013 niet de in de Wet ruimtelijke ordening dwingend voorgeschreven en met waarborgen omklede bestemmingsprocedure was gevolgd. **Het is voorts inherent aan het besluitvormingstraject voor een bestemmingsplan en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat de ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde (politieke) inzichten in de loop van de tijd kunnen wijzigen, mede gelet op feiten en belangen, waaronder de belangen van derden.** Dat met de beslissing van 17 juni 2013 bij [appellante sub 1], Vereniging en [appellante sub 3] derhalve enige verwachtingen zijn gewekt, betekent niet dat de raad in de bestemmingsplanprocedure geen andere afweging heeft mogen maken. Gelet op het voorgaande heeft de raad het bestreden besluit niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld."* (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

22. Zie ook de uitspraak van de Afdeling van 23 december 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:3071):

"11.4. (...) Voor zover Smals wijst op het gewijzigd standpunt van de raad over de beschermingswaardigheid van het landschap, ziet de Afdeling geen aanleiding de verklaring van de raad dat hij door het doorlopen van de uniforme openbare procedure tot gewijzigde inzichten is gekomen, voor onjuist te houden. Het is immers inherent aan het besluitvormingstraject voor een bestemmingsplan en de daaraan voorafgaande voorbereiding dat de ingenomen standpunten en geuite voornemens op grond van gewijzigde inzichten in de loop van de tijd kunnen veranderen. Zie overweging 5.3 van de uitspraak van de Afdeling van 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:30."

23. Daar komt verder bij dat uit de rechtspraak volgt dat de definitieve beslissing over de vaststelling van een ruimtelijk plan afhankelijk is van alle in de loop van de omgevingsplanprocedure naar voren gekomen feiten en belangen en de beslissing over de vaststelling van het omgevingsplan dus ook anders kan uitvallen dan aanvankelijk is ingeschat. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 11 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1181):

"Voor zover [appellant] betoogt dat door de beantwoording van zijn zienswijze bij het bestemmingsplan "Wenum Wiesel Buitengebied" door de raad het vertrouwen is gewekt dat de verlangde woningbouw planologisch mogelijk zou worden gemaakt overweegt de Afdeling als volgt. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan is afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen, waaronder de belangen van derden, en kan anders uitvallen dan aanvankelijk is ingeschat, zodat in zoverre van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel geen sprake is." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

24. Daarbij merken wij bovendien op dat er wel degelijk wijzigingen van volkshuisvestelijke en/of planologische aard aan de orde zijn. Zo wijzen wij erop dat de gemeenteraad op 19 oktober 2023 de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028' heeft vastgesteld. Uit deze woonvisie blijkt dat wonen binnen de gemeente een urgent thema is en dat uit de recente huishoudensprognoses de behoefte aan woningen ook sterk naar voren komt. De gemeenteraad heeft in deze woonvisie vastgesteld dat de gemeente tot 2030 met minimaal 2.000 woningen moet groeien:

"Uit de recente huishoudensprognoses (pagina 9) komt de behoefte aan extra woningen sterk naar voren. Volgens de meest recente prognose van de provincie Fryslân (2023) is er behoefte om ca. 2000 woningen toe te voegen. Volgens de meest recente Primos-prognose (2023) neemt het aantal huishoudens tot 2030 zelfs met ca. 3000 toe. Vanwege deze grote verschillen maken wij een knip tussen de meer behoudende woonvraag van 2000 woningen en de ambitieuzere woonvraag van 3000 woningen. Daarom verwoorden wij de ambitie als volgt: We willen tot 2030 met minimaal 2000 woningen groeien."

Als we recht willen doen aan onze inwoners moeten we minimaal 2000 woningen toevoegen." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).⁶

25. Bovendien is er voor de hotelontwikkeling (minstens) een alternatieve locatie voorhanden (langs de A7).
26. De woningbouwopgave en het gegeven dat voor de hotelontwikkeling binnen de gemeente een alternatieve locatie voorhanden is, zijn ook planologische argumenten die de gemeenteraad kan gebruiken om de wijziging van het omgevingsplan voor de hotelontwikkeling niet vast te stellen.
27. Op de vierde plaats stellen wij vast dat burgemeester en wethouders in de raadsinformatiebrief ingaan op het aspect financiële schadevergoeding. Wij citeren:

"Financiële schadevergoeding

Er zijn verschillende inzichten over de eventuele financiële gevolgen als u als gemeenteraad besluit niet verder mee te werken. Hekkelman is van mening dat de schade enkel plankosten omvat. Wat volgens hen neerkomt op enkele tienduizenden euro's. Zowel Bunder als PlasBossinade zijn van mening dat niet alleen de plankosten van de afgelopen jaren moet worden vergoed (wat meer richting enkele tonnen gaat), maar ook een deel van de winstderving voor de toekomstige situatie. De financiële schade voor de gemeente is dan groot. Bovendien geven Bunder en PlasBossinade aan dat er een gerede kans bestaat dat de rechter gebiedt dat het gewijzigde Omgevingsplan, los van de financiële gevolgen, alsnog vastgesteld moet worden."

28. De conclusies van burgemeester en wethouders over de stellingen van Bunder en PlasBossinade zijn onnavolgbaar en zijn niet terug te voeren op de memo's van 9 februari 2024 respectievelijk 24 april 2024.
29. Dat geldt ook voor de conclusie van burgemeester en wethouders inhoudende dat Bunder en PlasBossinade aangeven dat er *"een gerede kans bestaat dat de rechter gebiedt dat het gewijzigde Omgevingsplan (...) alsnog vastgesteld moet worden"*. Dit is ook in randnummer 1.4 van het ambtelijk advies als zodanig omschreven:

"1.4 Rechter kan vaststelling eisen

Zowel Bunder als P+B geven in hun advies aan dat er een gerede kans bestaat dat de rechter gebiedt dat het gewijzigde Omgevingsplan, los van de financiële gevolgen, alsnog vastgesteld moet worden."

30. Deze informatie is feitelijk onjuist en kan niet worden teruggevoerd op de memo's van Bunder en PlasBossinade. In tegendeel zelfs: in de second opinion van PlasBossinade (d.d. 24 april 2024) wordt bevestigd dat de

⁶ Woonvisie Heerenveen 2023-2028, raadpleegbaar op: <https://www.heerenveen.nl/wonen/woonvisie/>, p. 14.

gemeenteraad op basis van planologische of ruimtelijke motieven over kan gaan tot een weigering van de wijziging van het omgevingsplan (zie verderop in paragraaf 5 van dit memo) én in het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024) wordt erkend dat de inspanningsverplichting geen garantie biedt voor een wijziging van het omgevingsplan (zie verderop in paragraaf 4 van dit memo).

31. Bovendien, juridisch beschouwd is het niet mogelijk dat een rechter (civielrechtelijk dan wel bestuursrechtelijk) de gemeenteraad gebiedt om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen:
- in het *privaatrechtelijke spoor* kan hooguit van de gemeente worden gevorderd om de inspanningsverplichtingen uit de koop-/realisatieovereenkomst na te komen. Dat kan er evenwel slechts toe leiden dat burgemeester en wethouders gehouden zijn om een ontwerpbesluit tot de wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen c.q. ter inzage te leggen. De inspanningsverplichting gaat niet zo ver – en kan ook niet zo ver gaan – dat de gemeenteraad verplicht wordt om te besluiten om de wijziging van het omgevingsplan daadwerkelijk vast te stellen; en
 - in het *publiekrechtelijke spoor* kan hooguit van de gemeenteraad worden gevorderd om een besluit te nemen op een aanvraag tot een wijziging van het omgevingsplan. De bestuursrechter kan de gemeenteraad evenwel niet opleggen dat de gemeenteraad een *positief* besluit neemt en dus instemt met de wijziging van het omgevingsplan.

4. Reactie op het memo Bunder van 9 februari 2024

32. Wij zien in het collegeadvies en gelet op de inhoud van de raadsinformatiebrief (d.d. 29 oktober 2024) aanleiding om te reageren op het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024).
33. Op de eerste plaats stellen wij vast dat uit de raadsinformatiebrief (d.d. 29 oktober 2024) blijkt dat burgemeester en wethouders zich in verschillende stadia van de planvorming, en voorafgaand aan ons advies van 10 april 2024, hebben laten adviseren door Bunder. In de raadsinformatiebrief is hierover het volgende opgemerkt:

"Eind vorig jaar is een koopovereenkomst gesloten met Van der Valk. Naar aanleiding van het besluit om de koopovereenkomst te ondertekenen heeft uw college namens enkele initiatiefnemers uit Oranjewoud een advies ontvangen van advocatenbureau Hekkelman. Dit advies gaat in op verschillende vragen, die leven rondom de besluitvorming en stelt dat de gemeente nog kan afzien van realisatie van een hotel op de beoogde locatie. In de afgelopen periode, voorafgaand aan het advies van Hekkelman, heeft de gemeente in verschillende stadia van de planvorming zich laten adviseren door Bunder advocaten." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

34. Het bij de raadsinformatiebrief aangehechte memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024) dateert van vóór ons memo (d.d. 10 april 2024). Daarmee is het feitelijk **niet** mogelijk dat het memo van Bunder een reactie is op ons memo.
35. Op de tweede plaats stellen wij vast dat in het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024) o.a. een eerder memo van 16 november 2023 wordt aangegrepen:

"In de memo d.d. 16 november 2023 is geadviseerd over de mogelijkheid om de onderhandelingen met van der Valk te beëindigen als partijen in 2023 geen overeenstemming bereiken over de koop-/realisatieovereenkomst."

36. Dit memo (d.d. 16 november 2023) is niet gevoegd als bijlage bij de raadsinformatiebrief (d.d. 29 oktober 2024). Dit memo is ook niet op een andere wijze overgelegd. Voor ons is de inhoud van dit memo onbekend.
37. Op de derde plaats stellen wij vast dat uit het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024) volgt dat burgemeester en wethouders hebben verzocht om de gevolgen te beschrijven indien de gemeente haar verplichtingen uit de koop-/realisatieovereenkomst niet zou nakomen:

"Ons is gevraagd om de gevolgen te beschrijven indien de gemeente haar verplichtingen uit de koop-/realisatieovereenkomst niet na zou komen."

38. Deze vraagstelling ziet uitsluitend op het *privaatrechtelijke spoor* (namelijk: vordering tot nakoming van de overeenkomst en/of tot vergoeding van schade). Deze vraagstelling ziet dus niet op het *publiekrechtelijke spoor* (namelijk: het in kaart brengen van de bestuurlijke mogelijkheden tot de weigering van de wijziging van het omgevingsplan). In ons memo van 10 april 2024 zijn wij juist ingegaan op vragen die zijn gesteld in dit laatste spoor. Kortom: het memo van Bunder (d.d. 9 februari 2024) en ons memo (d.d. 10 april 2024) zien niet op dezelfde vraagstelling. Het vergelijken van de conclusies in deze memo's – zoals burgemeester en wethouders in de raadsinformatiebrief d.d. 29 oktober 2024 hebben gedaan – is dan ook misplaatst en misleidend.
39. Daarbij merken wij op dat de vraag die is voorgelegd aan Bunder onvolledig is. Zoals wij in paragraaf 3 van dit memo hebben toegelicht, betwisten wij niet dat burgemeester en wethouders gehouden zijn om de op hun rustende inspanningsverplichting om een wijziging van het omgevingsplan *in procedure te brengen* uit te voeren. Immers, kort en goed verplicht de koop-/realisatieovereenkomst (d.d. 30 november 2023) de gemeente ertoe dat een wijziging van het omgevingsplan *in procedure wordt gebracht*. Wij wijzen hiervoor op artikel 2.3 van deze overeenkomst:

"2.3 De Gemeente is verantwoordelijk voor:

(...)

- het beoordelen van het ontwerp bestemmingsplan dan wel wijziging van het omgevingsplan

- het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan dan wel wijziging van het omgevingsplan alsmede (...);

(...)” (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

40. Dat wil evenwel niet zeggen dat de gemeenteraad (ook) gehouden is om de wijziging van het omgevingsplan ook daadwerkelijk vast te stellen. In essentie ligt dus de vraag voor of *de gemeenteraad* (op basis van de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 30 november 2023) verplicht is om de wijziging van het omgevingsplan *vast te stellen*. Dat is niet het geval. Deze overeenkomst verplicht daar niet toe, en kan er overigens ook niet toe verplichten (zie paragraaf 3 van dit memo).

41. In dit kader stellen wij vast dat Bunder in het memo (d.d. 9 februari 2024) ook bevestigt dat de inspanningsverplichting in verband met de planologische procedures geen garantie biedt voor wijzigingen in het bestemmingsplan:

“Daarnaast ontbreken gegevens over de reeds gemaakte kosten door Van der Valk. Het is tevens te complex om de schade te bepalen in relatie tot het positieve contractsbelang omdat ons inziens ook rekening moet worden gehouden met het feit dat op de gemeente een inspanningsverplichting rust in verband met de planologische procedures. Aangezien deze verplichting geen garantie biedt voor wijzigingen in het bestemmingsplan of de verkoop van het perceel, is het onzeker of het hotel/restaurantlocatie er überhaupt zou zijn gekomen, zelfs als de gemeente zich maximaal had ingespannen” (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

42. Bovendien: uit deze passage volgt ook klip-en-klaar dat Bunder aangeeft dat het te complex is om de schade te bepalen, omdat juist ook rekening gehouden moet worden met het feit dat op de gemeente (slechts) een *inspanningsverplichting* rust in verband met de planologische procedures. In onze eigen bewoordingen: er is geen resultaatverplichting aan de orde waaraan de gemeente(raad) kan worden gehouden.

43. Ten vierde vragen wij nog aandacht voor het volgende.

44. Zo lang de gemeente haar inspanningsverplichting nakomt, hetgeen betekent dat burgemeester en wethouders een ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ter inzage leggen, kan Van der Valk geen aanspraak maken op schadevergoeding. Wij raden burgemeester en wethouders ook aan om voornoemde inspanningsverplichting na te komen. Zoals Bunder terecht in het memo d.d. 9 februari 2024 aangeeft, kan Van der Valk nakoming met aanvullende schadevergoeding of vervangende schadevergoeding vorderen, indien burgemeester en wethouders deze verplichting niet nakomen. Bovendien kan Van der Valk de koop-/realisatieovereenkomst dan ontbinden en tevens aanspraak maken op schadevergoeding.

45. Wij onderschrijven verder het standpunt van Bunder dat de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 30 november 2023 op dit moment niet door de gemeente kan worden beëindigd, omdat geen van de door Bunder genoemde beëindigingsmogelijkheden uit artikel 10 van de koop-/realisatieovereenkomst zich voordoet.
46. Indien de gemeenteraad besluit om de wijziging van het omgevingsplan **niet** vast te stellen, ligt de situatie anders. Wij merken op dat Bunder in het memo d.d. 9 februari 2024 **niet** op deze situatie is ingegaan.
47. In dat geval geldt dat de gemeente en Van der Valk opnieuw om de tafel moeten en in onderling overleg moeten proberen om de plannen zodanig aan te passen zodat de wijziging (van het omgevingsplan) alsnog kan worden vastgesteld, waarbij opnieuw geldt dat de gemeenteraad niet gehouden is om de wijziging van het omgevingsplan daadwerkelijk vast te stellen. In artikel 3.3 van de koop-/realisatieovereenkomst is immers vastgelegd:

"3.3 Indien bij de in de artikelen 3.1 en 3.2 bedoelde RO-procedures of omgevingsvergunningsprocedures vertragingen optreden, bijvoorbeeld door onthouding van goedkeuring aan deze plannen of ten gevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen partijen in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring alsnog wordt verkregen.

Van der Valk erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Van der Valk c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Kavel. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koop-/Realisatieovereenkomst en de in de bijlagen vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten door de Gemeente na voorafgaand overleg met de Van der Valk in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van Van der Valk." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

48. Mogelijk dat de gemeente en Van der Valk dan zelfs een aanvullende overeenkomst moeten sluiten. In artikel 10.2 van de koop-/realisatieovereenkomst is immers bepaald:

"10.2 Partijen zullen trachten middels onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst, in het geval dat:

a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3.4 van deze overeenkomst;

b. de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het Project of essentiële onderdelen daarvan." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

49. Pas wanneer vaststaat dat de wijziging van het omgevingsplan op 1 januari 2027 niet onherroepelijk zal zijn, kan de gemeente haar inspanningen staken. In dat geval kan de gemeente de overeenkomst ook ontbinden zonder dat zij daarbij enige schadevergoeding aan Van der Valk verschuldigd is. In artikel 10.3 van de koop-/realisatieovereenkomst is immers vastgelegd:

"10.3 Indien niet voor of op 01-01-2027 het bestemmingsplan dan wel de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is, is elk der partijen afzonderlijk gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden. Partijen hebben alsdan over en weer niets (meer) van elkaar te vorderen."

50. Bij het vorenstaande is nog het volgende van belang. Met de aanpassing van de plannen zijn zowel voor Van der Valk als de gemeente de nodige kosten gemoeid. Het is niet uitgesloten dat Van der Valk niet bereid is om deze (aanvullende) kosten te maken (omdat niet vaststaat dat de gemeenteraad de aangepaste wijziging van het omgevingsplan wel vaststelt) en de gemeente verzoekt om de koop-/realisatieovereenkomst met wederzijds goedvinden te beëindigen (op grond van artikel 10.1 van de koop-/realisatieovereenkomst). **Indien Van der Valk om een dergelijke beëindiging verzoekt, is de gemeente geen enkele schadevergoeding aan Van der Valk verschuldigd.**

51. De gemeente kan er ook voor kiezen om een dergelijk verzoek van Van der Valk niet af te wachten en in plaats daarvan zelf met Van der Valk het gesprek aan te gaan over een beëindiging van de koop-/realisatieovereenkomst met wederzijds goedvinden. De gemeente zou in dat kader aan Van der Valk kunnen aanbieden dat de gemeente aan Van der Valk de kosten vergoed, die Van der Valk heeft gemaakt in verband met de hotelontwikkeling (zoals: kosten voor het inwinnen van advies, de kosten voor het opstellen van de onderzoeksrapporten etc.).

5. Reactie op de second opinion PlasBossinade van 25 april 2024

52. Wij zien in het collegeadvies en gelet op de inhoud van de raadsinformatiebrief (d.d. 29 oktober 2024) ook aanleiding om te reageren op de second opinion van PlasBossinade (d.d. 25 april 2024).
53. Wij stellen vast dat vraagstelling van burgemeester en wethouders aan PlasBossinade ziet op zowel het *privaatrechtelijke spoor*, namelijk voor zover

is gevraagd om na te gaan of de gemeente houden is om de overeenkomsten met Van der Valk na te komen of dat er mogelijkheden bestaan om de contractuele relatie met Van der Valk te beëindigen (en zo ja: wat daarvan de risico's zijn), alsook op het *publiekrechtelijke spoor*, namelijk voor zover is gevraagd of de gemeenteraad nog kan weigeren medewerking te verlenen aan de wijziging van het omgevingsplan.

54. Ten aanzien van de bevindingen van PlasBossinade over het ***publiekrechtelijke spoor***, stellen wij vast dat PlasBossinade verschillende conclusies uit ons memo (d.d. 10 april 2024) juist bevestigt:
- PlasBossinade bevestigt dat een gewijzigde (samenstelling van de) gemeenteraad andere opvattingen kan en mag hebben dan de oude gemeenteraad en dat dit aanleiding kan geven tot een andere weging van de betrokken belangen, maar een besluit ten aanzien van (een wijziging van een) omgevingsplan moet altijd terug te voeren zijn op ruimtelijke gronden (randnummer 10);
 - zouden de hiervoor bedoelde planologische of ruimtelijke motieven bestaan die zouden kunnen leiden tot een weigering om het omgevingsplan te wijzigen, dan geldt dat deze motieven bovendien van voldoende gewicht dienen te zijn, gelet op het feit dat alsnog een belangenafweging dient plaats te vinden. In die belangenafweging moeten de eerdere raadsbesluiten en de gesloten overeenkomsten tussen partijen als omstandigheden worden meegewogen inclusief de belangen van Van der Valk (randnummer 11);
 - met inachtneming van het voorgaande betwijfelt PlasBossinade of Van der Valk daadwerkelijk een gerechtvaardigd beroep op het vertrouwensbeginsel toekomt en aanspraak zou kunnen maken op een kostenvergoeding wegens schending van dat vertrouwensbeginsel (randnummer 12); en
 - een bestemmings-/omgevingsplanprocedure brengt naar zijn aard met zich dat een belanghebbende vrijwel nooit een gerechtvaardigd vertrouwen kan ontlenen aan uitingen of handelingen van de gemeenteraadraad met betrekking tot het (al dan niet) onherroepelijk worden van het plan (randnummer 12).
55. Voor zover PlasBossinade in de second opinion ingaat op het *privaatrechtelijke spoor*, merken wij het volgende op.
56. Zoals wij in paragraaf 3 en paragraaf 4 van dit memo hebben toegelicht, betwisten wij niet dat burgemeester en wethouders gehouden zijn om de op hun rustende inspanningsverplichting om een wijziging van het omgevingsplan *in procedure te brengen* uit te voeren.
57. In randnummer 15 van de second opinion haalt PlasBossinade artikel 3.3 van de koop-/realisatieovereenkomst (d.d. 30 november 2023) aan, waarin – kort samengevat – staat dat ingeval van een objectieve noodzaak van

volkshuisvestelijke en/of planologische aard de plannen nog wel kunnen worden aangepast en/of herzien. Deze bepaling luidt als volgt:

"3.3 (...)

Van der Valk erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Van der Valk c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Kavel. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze Koop-/Realisatieovereenkomst en de in de bijlagen vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten door de Gemeente na voorafgaand overleg met de Van der Valk in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van Van der Valk." (onderstreping onzerzijds, RB/YD).

58. Hierover schrijft PlasBossinade in randnummer 15 van de second opinion het volgende:

"Hoewel wij niet betrokken zijn bij het opstellen van deze overeenkomst en wat dat betreft bij de uitleg van deze overeenkomst enig voorbehoud dienen te maken, komt het ons voor dat van een "objectieve noodzaak", zoals bedoeld in artikel 3.3, op dit moment géén sprake lijkt te zijn. Artikel 3 lijkt dus geen uitkomst te bieden."

59. Wij wijzen erop dat PlasBossinade in randnummer 15 van de second opinion de vraag beantwoordt of burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 3.3 van de koop-/realisatieovereenkomst kunnen afzien van het in procedure brengen van de wijziging van het omgevingsplan. Zoals hiervoor opgemerkt, deelt PlasBossinade immers ons standpunt dat de gemeenteraad nog kan weigeren medewerking te verlenen aan de wijziging van het omgevingsplan.
60. PlasBossinade stelt vervolgens vast dat van een objectieve noodzaak op dit moment geen sprake lijkt te zijn.
61. Wij wijzen er ook op dat de bevindingen van PlasBossinade niet stellig zijn en voorbehouden omvatten. PlasBossinade stelt immers dat er *op dit moment* van een objectieve noodzaak geen sprake *lijkt* te zijn en dat artikel 3 geen uitkomst *lijkt* te bieden.

62. Daarbij merken wij op dat er wel degelijk wijzigingen van volkshuisvestelijke en/of planologische aard aan de orde zijn. Wij wijzen nogmaals op de woningbouwopgave zoals is verwoord in de 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028) en de alternatieve hotellocatie langs de A7 (zie paragraaf 3 van dit memo).
63. Dit zijn ook planologische/ruimtelijke argumenten die de gemeenteraad kan gebruiken om de wijziging van het omgevingsplan voor de hotelontwikkeling niet vast te stellen (zie ook ons memo d.d. 10 april 2024 waarin we dit aanstippen).
64. Wij wijzen er tot slot op dat PlasBossinade in haar second opinion **niet** ingaat op de situatie dat de gemeenteraad besluit om de wijziging van het omgevingsplan niet vast te stellen. In dat geval geldt het bepaalde, zoals opgenomen in de randnummers 46 tot en met 50 van dit memo.

6. Afsluitend

65. Wij zijn graag bereid en beschikbaar om dit memo desgewenst toe te lichten.

BIJLAGE 5



MATSER BEHEER BV

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerenveen
Gemeente Heerenveen

Tevens per e-mail: [redacted]@heerenveen.nl; [redacted]@heerenveen.nl

Leeuwarden, 6 maart 2025

Betreft: voornemen hotelontwikkeling locatie A7-A32

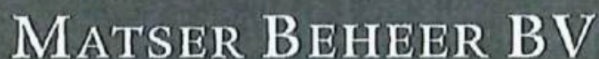
Geacht college, geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals u bekend, heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Matser Beheer B.V., eigenaar en exploitant van zes Van der Valk Exclusief hotels in Leeuwarden, Sneek, Wolvega, Emmeloord, Purmerend en Haarlem, in 2018 bij de gemeente Heerenveen aangegeven interesse te hebben in de realisatie en exploitatie van een hotel op de locatie Heerenveen Stadion Zuid. Vanuit de gemeenteraad is hier destijds afwijzend op gereageerd.¹ In de actuele hoteldiscussie die momenteel binnen de gemeente speelt, willen wij u er graag op wijzen dat inmiddels een alternatieve en geschikte hotellocatie voorhanden is in Heerenveen waaraan beduidend minder bezwaren kleven. In verband hiermee vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Momenteel ligt een ontwerp-omgevingsplan ter inzage, namelijk het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen'. Dit omgevingsplan voorziet in de vestiging van een Van der Valk hotel ter plaatse van de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32. Wij hebben begrepen dat er veel maatschappelijke weerstand tegen deze hotelontwikkeling bestaat, vanwege de ligging van de hotelontwikkeling, en de daarmee gepaard gaande negatieve effecten op de directe omgeving, zoals o.a. verkeers-, parkeer- en geluidshinder.

Gelet op de grote zorgen bij de omgeving, wijzen wij u er met klem op dat er een betere alternatieve locatie voorhanden is voor een nieuwe hotelontwikkeling in Heerenveen. Het gaat om de locatie langs de A7 bij het Internationaal Bedrijventerrein Friesland, in de oksel van het klaverblad A7-A32 bij de afslag 26A. Deze locatie is op de volgende kaartuitsnede globaal aangeduid met een rode cirkel:

¹ Bij het raadsbesluit van 21 januari 2019 is dit initiatief afgewezen door de gemeenteraad.



2



Een afschrift van deze brief zenden wij tevens toe aan de leden van de gemeenteraad.

Directeur eigenaar

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 17 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukte door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde! In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspits en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukke in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Ook is het effect op de omliggende natuur niet voldoende onderzocht, de bossen van Oranjewoud gaan al gebukt onder de vele bezoekers die het gebied aandoen, een hotel van dit formaat op deze locatie kan niet anders dan een negatief effect hebben op de flora en fauna.

Daar waar de bezoekersdruk hoger wordt is het niet ondenkbaar dat de grote hoefdieren (damherten/reeën) het gebied gaan mijden en potentieel voor gevaarlijke situaties zorgen op de omringende wegen, zeker omdat een beheerplan ver weg is. De veiligheid van omwonenden, en passanten komt mogelijk in gevaar.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,

A dark grey rectangular box representing a signature or stamp.

Handtekening

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 19 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukte door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde! In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspits en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukte in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,



(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	06 [REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@upcmail.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Van Der Valk nieuwbouw
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	Zie bijlage
------------------------	-------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja VD Valk ja, maar niet daar..docx
----------	--

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN



Oranjewoud, .. maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppingen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukke door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan.

Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde!

In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspits en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukke in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,

Dhr / 
Straat Huisnummer 
Postcode Woonplaats 

Handtekening 

(Digitaal ingediend via [website gemeente met DigiD](#))

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@hetnet.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Van der Valk hotel Oranje Nassaulaan
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	De zienswijze (en argumenten) zijn omschreven in de bijlage. Er zijn duidelijk betere locaties voor het hotel.
------------------------	--

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja Zienswijze zaaknummer 21.344040 - 8453xj12.pdf
----------	--

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 17 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukte door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde! In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspits en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukte in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Handtekening

[Redacted signature]

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres*

Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*

@gmail.com

Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen

Zienswijze-vanuit-Oranjewoud-1.docx

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*

hotel van der Valk

Zaaknummer*

21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*

zie brief in bijlage

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Ja

Bijlagen

Zienswijze-vanuit-Oranjewoud-1.docx

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

gevolgen hebben voor de bestaande lokale middenstand. De gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukke door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde! In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspts en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukke in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,


Straat Huisnummer
Postcode Woonplaats

Handtekening 

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 19 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@hotmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen	IMG_3356.jpeg, IMG_3355.jpeg
----------	------------------------------

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Van der Valk
Zaaknummer*	21344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	Zie bijgevoegd document
------------------------	-------------------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Ja

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

Zienswijze tegen de plannen voor een Van der Valk hotel aan de Oranje Nassaulaan in Heerenveen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]@kpnplanet.nl

Oranjewoud, 20 maart 2025

Zaaknummer 21.344040

Betreft: Zienswijze tegen de komst van een Van der Valk hotel aan de Oranje Nassaulaan

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen de plannen voor de bouw van een Van der Valk hotel aan de Oranje Nassaulaan in Heerenveen. Ik heb verschillende zorgen over de impact die dit hotel zal hebben op onze gemeenschap en de omgeving.

1. Verkeersdrukke: De komst van een hotel zal ongetwijfeld leiden tot een toename van verkeer in de omgeving. De Oranje Nassaulaan is al een drukke straat, en extra verkeer kan leiden tot gevaarlijke situaties voor automobilisten en met name fietsers. Nu al is de verkeersdrukke in de spits groot. De bereikbaarheid door hulpdiensten wordt bemoeilijkt.
2. Geluidsoverlast: Een hotel brengt doorgaans een zekere mate van geluidsoverlast met zich mee, zowel van gasten als van leveringen en andere activiteiten. Dit kan de leefkwaliteit van omwonenden aanzienlijk verminderen, vooral in de avond- en nachturen.
3. Impact op het milieu: De bouw en exploitatie van een hotel kan negatieve gevolgen hebben voor het milieu. Denk hierbij aan de verstoring van lokale flora en fauna, en de toename van afval en vervuiling.
4. Verlies van karakter van de omgeving: De bouw van een groot hotel verandert het karakter van de omgeving. Immers, Oranjewoud is een parkgebied en geen stedelijk gebied.
5. Belasting van het gebied: gemeente Heerenveen heeft onderzoek laten doen naar de belasting van het parkgebied Oranjewoud. Een enquête onder de bewoners heeft uitgewezen dat de belasting van het gebied door recreatie, exploitatie van horeca en diverse initiatieven op sportief/cultureel vlak de bossen met daarbij behorende flora en fauna extra belast wordt. Tijdens een bijeenkomst in Museum Belvédère door de gemeente Heerenveen werd aangegeven dat spreiding van recreatie en ander gebruik van het parkgebied wenselijk is door andere trekpleisters te creëren.
6. Concurrentie en economische impact: De komst van een groot hotel leidt tot een verhoogde concurrentie voor lokale horeca en kleinere hotels.
7. Verlies van lokale identiteit: Kleine hotels en restaurants dragen bij aan de unieke identiteit van een gebied. De dominantie van een grote keten kan de diversiteit van het aanbod

verminderen en de lokale cultuur onder druk zetten. Lokale horeca en hotels bieden een persoonlijke benadering en unieke ervaringen die moeilijk te evenaren zijn door grotere ketens. Deze unieke ervaringen zijn waardevol voor zowel inwoners als bezoekers en zorgen voor sociale cohesie doordat de lokale horeca de "ferbining" opzoekt.

Tot slot: De aanwezigheid van meerdere Van der Valk locaties in de nabije omgeving is overbodig. Mocht de gemeente Heerenveen menen om tóch een Van der Valk hotel in Heerenveen te moeten realiseren, dan is een locatie aan de A7 zoals onlangs als alternatief door [REDACTED] is aangeboden aan de gemeente een veel gunstiger plan. Een locatie aan de A7 kan de toegankelijkheid van het hotel verbeteren, zowel voor gasten die met de auto reizen als voor zakelijke reizigers. Door het hotel aan de A7 te situeren, kan de druk op bestaande recreatiegebieden en lokale horeca in de stad of dorpen rondom Heerenveen verminderd worden. Dit kan helpen om de leefbaarheid in die gebieden te behouden.

Ik verzoek de gemeente om deze zorgen serieus te nemen en de plannen voor het hotel opnieuw te evalueren. Ik ben van mening dat het in het belang van de gemeenschap is om een zorgvuldige afweging te maken van de voor- en nadelen van dit project.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@kpnplanet.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen	Zienswijze tegen de plannen voor een Van der Valk hotel aan de Oranje Nassaulaan in Heerenveen 20 maart 2025.docx
----------	---

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Van der Valk
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	zie bijlage
------------------------	-------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja Zienswijze tegen de plannen voor een Van der Valk hotel aan de Oranje Nassaulaan in Heerenveen 20 maart 2025.docx
----------	---

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@hotmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	TAM- Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	Zie bijlage waar een uitvoerig is vermeld
------------------------	---

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja Zienswijze Hotel van der Valk Skoatterwald.docx
----------	---

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

20 maart 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als bewoner van de wijk Skoatterwald maak ik, mede namens diverse andere bewoners, mijn/onze zienswijzen kenbaar tegen het **ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'** (hierna: '*het ontwerp-omgevingsplan*') met zaaknummer 21.344040.

Inleiding;

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. Het ontwerp-omgevingsplan maakt op genoemde locatie de realisatie mogelijk van een hotelaccommodatie op deze locatie mogelijk, met een bouwvlak van ca. 3.500 m², met voor het hotel een laagbouwdeel van maximaal 14,4 meter hoog en een hoogbouwdeel van maximaal 33 meter hoog. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 13.224 m², waarbinnen naast het te realiseren hotelgebouw o.a. parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De locatie wordt ontsloten op de Oranje Nassaulaan.

Als bewoners kunnen wij ons niet verenigen met dit ontwerp-omgevingsplan en voeren hiertegen de volgende **zienswijzen** aan.

- 1 Toen wij ervoor kozen in de wijk Skoatterwald te gaan wonen, speelde voor ons en vele anderen erg mee dat er een prachtig (toen nog) *bestemmingsplan* voor deze wijk was vastgesteld. Dat plan voorziet onder andere in een fraaie (rustige) entree van de wijk met bomen, brede wegen en verlichte fietspaden, voldoende parkeerplekken, speelvoorzieningen, ruime woonkavels en een mooie verdeling van groenvoorzieningen over de gehele wijk. Fraaie is de aansluiting op de bossen van Oranjewoud. Voor meer details verwijs ik u graag naar separate zienswijzen van andere bewoners waaronder die van [REDACTED], Landschapsarchitect en bewoner van deze wijk. Er bestaat al heel lang een open onbebouwde plek bij de entree van de wijk aan de A32. Die is, althans volgens het vigerende omgevingsplan, bestemd voor woningbouw en eventuele maatschappelijke voorzieningen. Het zal u niet verbazen dat **wij dit graag zo willen laten !** Jaren later is die open plek bij de entree van de wijk plots ter koop aangeboden aan Van der Valk, die het terstond gekocht heeft. Op de voorlichtingsavond hierover in het Abe Lenstra stadion stelde de toenmalige burgemeester Tjeerd Van der Zwan alle aanwezige bewoners voor een voldongen feit; "*Dat hotel komt hier !*" Een (inter-)nationale aanbidding van die grond heeft niet plaats gevonden, wat op grond van Europese regelgeving had gemoeten. Over de foutieve wijze waarop die grondverkoop gegaan is zult u in separate

zienswijzen van andere bewoners ingelicht worden; zie bijvoorbeeld de zienswijzen van Parkhotel Tjaarda en van Oranjewoudbewoner [REDACTED]. Maar ook interessant is het zogenaamde **Didam Arrest** (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 Didam, zie CB 2021-110). Daarin is aangegeven dat een dergelijk grondstuk eerst (inter-)nationaal moet worden aangeboden, zodat ook andere belangstellenden zich voor aankoop kunnen melden.

- 2 Nu het hotel er dreigt te komen, wil ik u een aantal punten noemen die voor u van belang zijn om te heroverwegen, met de wijziging van het omgevingsplan in te stemmen.
- 3 Er is helemaal geen behoefte aan nog een hotel in deze regio. Er zijn er al genoeg. Binnen een straal van ongeveer 35 km bevinden zich nu al 5 Van der Valk hotels; Wolvega, Sneek, Drachten, Leeuwarden en Groningen. En dan zijn er nog meerdere hotels die niet tot die keten behoren (bijvoorbeeld Parkhotel Tjaarda en Heidehof). De bezettingsgraad van die hotels is door de asielproblematiek niet meer ondersteunend voor de werkelijke behoefte aan hotelruimte, maar een degelijk onderzoek naar de behoefteraming van hotelruimte van recente datum ontbreekt. Ik verwijs u voor de details graag naar de alinea **Ondeugdelijk behoefteonderzoek** in de zienswijze van Parkhotel Tjaarda.
- 4 De verkeersdrukte in de wijk is de laatste tijd sterk toegenomen, zelfs zo erg dat er nu elke werkdag sprake is van filevorming in de ochtend. Deze file ontstaat precies bij de rotonde waar ook het hotel op gaat aansluiten. Die verkeerscongestie zal zodoende alleen maar toenemen als straks ook de hotelgasten aangewezen zijn op deze route.
- 5 De fietspaden die naast deze (enige) toegangsweg van de wijk liggen zullen vooral gevaarlijker worden voor de fietsers die er juist in de ochtenduren langs zullen rijden met alle ernstige gevolgen van dien, vooral in het donker.

Ik stem dus tegen de het ontwerp-omgevingsplan

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Handtekening

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

**AAN**

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 19 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Gemeentelijke plannen dienen op de eerste plaats het fundament en ontwikkelingsmogelijkheden van de plaatselijke bevolking en de plaatselijke ondernemers te vergroten.

Het segment waar Van der Valk zowel met situering op de beoogde locatie als programma (wat er in het complex komt) in wil vallen, ondermijnt op oneigenlijke wijze de marktpositie van bestaande horeca rondom. Ook geeft de gemeenteraad daarmee aan dat het meer het binnenhalen van nieuwe grote bedrijven van buiten stimuleert dan de ontwikkelingsmogelijkheden van de plaatselijke bevolking en doorgroeimogelijkheden van de plaatselijke ondernemers. 'Nieuwer, groter en met de grote jongens willen meedoen' wordt geprevaleerd boven (al decennia en soms al 100 jaar) aanwezige te waarderen en daar voorrang aan te geven. Dit is een zorgelijke trend die zich al decennia in deze gemeente voordoet. (sloop historische bebouwing hart van Heerenveen, het SCI debacle, en andere 'status'-projecten)

Het is niet aangetoond dat het Van der Valk plan een eigen segment inneemt waar de overige horeca en aanverwante ondernemingen (overnachten, zalen, eten, wellness en sport) niet oneerlijke concurrentie van zal ondervinden. Ook is niet aangetoond dat er voldoende behoefte is aan nog meer aanbod in de gewenste segmenten. Door de grootte van het concern is het zeer aannemelijk dat deze door grootte-voordeel de andere plaatselijke horeca op termijn uit de markt gaat drukken, ernstig belemmert in hun bedrijfsvoering, welk naar hun kleinere bedrijfsomvang naar verhouding met meer 'overheadkosten' te maken hebben. En door hun huidige (vaak op historie gebaseerde plek) nu een nadeel hebben ten opzichte van de door de gemeente nieuw gecreëerde zogenaamde (maar oneigenlijke) 'A-locatie' aan de snelweg voor een Van der Valk hotel.

Ook dienen plannen een bijdrage te leveren aan de eigenheid van Heerenveen. Het Van der Valk concept zien we momenteel overal opduiken. En ook in Fryslân zelf en net over de provinciegrens al diverse Van der Valks (aan de snelweg) aanwezig. Met ook hier een Van der Valk, en bovendien nog eens op een prominente plek, zal Heerenveen verder geanonimiseerd worden. Heerenveen is op zich niet groot genoeg om daar zelf tegenwicht aan te kunnen bieden. Net zoals de McDonalds-formule begint ook Van der Valk in verschijning een dertien-in-een-dozijn te worden. Een overdaad. Te veel. Het zou van lef getuigen wanneer de gemeenteraad kiest om in Heerenveen NIET een Van der Valk zich te laten vestigen. Het komt daarmee de naam en eigenheid van Heerenveen en omgeving ten goede. Zowel voor plaatselijke bevolking als voor bezoekers, recreanten, aan deze omgeving. Mensen willen steeds meer unieke plekjes ontdekken omdat velen (onbewust) zich steeds meer afkeren van dertien-in-een-dozijn. Deze landelijke trend van steeds meer van hetzelfde zorgt steeds meer voor die tegenreactie.

In de stedenbouwkundige opzet van de plaats Heerenveen is de beoogde locatie van het Van der Valk hotel eveneens een oneigenlijke plek. Zowel in massa's, verschijningsvorm, functionele invulling als in impact voor het wegennet.

Aan de westzijde van de A32 bevinden zich de meer stedelijke invullingen. Aan de oostzijde functies die minder intensief zijn en/of ruimer gelegen zijn. Pas ten noorden van Het Meer steekt de stedelijke invulling de A32 over, waar deze (bedrijventerrein) in de 'oksel' van de A32 en A7 gesitueerd is. Een functie als het Van der Valk (met voorgenomen programma) heeft dus een plekje te vinden aan de westzijde van de A32 of ten noorden van Het Meer in de 'oksel' van A32 en A7.

De grootte en intensiteit van het Van der Valk hotel wordt op een te kleine (door verkeersbewegingen al intensieve) plek beoogd met de voorliggende geplande locatie. Deze locatie is de ingang tot de woonwijk Skoatterwâld, waar 'flatgebouwen' en andere intensieve woonvormen in principe niet tot de woonmilieus behoren. Dan had Skoatterwâld in stedenbouwkundige basis en met woonmilieus/woonprogramma's dus anders te worden opgezet dan nu gedaan is.

Ook vormt het de poort tot het dorp en Parklandschap Oranjewoud. Een Van der Valk - formule op de beoogde plek haalt de plaatselijkheid, openheid en gemoedelijkheid (inclusief statigheid van de buitens) van woonwijk en dorp+Parklandschap onderuit. Dus zowel in functie, programma als in verschijningsvorm (architectuur) is dit plan ongepast op deze plek. En als de functie en programma al niet passend zijn, is er ook met architectuur niets meer te redden.

Een formule als Van der Valk is een stedelijke en landelijke formule die goed tegenwicht dient te krijgen van andere functies met een robuuste plaats-eigen identiteit. Om zo ook binnen Heerenveen een ondersteunende i.p.v. een parasiterende functie in te nemen. Een situering direct aan de noordzijde van het Abe Lenstrastadion (Sportstad) met zalen gerelateerd aan de Abe Lenstra Stadion-beleving zou een veel betere plek zijn. Voor gasten kan het zich daarbij richten op sporters en sport-ondersteunende functies. Ook door de situering is het gunstig gelegen voor gasten die stedelijk willen overnachten of voor voorzieningen in het centrum naar Heerenveen komen. Het neemt daarmee meer een eigen marktsegment in.

Een andere mogelijke locatie is een vestiging op het 'internationale' bedrijventerrein. Internationaal of landelijk personeel en gasten van de hier gevestigde bedrijven wordt daarmee een goede plek geboden. Ook dat is een eigen marktsegment en bovendien goede stedenbouwkundige combinatie van functies.

Bovenstaande voorbeelden den er echter niet aan af dat deze formule an sich al een aderlating voor Heerenveen is zoals eerder omschreven. De genoemde alternatieve locaties verzachten slechts enigszins de negatieve impact.

Zoals al aangegeven is de nu beoogde plek zowel in het stedenbouwkundige weefsel van Heerenveen een oneigenlijke plek als in de verschijningsvorm op zich. De massa van het plan past niet op deze plek die een poort, welkomst, is voor de woonwijk Skoatterwâld en het dorp+parklandschap Oranjewoud. Ook in verschijningsvorm (ontwerp) past deze vorm niet op deze plek. Want in de basis is deze plek ongewenst voor een 'snelweghotel-plan' op deze plek.

Deze plek leent zich wel goed voor een groene, woningbouw- of een maatschappelijke invulling. Daarbij kan gerelateerd worden aan de opzet van Skoatterwâld en/of die van het dorp + Parklandschap Oranjewoud met zijn buitens. Voor dat laatste wellicht een moderne vertaling naar architectuur en huidige gebruikerswensen. En dus niet de snelweghotel architectuur en functie zoals nu voorgesteld. De snelweg en stedelijkheid wordt daarmee naar een in het stedenbouwkundige weefsel oneigenlijke plek gehaald. Aangezien de landelijke woningmarktcrisis en welke (dus) ook voor Heerenveen geldt, is ook deze plek heel geschikt voor woningbouw. Het is dan ook heel vreemd dat dan de voorkeur wordt gegeven aan 'meer hotelkamers' boven die van meer woningen.

Het onderliggende wegennet is nabij de afslag van de A32 de voorbije paar jaar aangepakt. Voor bewoners uit Oranjewoud en uit Skoatterwâld is dit een achteruitgang gebleken. We moeten nu veel vaker wachten dan voorheen. En daarnaast 'draaien we ons nu ook dol' op alle rotondes zo kort achter elkaar. Voor mensen die hier onbekend zijn (en ook voor mensen die door leeftijd of andere omstandigheden minder scherp zijn) zorgt het bovendien voor de nodige verwarring waarbij een ieder dus genoodzaakt is om overdreven goed op het overige verkeer te moeten letten.

Het is zeer ongewenst dat zich dus op de beoogde locatie ook nog eens een groot hotel vestigt. Ten eerste zal de aansluiting al de nodige problemen zijn, ook het extra verkeer zelf is zeer ongewenst op deze plek. Voor Oranjewoud en zuidelijk Skoatterwâld is dit de enige auto-aansluiting met het regionale en landelijke wegennet. Een klap in het gezicht dus voor de inwoners van Oranjewoud en Skoatterwâld. Een beperkte verkeerskundige ontsluiting wordt nog verder bemoeilijkt. Zoals ook uit diverse studies los van het Van der Valkplan al naar voren is gekomen.

Op geen enkele wijze is voldoende aangetoond wat dit plan in spijtstijden, ten tijde van sport- (waaronder SC Heerenveen) en andere evenementen in Heerenveen, en op gewone momenten van doordeweekse dagen en weekenddagen voor impact voor het wegennet op deze plek heeft.

Kortom: het plan beperkt de mogelijkheden van de plaatselijke bevolking en ondernemers. Het lijkt voor het snelle geld te kiezen (wat vervolgens wordt weggesluisd

naar elders in Nederland/...) en 'bij de grote jongens willen horen' in plaats van voor de eigen bevolking en bloei en groeikansen van de eigen ondernemers te kiezen.

Op termijn zal deze landelijke formule (door zijn kapitaal) plaatselijke ondernemers op de hotel-, zalen-, wellness+sport- en overige horeca-markt oneigenlijk verdringen. Het verarmt daarmee de plaatselijke bevolking die slechts als werknemer aan de slag kan doch niet als ondernemer. De formule zal dus niet voor verrijking van het aanbod maar voor verarming zorgen. Een trend die ook landelijk zichtbaar is waar de bevolking zich juist steeds meer van afkeert.

In het stedenbouwkundig weefsel van Heerenveen is dit een ongeschikte plek. Hier lijken dus andere belangen te worden geprevaleerd bovendien die van goede stedenbouw, welke hier aan de kant is geschoven. Hetzelfde geldt voor verkeer: de huidige plek is ondanks de recente aanpak een probleem gebleven. En is voor bewoners van Skoatterwâld en Oranjewoud zelfs verslechterd.

Ook vanuit de woningmarkt is het onbegrijpelijk dat hotelvoorzieningen worden geprevaleerd boven die van woningen. Deze locatie is van veel groter nut voor woningbouw.

Vanuit eigen identiteit van Heerenveen betekent ook in Heerenveen een Van der Valk toestaan een achteruitgang: Heerenveen anonimiseert daarmee verder. Slecht voor de recreant die steeds meer op zoek is naar eigenheid in plaats van dertien-in-een-dozijn.

En geeft de plaatselijke bevolking en ondernemers nog meer de indruk dat het de zeker al een halve eeuw terug ingeslagen weg van eigen identiteit slopen (zowel fysiek als financieel) ten behoeve van grote jongens van buiten en daarmee gepaard gaande vermeend (!) 'aanzien' de voorkeur geeft boven goed voor de eigen bevolking en plaatselijk ondernemerschap te zorgen. Dit plan getuigt wederom van een tekort aan trots te zijn op de eigen cultuurhistorische identiteit die in de eerste plaats door de eigen bevolking en de organische groeibewegingen daarin wordt gecreëerd. Waarbij alleen aan de korte termijn en 'aanzien' wordt gedacht en niet aan alle samenhangende weefsels en lange termijn gevolgen voor Heerenveen.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender (met andere functie(s)) plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

19 maart 2025.

5 p. 4/4.



GEMEENTE *Almere*
nr.
ald.
ingek.
19 MAART 2025
afgehandeld d.m.v.:
.....
paraaf:

betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040
(ontwerp-omgevingsplan 'Van der Valk' Hotel.)



Aan: Alle fracties van de gemeenteraad van Heerenveen

C.c.: College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

Betreft: van der Valk Heerenveen zaaknummer 21.344040

Heerenveen, 19 maart 2025

Geachte Raadsleden,

Hierbij willen wij, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Heerenveen, graag onze zienswijze betreffende het 'TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen' kenbaar maken.

Koninklijke Horeca Nederland afdeling Heerenveen vraagt u om TEGEN dit plan te stemmen, omdat;

- De locatie leent zich vele malen beter voor ook door de wijk gevraagde woningen;
- Verkeershinder en verkeersonveiligheid nemen toe door niet aan Heerenveen gebonden extra en onvoorzien autoverkeer;
- De gewenste kwaliteitsverbetering voor overnachtingshoreca is nu al gerealiseerd
- De wekelijkse parkeerhinder als gevolg van bezoeken aan VV en SC Heerenveen neemt exponentieel toe;
- Beschikbare alternatieve locaties zoals het voormalige rotondehotel en aan de afslag Tjalleberd als onderdeel van het nieuwe industrieterrein beschikbaar zijn;
- Daar waar Heerenveen – terecht – investeert in vergroening breken we de groene ruimte hier, bij de toegang tot een wijk waarin – ook terecht – milieu- en klimaatvraagstukken doorgaans serieus worden genomen, af.

Daarnaast plaatsen wij onze vraagtekens bij de willekeur en volgorde in welke dit project al jarenlang plaatsvindt. En dat in een tijdsgewricht waar het al beperkte draagvlak voor een hotel op die plaats zienderogen afneemt.

Ook bekruipt ons het gevoel dat u als raadsleden onder druk wordt gezet om voor te stemmen omdat de gevolgen anders niet te overzien zijn. Wij hopen dat dit uiteraard niet het geval is en u als raad kan stemmen in vrijheid, zonder last en ruggenspraak.

Graag zijn wij bereid, zoals altijd, om onze standpunten mondeling toe te lichten.

Wij wensen u wijsheid en moed toe!

Met vriendelijke groet,
Koninklijke Horeca Nederland afdeling Heerenveen

██████████
Voorzitter

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 18 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet grondig genoeg onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn. De mening van de inwoners van Heerenveen is onvoldoende gehoord.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukte door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde! In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondspits en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukte in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,



Handtekening



(Digitaal ingediend via [website gemeente met DigiD](#))



Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	
Naam	
Voornaam	Marja
Geboortedatum	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	06
E-mailadres*	@gmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen	Zienswijze Oranjewoud 20-3-2025.pdf
----------	-------------------------------------

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	TAM-omgevingsplan Hotel Oranjenassau laan
Zaaknummer*	NL.IMRO.0074.TAM22CoranjenasIHV-OW01

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	zie bijlage
------------------------	-------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja
	Zienswijze Oranjewoud 20-3-2025.pdf

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Bijlagen	Ja
Bijlagen	Zienswijze Oranjewoud 20-3-2025.pdf
Bijlagen	Zienswijze Oranjewoud 20-3-2025.pdf
Bijlagen	Zienswijze Oranjewoud 20-3-2025.pdf

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer 06

E-mailadres* @gmail.com

Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?* ☒ Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan* Tegen van der valk

Zaaknummer* 21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*

Extra overlast omgeving Oranjewoud (drukte in de weekenden, parkeergelegenheid..)

Concurrentie horeca Heerenveen en omgeving

Behoeftte aan sociale woningbouw ipv extra horeca

Behoeftte aan voorzieningen zoals winkel, speelterrein kinderen, meer groen in de wijk

Extra belasting voor de toegangsweg skoatterwald en dus ook toegang Oranjewoud

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

☒ Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

☒ Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

☒ Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	21-09-1965
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@hotmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Tegen van der Valk
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Als bewoner van de wijk Skoatterwold maak ik, mede namens diverse andere bewoners, mijn/onze zienswijzen kenbaar tegen het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' (hierna: 'het ontwerp-omgevingsplan') met zaaknummer 21.344040.

Inleiding;

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. Het ontwerp-omgevingsplan maakt op genoemde locatie de realisatie mogelijk van een hotelaccommodatie op deze locatie mogelijk, met een bouwvlak van ca. 3.500 m², met voor het hotel een laagbouwdeel van maximaal 14,4 meter hoog en een hoogbouwdeel van maximaal 33 meter hoog. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 13.224 m², waarbinnen naast het te realiseren hotelgebouw o.a. parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De locatie wordt ontsloten op de Oranje Nassaulaan.

Als bewoners kunnen wij ons niet verenigen met dit ontwerp-omgevingsplan en voeren hiertegen de volgende zienswijzen aan.

1 Toen wij ervoor kozen in de wijk Skoatterwold te gaan wonen, speelde voor ons en vele anderen erg mee dat er een prachtig (toen nog) bestemmingsplan voor deze wijk was vastgesteld. Dat plan voorziet onder andere in een fraaie (rustige) entree van de wijk met bomen, brede wegen en verlichte fietspaden, voldoende parkeerplekken, speelvoorzieningen, ruime woonkavels en een mooie verdeling van groenvoorzieningen over de gehele wijk. Fraaie is de aansluiting op de bossen van Oranjewoud. Voor meer details verwijs ik u graag naar separate zienswijzen van andere bewoners waaronder die van [REDACTED], Landschapsarchitect en bewoner van deze wijk. Er bestaat al heel lang een open onbebouwde plek bij de entree van de wijk aan de A32. Die is, althans volgens het vigerende omgevingsplan, bestemd voor woningbouw en eventuele maatschappelijke voorzieningen. Het zal u niet verbazen dat wij dit graag zo willen laten! Jaren later is die open plek bij de entree van de wijk plots ter koop aangeboden aan [REDACTED], die het terstond gekocht heeft.

Op de voorlichtingsavond hierover in het Abe Lenstra stadion stelde de toenmalige burgemeester [REDACTED] alle aanwezige bewoners voor een voldongen feit; "Dat hotel komt hier!" Een (inter-)nationale aanbieder van die grond heeft niet plaats gevonden, wat op grond van Europese regelgeving had moeten. Over de foutieve wijze waarop die grondverkoop gegaan is zult u in separate zienswijzen van andere bewoners ingelicht worden; zie bijvoorbeeld de zienswijzen van Parkhotel Tjaarda en van Oranjewoudbewoner [REDACTED]. Maar ook interessant is het zogenaamde Didam Arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 Didam, zie CB 2021-110). Daarin is aangegeven dat een dergelijk grondstuk eerst (inter-)nationaal moet worden aangeboden, zodat ook andere belangstellenden zich voor aankoop kunnen melden.

2 Nu het hotel er dreigt te komen, wil ik u een aantal punten noemen die voor u van belang zijn om te heroverwegen, met de wijziging van het omgevingsplan in te stemmen.

3 Er is helemaal geen behoefte aan nog een hotel in deze regio. Er zijn er al genoeg. Binnen een straal van ongeveer 35 km bevinden zich nu al 5 [REDACTED] hotels; Wolvega, Sneek, Drachten, Leeuwarden en Groningen. En dan zijn er nog meerdere hotels die niet tot die keten behoren (bijvoorbeeld Parkhotel Tjaarda en Heidehof). De bezettingsgraad van die hotels is door de asielproblematiek niet meer ondersteunend voor de werkelijke behoefte aan hotelruimte, maar een degelijk onderzoek naar de behoefte van hotelruimte van recente datum ontbreekt. Ik verwijs u voor de details graag naar de alinea Ondeugdelijk behoefteonderzoek in de zienswijze van Parkhotel Tjaarda.

4 De verkeersdrukte in de wijk is de laatste tijd sterk toegenomen, zelfs zo erg dat er nu elke werkdag sprake is van filevorming in de ochtend. Deze file ontstaat precies bij de rotonde waar ook het hotel op gaat aansluiten. Die verkeerscongestie zal zodoende alleen maar toenemen als straks ook de hotelgasten aangewezen zijn op deze route.

5 De fietspaden die naast deze (enige) toegangsweg van de wijk liggen zullen vooral gevaarlijker worden voor de fietsers die er juist in de ochtenduren langs zullen rijden met alle ernstige gevolgen van dien, vooral in het donker.

6 Heerenveen heeft behoefte aan woonruimte. Het huidige omgevingsplan staat woningbouw toe op die open plek aan de ingang van de wijk.

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 20 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalenverhuur zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppingen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukke door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Nog los van het gegeven dat de verkeersgeneratie van het bestreden ontwerp-omgevingsplan (fors) is onderschat, is de huidige wegenstructuur niet geschikt voor een hotelontwikkeling van deze omvang. Wij vrezen dat de hotelontwikkeling leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan.

Let wel: het dorp heeft maar één ontsluitingsweg en dat gaat via deze rotonde!

In de huidige situatie is de wegenstructuur ter plaatse al niet geschikt om het aantal verkeersbewegingen in de ochtend- én avondsplits en tijdens voetbalwedstrijden op te vangen. Er is gewoonweg geen restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. Verder zijn wij van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid van het fietsverkeer ter plaatse, en in ons dorp specifiek, als gevolg van de bestreden hotelontwikkeling.

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukte in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regie groep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, **tegen dit plan moet stemmen**, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen!

Met vriendelijke groet,

Dhr / mevr
Straat Huisnummer
Postcode Woonplaats

Handtekening

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres*

Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
06 [Redacted]
[Redacted]@gmail.com
Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen

IMG_9284.jpeg, IMG_9283.jpeg

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*

Zaaknummer*

Hotelontwikkeling locatie afslag Oranjewoud/A32
21344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*

Zie brief

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen

Ja
IMG_9284.jpeg, IMG_9283.jpeg

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

Aan de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen

Postbus 15.000

8440 GA HEERENVEEN

Heerenveen, 20 maart 2025

Zienswijze over het Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan (Z.21.344040)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06 [REDACTED]

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als bewoner van de wijk Skoatterwâld en vanuit mijn professie als landschapsonwerper maak ik hierbij mijn zienswijzen kenbaar over het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'.

Het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' heeft vele ruimtelijke complicaties. Niet alleen voor de plek en directe omgeving, maar ook voor het grotere geheel van de wijk Skoatterwâld en Heerenveen.

Kort samengevat gaat het om het volgende:

1. Een 'Van der Valk-hotel' is op te vatten als een bovenregionale functie die zich primair richt op reizigers, zakenmensen en toeristen van ver buiten de directe omgeving. Het is een aan de Rijkssnelwegen gerelateerd fenomeen dat zich niet verhoudt tot de gekozen plek. Het betreft hier namelijk een entreegebied van de woonwijk Skoatterwâld en het Parklandschap Oranjewoud!
Bovendien is de plek strategisch gelegen aan een oost-west structuur (de Oranje Nassaulaan in aansluiting op de Rottumerweg). Deze 'lange lijn' heeft een belangrijke landschappelijk en cultuurhistorische betekenis, zowel op het schaalniveau van Heerenveen als op het niveau van het omringende landschap. Hij verbindt het wonen van Heerenveen met het landschap.
2. De schaal van het gebouw en de omvang het parkeerterrein passen fysiek niet op deze plek. Aspecten als verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid, geluid, watercompensatie, parkeerdruk in de omgeving, afstand van het hotel tot de woonbebouwing, afstand tot de sportvelden en de ruimte voor landschappelijke inpassing komen in het gedrang en zullen een negatieve invloed op de omgeving hebben.

In de volgende paragrafen zal ik per onderwerp mijn zienswijze nader onderbouwen.

Complicaties voor het grotere geheel van de wijk Skoatterwâld en Heerenveen.

Om een goede uitleg te geven aan de complicaties van de voorgenomen plannen voor het grotere geheel volgt eerst een kenschets van de wijk Skoatterwâld en op welke wijze is ingehaakt op de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap en Heerenveen. Kortom, Stedenbouw met een verhaal, het landschap als onderlegger.

Structuurplan Skoatterwâld

De leefbaarheid van steden en woonwijken wordt in grote mate bepaald door groen en niet in de laatste plaats door de verbondenheid met het omringende landschap. In de Nederlandse stedenbouw is de wijk Skoatterwâld daar een beroemd voorbeeld van. De internationaal bekende stedenbouwkundige [REDACTED] heeft een woonwijk ontworpen met een verhaal. Het karakteristieke landschap van zuidoost Fryslân met zijn noord-zuid gerichte verkavelingsloten en bomenrijen heeft hij als vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp genomen. In alle straten voel je de nabijheid van het Friese weidelandschap en de lommerrijke bossen van Oranjewoud. Het is een wijk die is gericht op gebruik en beleving van de bewoners.



Structuurplan Skoatterwâld (1998)

Het Structuurplan van de wijk geeft een goed beeld van de beoogde structuur. De Oranje Nassaulaan als hoofdonsluiting van het zuidelijk deel van de wijk is verre van toevallig op deze plek gekozen. De laan ligt in het verlengde van de Rottumerweg, verbindt het landschap ten westen en oosten van Heerenveen met elkaar en heeft een duidelijk begin en eind; respectievelijk een groene entree net na de snelweg bij de sportvelden en het Belvédère park met Museum als stadsrandpark dat overgaat in het open Friese weidelandschap.

Grutsk op 'e Romte en Raamwerk landschap, een groene basis voor ontwikkeling

Dat de Oranje Nassaulaan niet op zichzelf staat maar onderdeel is van een groter geheel staat ook genoemd in het beleidstukken 'Grutsk op 'e Romte' van de provincie Fryslân en in de 'Gebiedsvisie A32' in de kaart 'Raamwerk landschap, een groene basis voor ontwikkeling' van de Gemeente Heerenveen.



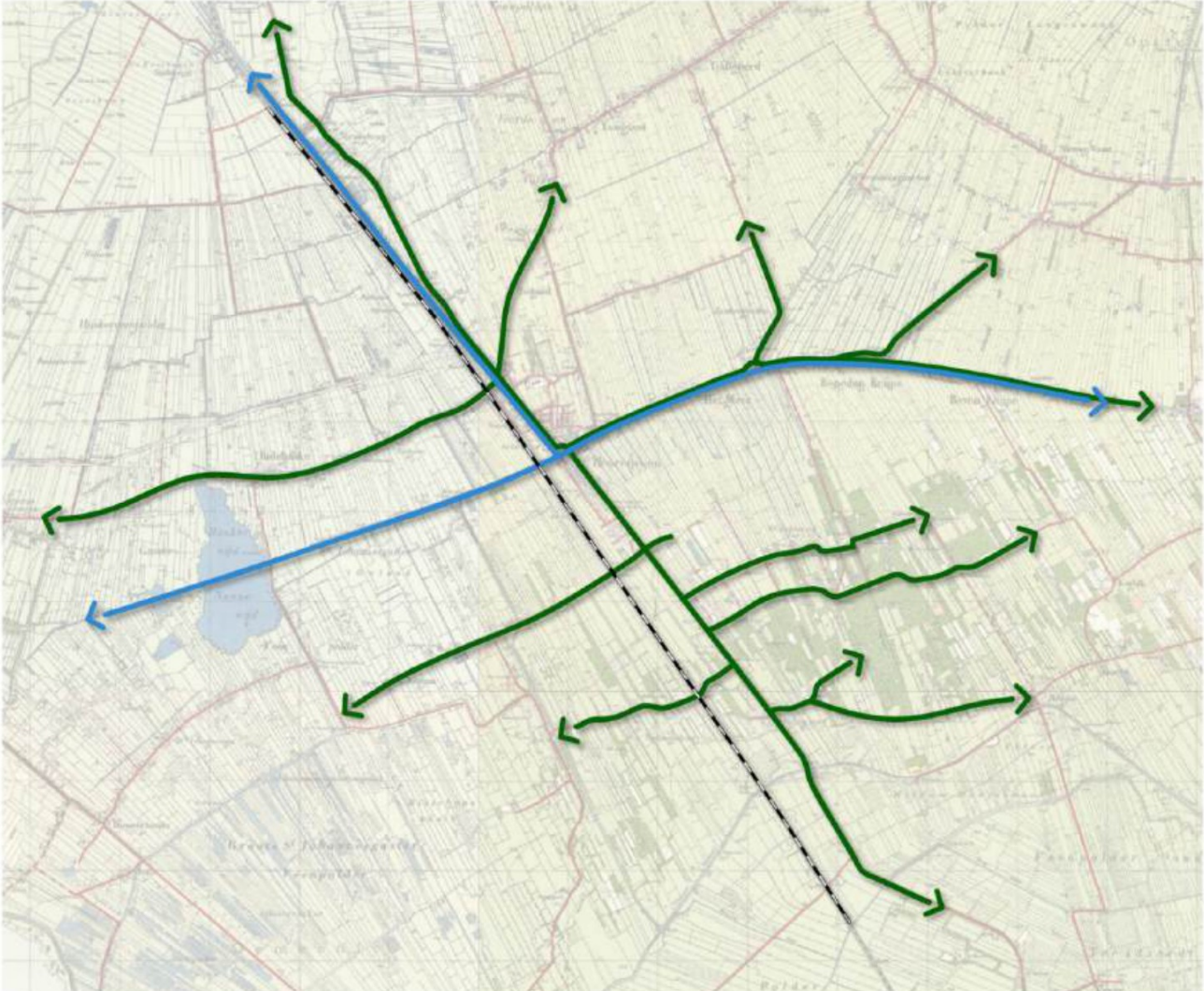
Uitsnede van de Grutsk op 'e Romte kaart. Deze kaart brengt in beeld welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, structuren en elementen van provinciaal belang zijn (zie de oranje bolletjeslijnen).



Uitsnede van de kaart 'Raamwerk landschap, een groene basis voor ontwikkeling' uit de 'Gebiedsvisie A32'.

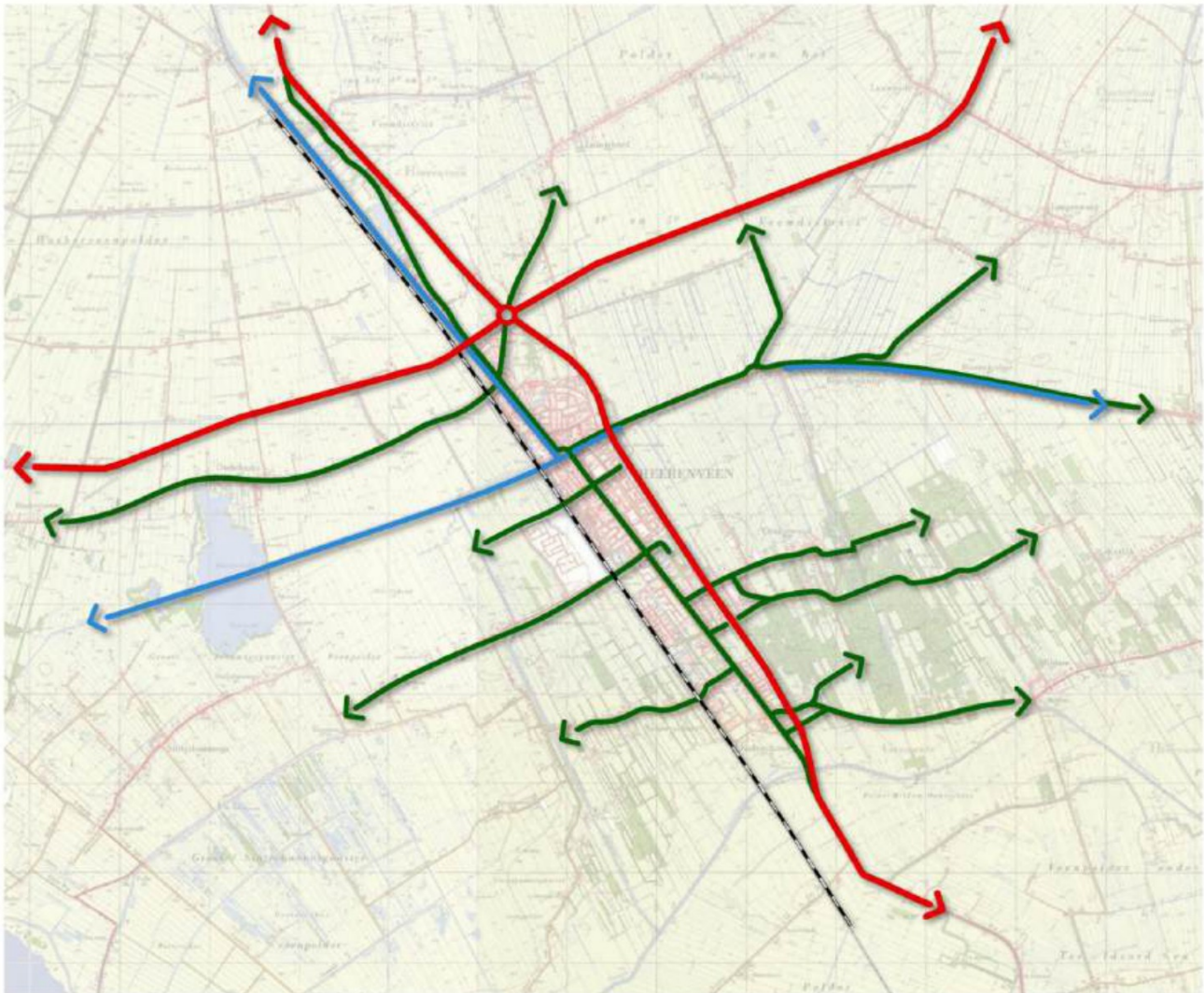
De Oranje Nassaulaan in historisch perspectief

Het ontstaan van de plaats Heerenveen is bijna letterlijk de weerslag van de landschappelijk onderlegger. Kenmerkend zijn de lange lijnen van water en bebouwingslinten. Het kaartbeeld van de jaren '60 laat zien dat de bebouwing zich voor namelijk in de noord-zuid richting ontwikkelde. Opvallend zijn de vele dwarsverbanden in de oost-west richting, waaronder de Rottumerweg die eindigt in een laaggelegen polder onder 'het Meer' (de latere wijk Skoatterwâld).



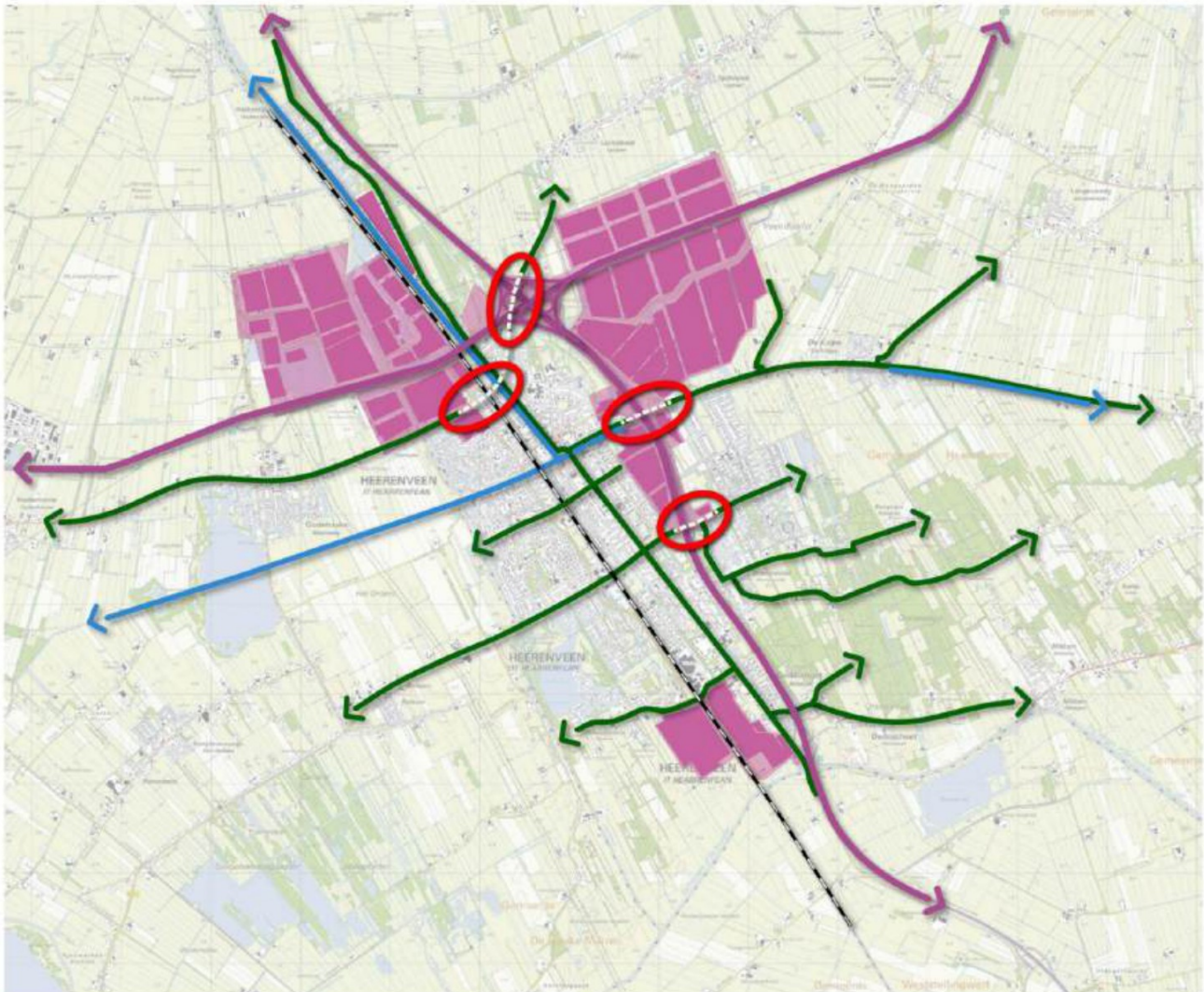
Kaartbeeld van Heerenveen in de jaren '60

De kaart van de jaren '80 laat een flinke groei zien, met name in de noord-zuid richting. Daarbij vormden de Spoorlijn en de nieuwe Rijksweg de begrenzing. Nagenoeg alle historische dwarsverbanden in de oost-west richting zijn nog steeds intact en voelbaar. Heerenveen heeft een unieke kwaliteit, stad en landschap zijn verbonden!



Heerenveen in de jaren '80

De kaart van 2025 laat een explosieve groei zien. Met name de ontwikkeling van de snelwegen en de daaraan gekoppelde industrie- en bedrijventerreinen hebben een zeer zware wissel getrokken op de verbondenheid van Heerenveen en het landschap. Veel van de oorspronkelijke landschappelijke lijnen en verbindingen zijn verbroken.



Het huidige kaartbeeld en het oprukkende snelweglandschap. Ter plekke van de rode cirkels zijn de verbindingen verbroken.

Ook de ontwikkeling van het 'Van der Valk-hotel', als onderdeel van een aan de snelweg gerelateerde ontwikkeling, zal de oost-west groenstructuur van de Oranje Nassaulaan-Rottumerweg verbreken. Dit zal een zware wissel leggen op de woonkwaliteit van de woonwijk Skoatterwâld. Maar ook op de leefkwaliteit van de woonplaats Heerenveen. Deze wordt immers voor een groot deel bepaald door de verbondenheid van stad en landschap.

De conclusie is al volgt; is de ontwikkellocatie aan de Oranje Nassaulaan een uitbreiding van het snelweglandschap of koesteren we de verbinding van Heerenveen met het landschap en maken we een groene entree naar Oranjewoud en de woonwijk Skoatterwâld?

De kansen van de plek

Een vogelvluchtperspectief maakt de strategische positie van de ontwikkellocatie op de schaal van Heerenveen en het omringende landschap goed duidelijk. Hier liggen de kansen om Heerenveen met de aantrekkelijke landelijke regio's ten oosten en westen met elkaar te verbinden. Voorwaarde is dat er naar een invulling wordt gezocht die aansluit op Skoatterwâld en vooral groen is! Alleen dan kan de massieve barrièrewerking van de A32 worden geslecht.



Oranje Nassaulaan als verbinding; Belvédère park - Heerenveen – open weidelandschap van Easterskar en Tjeukemeer

Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan



Vigerende bestemmingsplan



'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'

Bij vergelijking van het vigerende bestemmingsplan met het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' komen wijzigingen naar boven die nadere uitleg vragen.

- Het vigerende bestemmingsplan heeft een belangrijk deel van de plek de bestemming 'groen'. Bovendien is voor de bestemming UMK voorgeschreven dat tenminste 30% van de oppervlakte moet worden voor aangewezen voor groen en water. Ook de bestemming UW IV (20-40 woningen) laat voldoende ruimte om een groot deel aan te wijzen voor groen en water.

Dit in tegenstelling tot het 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'. Door het overladen programma wordt het bestaande groen en natuur volledig uitgeoetst en moet de brede waterstructuur rondom de sportvelden ter plekke van het hotel worden gedempt.

De wettelijke watercompensatie van de toegenomen oppervlakte dakvlak en verhardingen, plus de oppervlakte gedempte watergang, wordt verplaatst naar de omgeving van 'Bos, tuin en dier'. Deze oplossing levert sec een grote plas water op, zonder enige ruimtelijke aanleiding of meerwaarde voor de beleving van de plek. Mijns inziens staat dit in schril contrast met het vigerende bestemmingsplan, dat ruimte biedt om de bestaande waterstructuur/ruimtelijke inpassing van de Sportvelden te behouden en bovendien de groenstructuur van de Oranje Nassaulaan te versterken (bijvoorbeeld door ook aan de noordzijde het profiel van de laan te verbreden met een waterpartij te realiseren).

Op de website van de gemeente is het volgende artikel te lezen. 'Heerenveen stelt natuur centraal in uitbreidingswijk Skoatterwâld'. Wat zijn de argumenten om daar op deze plek geen invulling aan te geven?

- Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een maatschappelijke voorziening die per definitie als een lokale voorziening opgevat kan worden. Een lokale functie levert wat op voor zijn omgeving.

Een 'Van der Valk-hotel' daarentegen heeft een (boven)regionale functie. Behalve 'een kopje koffie' is er nauwelijks sprake van een meerwaarde voor zijn omgeving. Sterker nog, de gevolgen voor de verkeersdoorstroming, veiligheid voor fietsers, geluid en parkeerdruk komen alle negatieve aspecten van de snelweg A32 circa 300 meter verder de woonwijk in!

Wat zijn de argumenten voor de keuze van een (boven)regionale voorziening op deze plek?

- Het vigerende bestemmingsplan geeft een gedetailleerde beschrijving van de naastgelegen kavel. Hier zijn 20-40 woningen gedacht. Deze bestemming sluit goed aan op zijn omgeving. In het voorliggende 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' is er geen bestemming gegeven aan de naastgelegen kavel. Overduidelijk is dat naast een (boven)regionale functie de bestemming wonen niet meer mogelijk is.

Gezien het belang van de verdere (landschappelijke) inpassing van het hotel in zijn omgeving is de vraag welke bestemming de naastgelegen kavel krijgt?

- Ten aanzien van het parkeren het volgende. Na een snelle analyse van een aantal 'Van der Valk-locaties' blijkt dat het 'Hotel Oranje Nassaulaan' het laagst scoort in het aantal parkeerplaatsen per hotelbed:

○ Zwolle	178 hotelbedden	485 pp	2,7 pp/hotelbed
○ Leeuwarden	117 hotelbedden	272 pp	2,3 pp/hotelbed
○ Lelystad	143 hotelbedden	257 pp	1,8 pp/hotelbed
○ Heerenveen*	140 hotelbedden	222 pp	1,6 pp/hotelbed

* N.B. de locatie Heerenveen is het dichtst tegen woongebied gesitueerd. Bovendien is hier sprake van parkeerdruk tijdens (voetbal)evenementen.

Kan er met zekerheid gezegd worden dat er op het terrein zelf voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en dat er in de toekomst geen aanspraak gemaakt gaat worden op de naastgelegen kavel?

Wat is de stedenbouwkundige motivering voor een Hotel op deze plek?

In de 'Stedenbouwkundige motivering' van het 'TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan' worden argumenten genoemd die moeilijk te rijmen zijn met de plek. Ook de beleidsukken 'Ontwikkelingsstrategie Strategie Skoatterwâld' en de 'Gebiedsvisie A32' geven moeilijk inzicht in de beweegredenen die een wijziging in de bestemming horeca rechtvaardigen.

De ruimtelijke analyse

In de ruimtelijke analyse van de plek wordt gesproken van twee werelden die samenkomen;

1. De entree van de woonwijk Skoatterwâld.
2. De meer grootschalige ontwikkelingen in de zone aan weerszijden van de rijksweg A32.

Punt 2 roept verwarring op. Dat er grootschalige ontwikkelingen in de A32-zone aanwezig zijn is duidelijk. De verwarring zit hem vooral in de analyse dat op deze plek de wereld van grootschalige ontwikkelingen samenkomt met de entree van de woonwijk?

In de huidige situatie is er namelijk niets te ontwaren van grootschalige voorzieningen die maar iets prijsgeven van de 'Stad van Sport', zoals de A32-zone ook wel genoemd wordt. Bovendien zijn er geen routes of entrees die blijf geven dat er nog een 'Stad van Sport' te ontdekken valt. Misschien wordt de toegang naar het sportveld van vv Heerenveen bedoeld? Dit sportterrein ligt verscholen achter water en bossages en de entree zou inderdaad wel prominenter vormgegeven kunnen worden.



Vogelvluicht van de entree van de Oranje Nassaulaan ten tijde van de reconstructie van de op- en afritten

Ook wanneer de analyse wordt geïnterpreteerd als een wens om de twee werelden te laten samenkomen ontstaat er verwarring. Wat wordt er bedoeld met de uitspraak 'Om de entree van de wijk aan de Oranje Nassaulaan te versterken wordt gedacht aan functies gerelateerd aan 'Stad van Sport'? (zie 'Ontwikkelstrategie Skoatterwâld 2017')

Wat is hierbij de bijdrage van een 'Van der Valk-hotel'? Met andere woorden, hoe herken ik de 'Stad van Sport' in een 'Van der Valk-hotel' en hoe geeft het hotel gestalte aan de gewenste ruimtelijke (en programmatische) samenhang in de A32-zone?

Deze samenhang zou mijns inziens wel tot uitdrukking kunnen komen wanneer het hotel daadwerkelijk in de 'Stad van Sport' gesitueerd wordt. Hier bij de entree van de Oranje Nassaulaan dient zich namelijk een hele andere wereld aan, een groene sub urbane woonwijk en de bossen van Oranjewoud. Het is mooi om te zien dat de 'Gebiedsvisie A32' hier verdere invulling aan geeft! De 'Stad van Sport' krijgt aan de zijde van Skoatterwâld vooral het accent wonen en groen!

Waarom is in de Gebiedsvisie A32 juist deze plek uitgezonderd voor woningbouw?



Beeld van het 33m hoge hotel en parkeerveld rondom. De maat, schaal en uitstraling verhoudt niet met de woonwijk Skoatterwâld!

Een conclusie van deze strategie is dat er in de entree van de Oranje Nassaulaan in de basis geen ruimte meer is voor woningbouw vanwege de ligging nabij de snelweg. Maar de kaart van de gebiedsvisie A32 laat een ander beeld zien. Op de ontwikkellocaties is in de invloedssfeer van de snelweg wonen ingetekend.



12

Complicaties voor de plek en directe omgeving, de Oranje Nassaulaan

De Oranje Nassaulaan is een lommerrijke bomenlaan. In de Gebiedsvisie A32 Heerenveen wordt de laan genoemd als belangrijke oost-west groenstructuur in het raamwerk Landschap. Het waarborgen van de ruimtelijke continuïteit van deze groenstructuren is van groot belang.

Mijns inziens komt de continuïteit van de laan door de ontwikkeling van 'Van der Valk' sterk in het gedrang. De laan is namelijk meer dan alleen 2 of 4 rijen bomen. Ook de opbouw van het profiel met wegvakken, bermen en de vrije ruimte aan weerszijde zijn van groot belang.

In de volgende alinea's wordt een snelle kenschets van de laan gegeven, vanaf de parkeerplaats Museumpark tot aan de rotonde.

Vanaf de parkeerplaats Museumpark tot de Willem de Zwijgerlaan is het totale profiel van de laan tussen de buitenkant van de bermen 40 tot 45m breed. De laan heeft ter weerszijde van twee gescheiden rijstroken 2 rijen eikenbomen.



Oranje Nassaulaan tussen het Museumpark en de Willem de Zwijgerlaan

Ter hoogte van de locatie Van der Valk verandert de opbouw van het profiel. Hier is de berm tussen de rijstroken vervallen en is er ter weerszijde van de rijbaan één rij bomen (zie de foto's hieronder). In het oorspronkelijke ontwerp van [REDACTED] is er echter vanuit gegaan dat de breedte van het totale profiel gehandhaafd blijft. Namelijk brede groene bermen en een waterpartij zoals aan de zuidzijde van de laan is gerealiseerd.



Oranje Nassaulaan ter hoogte van de ontwikkellocatie

Aan de noordzijde is hier echter geen ruimte voor gereserveerd in het 'TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'. De verharding van parkeerterrein grenst nagenoeg aan dat van het fietspad. Weliswaar geven de 3D beelden van de architect een 'groen' aanzien, maar hagen en bomen kunnen niet de maat en schaal van een 33m hoog hotel met een parkeerterrein van 220 auto's verhullen (zie onderstaande 3D beelden).



Zicht op het hotel komende met de fiets vanuit de richting Burg. Falkenaweg / Rottumerweg



Zicht op het hotel fietsende door de wijk Skoatterwâld

Conclusie en Verzoek

Mijn conclusie is dat het vigerende bestemmingsplan veel betere voorwaarden stelt om te voldoen aan de kernwaarden van het gemeentelijk beleid dan het 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'.

Het verzoek is om een alternatieve en beter passende locatie voor het hotel te onderzoeken. En voor de entree Oranje Nassaulaan het programma wonen en ander lokale functies te onderzoeken die passen binnen de kernwaarden van het gemeentelijk beleid, met name met betrekking tot duurzame planontwikkeling en het voorop stellen van biodiversiteit en leefkwaliteit van de openbare ruimte.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan (Z.21.344040) niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[@gmail.com](#)

06 [Redacted]

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer 
Naam  Overdiep
Voornaam 
Geboortedatum 
Adres 
Postcode 
Woonplaats 
Telefoonnummer 06 
E-mailadres* @gmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?* ☒ Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*  Het ontwerp-omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan'

Zaaknummer*  Z.21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*

Kort samengevat is mijn zienswijze als volgt:

1. Een 'Van der Valk-hotel' is op te vatten als een bovenregionale functie die zich primair richt op reizigers, zakenmensen en toeristen van ver buiten de directe omgeving. Het is een aan de Rijkssnelwegen gerelateerd fenomeen dat zich niet verhoudt tot de gekozen plek. Het betreft hier namelijk een entreegebied van de woonwijk Skoatterwâld en het Parklandschap Oranjewoud!

Bovendien is de plek strategisch gelegen aan een oost-west structuur (de Oranje Nassaulaan in aansluiting op de Rottumerweg). Deze 'lange lijn' heeft een belangrijke landschappelijk en cultuurhistorische betekenis, zowel op het schaalniveau van Heerenveen als op het niveau van het omringende landschap. Hij verbindt het wonen van Heerenveen met het landschap.

2. De schaal van het gebouw en de omvang het parkeerterrein passen fysiek niet op deze plek. Aspecten als verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid, geluid, watercompensatie, parkeerdruk in de omgeving, afstand van het hotel tot de woonbebouwing, afstand tot de sportvelden en de ruimte voor landschappelijke inpassing komen in het gedrang en zullen een negatieve invloed op de omgeving hebben.

In de meegestuurde bijlage is per onderwerp mijn zienswijze nader onderbouwt.

Hoogachtend, 

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen

Ja

Zienswijze Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan (Z.21.344040)_Erik Overdiep.pdf

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

Gemeente Heerenveen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN



Heerenveen, 18 maart 2025

Onderwerp: Zienswijze TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan (Van der Valk)
Zaaknummer: 21.344040

Geachte gemeenteraad,

Naar aanleiding van het uitgebrachte ontwerp-besluit TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan en de ontwikkelingen in de wijk Skoatterwâld voelen we ons genoodzaakt te reageren.

De wijkraad begrijpt, met de kennis van toen, dat het college destijds heeft voorgedragen om te kijken naar een hotel in Heerenveen op deze locatie en dat de raad daar vervolgens een keuze in heeft gemaakt. Met de kennis van nu heerst er een grotere woningnood, zijn de spelregels in de buurt van snelwegen gewijzigd en zijn grondprijzen dermate gestegen, dat voor ons een volledige woonbestemming op deze locatie ook tot de opties mag behoren.

De gepresenteerde plannen om een Van der Valk te realiseren aan de Oranje Nassaulaan hebben wij tot ons genomen. Wij hebben een drietal punten waar wij sterk onze vraagtekens bij zetten. De drie punten zijn:

1. De visie Detailhandel en Horeca.
2. De verkeersdrukke en verkeersveiligheid in Skoatterwâld.
3. Situering hotel op kavel
 - a. Situering, grootte, water
 - b. De verkeersveiligheid bij V.V. Heerenveen en het laden en lossen bij Van der Valk.
 - c. Bezoningstudie
 - d. Toekomstige bebouwing aangelegen kavels

1. De visie Detailhandel en Horeca

De visie Detailhandel en Horeca streeft in de kern naar het behoudt en versterking van de huidige horecastructuur van Heerenveen. Zie onderstaande cursieve tekst uit het vastgestelde visie document.

“Voor horeca geldt in het bijzonder dat we ons richten op:

- Het versterken van de bestaande horeca-structuur in Heerenveen, met aandacht voor kwaliteit en uitstraling. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven, mits passend bij de (verzorgings-)functie van het gebied. Dynamiek is en blijft van belang voor het functioneren en daarmee de aantrekkelijkheid van het centrum.*
- Een herkenbaar, compact uitgaansgebied in Heerenveen-centrum. We houden vast aan de bestaande horeca-concentratiegebieden.*
- Buiten de bestaande horeca-structuur zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk die qua concept, bijzondere locaties of doelgroep zodanig specifiek zijn dat ze iets toevoegen aan het horeca-aanbod in de kern Heerenveen.*

- Een passend horeca-aanbod in de andere dorpen, met ook hier de focus op positie en functie van het dorp: behoud leefbaarheid én verzorgingsniveau in de vitale kernen.
- En tot slot: Kansen voor (de linten in) het buitengebied, waarbij de focus ligt op bijzondere, qua schaal passende concepten, in aansluiting op het toeristisch-recreatieve profiel met behoud van leefbaarheid.”

De introductie van een Van der Valk buiten het centrum van Heerenveen staat haaks op de uitgangspunten van deze visie. Het Van-der-Valk-concept bevat naast hotellerie ook o.a. horeca, casino en evenementactiviteiten. Dit gehele concept onttrekt zodanig horeca, event en casino bezoekers uit het centrum van Heerenveen. In ons beeld is de komst van een Van der Valk in onze wijk daarom tegenstrijdig met deze visie. Schijnbaar kan er toch afgeweken worden van deze visie. We stellen daarom voor om op korte termijn te onderzoeken hoe we in 2027 de sterk gewenste supermarkt in Skoatterwâld kunnen realiseren.

2. De verkeersdrukte en verkeersveiligheid in Skoatterwâld.

De komst van Van der Valk zal het aantal verkeersbewegingen op de rotonde van de Oranje Nassaulaan verhogen. Van der Valk zet ook hoog in met 286 parkeerplaatsen. Dit illustreert het aantal te verwachten bezoekers. Onze zorg ligt op een aantal knelpunten gezien de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen:

- Mogelijke filevorming op afrit A32 (rotonde).
- Extra drukte op de rotonde vanwege het vertragend effect van een extra op- en afrit naar Van der Valk.
- De bereikbaarheid van Skoatterwâld en Oranjewoud komt verder onder druk te staan. De Wijk Skoatterwâld heeft maar twee toegangswegen en is hierdoor al erg kwetsbaar. Er hoeft maar iets te gebeuren en de bewoners komen moeilijk de wijk in of uit. Dit is voor de hulpdiensten niet anders. De recente voorbeelden van opstoppen in de wijk tijdens werkzaamheden aan de A7 zijn bekend bij gemeente Heerenveen.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid zien we verschillende knelpunten:

- De huidige rotonde bestaat uit een rijbaan voor auto's en een aparte rijbaan voor fietsers. Door het toevoegen van een extra op- en afrit aan de rotonde wordt deze complexer en onoverzichtelijker.
- De Oranje Nassaulaan is een van de twee toegangswegen naar de wijk met veel schoolgaande en sportende kinderen. Een toenemende aantal verkeersbewegingen verhoogt het risico op onveilige situaties zeker waar toegangswegen van het hotel straks het fietspad kruisen.

3. Situering hotel op kavel

a. Situering, kavelgrootte en watercompensatie

De wijkraad constateert dat het te bouwen gebouw op de kavel verplaatst is, t.o.v. de plannen van 2022 zoals aangegeven op de website van de gemeente Heerenveen. Tevens wordt er meer water weggenomen en oogt de kavel groter.

De wijkraad vraagt zich af of de waterbuffer afdoende wordt gecompenseerd op de aangegeven locaties, niet om de hoeveelheden, maar om de verwerkingssnelheden. De grond in de wijk is nat en bewoners leggen veel drainage aan om de boel onder controle te houden.

De verplaatsing van het gebouw zorgt ervoor dat er twee ontsluitingen naar het terrein worden opgenomen, waarbij het laden en lossen op de toerit naar v.v. Heerenveen voorzien is en aangrenzend verder te ontwikkelen naastgelegen kavel. Dit werkt onveilige verkeerssituaties in de hand (punt b) en zet haalbaarheid van verdere bebouwing onder druk (punt d).

b. De verkeersveiligheid bij V.V. Heerenveen en het laden en lossen bij Hotel Van der Valk.

Op de informatieavond werden impressies/schetsen getoond van het hotel. Hierop is duidelijk zichtbaar dat de bestaande toegangsweg van v.v. Heerenveen gebruikt gaat worden voor het laden en lossen van goederen bestemd voor Van der Valk.

Dit is ons inziens een onwenselijke situatie en uiterst gevaarlijke zaak. Het aantal onveilige situaties zullen hier drastisch toenemen zeker gelet op trainingssuren, wedstrijddagen en in de weekenden. De vrachtwagens zullen hier niet alleen in- en uitrijden maar ook manoeuvreer- en draaibewegingen op de weg maken. Hierdoor verstoort een vrachtwagen de verkeersstromen langer dan strikt noodzakelijk en beschikt een vrachtwagen nu eenmaal over een grotere dode hoek. Gezien de mix van auto's, fietsers en kinderen op de fiets is het toevoegen van vrachtverkeer op deze toerit zwaar af te raden.

c. Bezonningsstudie

In de planwijziging zit een beschouwing van de bezonning van de oude bedachte situering van het hotel. Deze is niet conform de nieuwe schets. Ons inziens kan zonder herberekening geen goed besluit genomen worden, dit heeft een direct gevolg voor punt d.

d. Toekomstige bebouwing aangelegene kavels

Het naastgelegen kavel, wat voorheen voorzien was voor een seniorenflat, heeft met de nieuwe situering en de hoge bouw van 30 meter een sterk nadelig effect voor natuurlijk zonlicht. Tevens is de extra ontsluiting voor laden en lossen nadelig voor een mogelijke toekomstige woonbestemming. De wijkraad acht het maatschappelijk logisch en wenselijk om te heroverwegen of deze situering wenselijk is om zo een kavel waar een gedeeltelijke woonbestemming op zit verder praktisch onbruikbaar te maken of sterk in waarde te laten verminderen.

Kortom, vragen wij ons sterk af of de gekozen locatie voor hotel wel de juiste is gezien alle bovenstaande punten.

Mocht er behoefte zijn, dan willen wij onze punten graag mondeling toelichten.

Hoogachtend,

Bestuur Wijkraad Skoatterwâld

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	
Naam	
Voornaam	
Geboortedatum	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	06
E-mailadres*	@skoatterwald.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Zienswijze TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan (Van der Valk)
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	zie bijlage
------------------------	-------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja Zienswijze Van der Valk 18032025 Wijkraad Skoatterwald.pdf
----------	--

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	Oranjewoud
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@chello.nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	Van der Valk A32
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	Meer verkeersdrukke bij de rotonde. Meer drukte in de bossen van Oranjewoud Er zijn genoeg hotels in de buurt
------------------------	---

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@ijntema.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	van der valk hotel oranjewoud
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	<ul style="list-style-type: none">- verkeersdrukke rondom dit punt; het is nu al heel druk op sommige momenten- er is al een goed hotel in Oranjewoud dat beeldbepalend is en dat ik graag bestaansrecht zou willen laten houden- het ontwerp is veel te hoog, niet passend in een dorp als Oranjewoud- ik zit niet te wachten op nog meer drukke in Oranjewoud. Het is in de weekenden soms al erg druk op de toegangswegen
------------------------	---

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 20 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende 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. Wij vinden dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. De argumenten hiervoor zijn in deze zienswijze benoemd.

Een ruimtelijk relevant argument is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing.

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. Deze locatie is precies wat voor een van der Valk Hotel, zeker als je kijkt naar de meest recent gebouwde van der Valk Hotels, aan de snelweg en in de nabijheid van een bedrijventerrein.

Gelet op de bestaande lokaal-maatschappelijke onrust over de beoogde hotelontwikkeling, de beschikbaarheid van een alternatieve hotellocatie langs de A7 en de grote woningbouwbehoefte, ligt een hotelontwikkeling aan de Oranje Nassaulaan bij de oprit A32 dus niet voor de hand. Bovendien is het veel te groot en veel te massief en doet afbreuk aan de entree van Oranjewoud en ook de wijk Skoatterwâld

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 gevolgen voor de lokale ondernemers zijn dan ook niet onderzocht, terwijl die nadelige gevolgen evident zijn.

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals zalen verhuur ed zal veel verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukte door het dorp richting de bossen) onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	06 [REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@outlook.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen	Zienswijze ZN 21.344040 [REDACTED].pdf
----------	--

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	vd Valk
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	Zie bijlage
------------------------	-------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja
	Zienswijze ZN 21.344040 [REDACTED].pdf

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	051 [REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED]@hotmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	TAM Omgevingsplan van der Valk
Zaaknummer*	Z.21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*

Het ontwerp TAM Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan omvat o.a.

140 hotelkamers met een aantal "voorzieningen" w.o zalen (mede voor nevenactiviteiten/-gebruik. Bij het hotel zullen 222 parkeer plaatsen worden gerealiseerd. De toegang tot het hotel en de parkeer-plaatsen is gesitueerd vanaf de huidige rotonde via de locatie van de bestaande in- en uitrit (momenteel toegang tot een 10-tal (P&R)- parkeerplekken).

Het gebruik, door gemotoriseerd verkeer, via de in-/uitrit Hotel<-hoofd fietspad>rotonde zal per dag aanzienlijk zijn en zal voor een veilig fietsverkeer over het hoofd fietspad Oranje Nassaulaan (oost<->west) en het hoofd fietspad Cissy van Marxveldtlaan / Oranje

Nassaulaan / Tusken de Fjilden (Zuid<->noord) een zeer sterk negatief

gevolg hebben.

Immers:

-de 'twee-zijdige hoofd fietspaden Heerenveen <->

Schoterwald en

Heerenveen <-> Oranjewoud kruisen elkaar

(=invoegen,afslaan op

een fietspadtraject van ongeveer 30meter met een oversteekplaats

voor gemotoriseerd verkeer van/naar rotonde <-> hotel.

--beide hoofd fietspaden kennen een druk verkeer(w.o.

bezoekers

sportvelden,"sportieve-fietsers", recreatieve fietsers) alsmede woon- / werkverkeer, scholieren en bewoners (stel 6 / 90

jaar) voor

een bezoek aan het centrum van Heerenveen

(boodschappen,

winkelen, horeca enz.)

--de verschillende groepen fietsers, met diverse typen rijwielen en

(verschillende) snelheden geven nu al een

verwarrend/onrustig

beeld.

--het zal voor de automobilisten moeilijk inschatbaar zijn

wanneer zij

het hoofd fietspad 'mogen' oversteken (fietsers kunnen

komen uit

alle vier richtingen).

--de automobilisten komende vanaf het hotel zullen waarschijnlijk de

(te) smalle berm gebruiken om aldaar te wachten op het

'moment'

dat op de rotonde kan worden ingevoegd. Het gevolg zal zijn

dat

vooral de wat langere auto's deels op het hoofd fietspad

zullen staan

en een opstapel voor het fietsverkeer veroorzaken.

Conclusie:

--de geplande in- / uitrit van / naar de rotonde is niet geschikt

c.q.

geschikt te maken als hoofdtoegang voor het hotel door het ontstaan van verschillende zeer onveilige situaties enz.

--de in- en uitrit van het hotel voor het gemotoriseerde verkeer kan

(evenals het vrachtverkeer) ook worden gerealiseerd via de

weg

naar de sportvelden.

opm. er is daar meer ruimte om een veiliger situatie te

realiseren

voor de verschillende verkeersdeelnemers. ((voor het

invullen van

de oostelijk gelegen bouwkegel zullen alsdan ook

aanvullende

werkzaamheden nodig zijn voor de bereikbaarheid van dat

perceel.



Oranjewoud, 21 maart 10.35u

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 20 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorliggende ontwerp-omgevingsplan heeft betrekking op de locatie bij de afslag Oranjewoud/A32 aan de Oranje Nassaulaan ter hoogte van het sportpark Skoatterwâld en maakt een hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Ik vind dat de gemeenteraad de gevraagde omgevingsplanwijziging moet weigeren. Mijn argumenten hiervoor zijn de volgende.

Ruimtelijk

De locatie, direct gelinkt aan de entree van een sportcomplex en een woonwijk die is opgezet volgens een zorgvuldig gekozen hoogwaardige stedenbouwkundige structuur met laagbouw, leent zich niet voor een dergelijke grootschalige hotelvoorziening. Voor hoogbouw is dit, zo dicht gelegen op de sportvelden (o.a. schaduwwerking) en overgang van Heerenveen naar Skoatterwâld en Oranjewoud, niet een geschikte plek.

Woningbehoefte

De grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrenzen moet worden aangepakt. De nood is hoog want er is voor jongeren geen betaalbare woning te vinden. De locatie leent zich uitstekend voor het realiseren van betaalbare woningen in een campusachtige opzet met laagbouw voor jongeren, starters en ook (top)sporters. Hier kunnen ze dan gaan wonen dichtbij de sportvoorzieningen waar ze graag gebruik van maken.

Concentratie Sportvoorzieningen

Om de (breedte)sport in de gemeente voor haar inwoners betaalbaar te houden en ook te kunnen verduurzamen, en de uitbreiding van de voorzieningen voor SC Heerenveen te accommoderen biedt de grond rondom Sportpark Skoatterwâld diverse mogelijkheden tot concentratie van verschillende sportfaciliteiten en gemeenschappelijk gebruik van bijbehorende voorzieningen en delen van kosten (gebouwen, materiaal, onderhoud). De exploitatie van het Sportpark Skoatterwâld kan daarmee worden gemoderniseerd en geoptimaliseerd. Een mogelijkheid die verdwijnt als hier het hotel wordt gerealiseerd. Daarbij komt dat een hotel met bijkomende voorzieningen zal leiden tot afvloeiing van

inkomsten die anders bij de clubs terecht komen. Immers, de bezoekers hebben dan de keus om in de kantine van de sportclubs te blijven of voor een drankje en hapje naar het naastgelegen restaurant van Van der Valk te lopen.

Alternatieve locaties

Een Van der Valk hotel in Heerenveen verdient een zeer prominente locatie, daarover geen twijfel. De naar mijn mening meest geschikte locatie is die van het voormalige Postiljon Motel/Hajé waar een hotelbestemming op rust, maar waar tot mijn verbazing nu ook een soort van woonwagenkamp lijkt te zijn gerealiseerd.

Het is Heerenveen onwaardig om toe te staan die prominente plek zo te laten "vervuilen" met stacaravans. Er vanuitgaande dat dit op basis van een tijdelijke vergunning is vergund, dan biedt deze locatie over enige tijd een goede mogelijkheid een grootschalig hotel voor Van der Valk te realiseren.

Dit is namelijk een locatie waar uitstekend hoogbouw kan worden toegevoegd, omdat er geen overlast voor de omgeving ontstaat door schaduwwerking of anderszins en dit een nieuwe landmark zou kunnen worden op een zeer goed zichtbare plek vanaf zowel de A7 als de A32 van beide zijden. De plek is bovendien uitstekend bereikbaar van meerdere kanten, heeft al een hotelbestemming en biedt uitbreidingsmogelijkheden waar Van der Valk mee uit de voeten zou kunnen. Ze moeten daarvoor wellicht wel meer ontwerp- en exploitatiecreativiteit tonen dan de standaard hotelopzet die de ontwikkelaar tot nu toe heeft laten zien voor een hotel op de locatie bij Skoatterwâld.

Mocht deze locatie aan het klaverblad op termijn toch niet in beeld komen bij Van der Valk, bijvoorbeeld als de overnamesom wordt opgestuwd als de gemeente een doorlopende vergunning blijkt te hebben afgegeven voor de bouw en exploitatie van de laagwaardige behuizing die nu rondom het Hajé-pand is geknutseld, dan schijnt er nog een alternatief voor een hotel te zijn langs de A7. In andere zienswijzen heeft u hier over vernomen.

Verkeer en parkeren

De hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zal meer verkeer aantrekken. Deze verkeersgevolgen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Daarmee zijn de verkeersgevolgen, met name wanneer er sprake is van evenementen in het hotel of sportwedstrijden en/of evenementen op het sportpark (waaronder opstoppen en gevaarlijke situaties op het onderliggende wegennet en verkeersdrukke richting de bossen en de wijk Skoatterwâld) onvoldoende inzichtelijk gemaakt. In de praktijk wordt er nu door bezoekers van het sportpark, met name in de weekenden, al vaak gebruik gemaakt van de bermen en parkeerstrook langs de invalsweg om auto's te parkeren. Ruimte die er straks niet meer is als het hotel hier zou komen. Waar moeten zij dan parkeren en hoe veilig is die situatie dan voor (jonge) kinderen die willen gaan sporten en met de fiets komen?

Ook in de vele onderzoeken die gemaakt zijn door of in opdracht van de gemeente, zoals oa het rapport "Statig & Stadich Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van Ginder, is de conclusie dat de verkeersdrukke in Oranjewoud aangepakt moet worden en dat dit gebied verkeersluw gemaakt zou moeten worden. Expliciet wordt hierin het negatieve effect van een Hotel aan de A32 genoemd. Om uitvoering en vervolg te geven

aan dit rapport van Ginder is er zelfs een regiegroep opgericht onder leiding van de gemeente.

Gelet op het voorgaande vind ik daarom dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan.

De gemeente zou samen met andere betrokkenen, initiatiefnemers en belanghebbenden in gesprek moet gaan om een integrale visie te ontwikkelen voor het gebied tussen de Oranje Nassaulaan, Tusken de Fjilden, Jiskelanpaed/Tjeerd Stienstraweg/Domela Nieuwenhuisweg en Het Meer.

Voorname gemeente en algemene belangen moeten zwaarder wegen dan het belang van Van der Valk, dat m.i. op een andere wijze kan en moet worden ingevuld en afgewikkeld.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]
06- [Redacted phone number]

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer	[REDACTED]
Naam	[REDACTED]
Voornaam	[REDACTED]
Geboortedatum	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres*	[REDACTED].nl
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?*	Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan*	hotel van der Valk Heerenveen
Zaaknummer*	21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*	zie bijlage
------------------------	-------------

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen	Ja 20250320 zienswijze vdValk.pdf
----------	--------------------------------------

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AAN

Gemeenteraad van de
gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Oranjewoud, 21 maart 2025

Betreft: Zienswijze op plan met zaaknummer 21.344040

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het ontwerp-omgevingsplan dat nu voorligt gaat over de locatie bij de afslag Oranjewoud/A32, aan de Oranje Nassaulaan, ter hoogte van het sportcomplex van VV Heerenveen. Dit plan maakt het mogelijk om op deze plek een hotel met bijbehorende voorzieningen te bouwen.

Ik ben van mening dat de gemeenteraad deze wijziging van het omgevingsplan **niet moet goedkeuren**. In deze zienswijze leg ik uit waarom ik dat vind.

Ik maak mij zorgen over de **verkeerssituatie**. Ik denk dat het effect van het hotel op het verkeer sterk is onderschat. De wegen in dit gebied zijn nu al druk, vooral tijdens de spits en bij voetbalwedstrijden. De rotonde bij de Oranje Nassaulaan en de Cissy van Marxveldtlaan is de enige ontsluitingsweg van het dorp. Die zit vaak al aan zijn maximumcapaciteit. Er is simpelweg geen ruimte meer om extra verkeer op te vangen. Ook vind ik dat er onvoldoende is gekeken naar de **verkeersveiligheid voor fietsers**, zowel op deze plek als in het dorp in het algemeen.

Met name uit onderzoeken van de gemeente zelf – zoals het rapport "*Statig & Stadich – Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud*" van bureau Ginder – blijkt dat de verkeersdruk in Oranjewoud juist moet worden **verminderd**. In dat rapport wordt zelfs specifiek genoemd dat een hotel bij de A32 een negatief effect zou hebben op de omgeving. Er is zelfs een regiegroep opgericht, onder leiding van de gemeente, om verder te werken aan de aanbevelingen uit dat rapport.

Alles overwegende vind ik dat de gemeenteraad dit omgevingsplan **niet moet vaststellen**. Zeker ook met het oog op voortschrijdend inzicht is het volgens mij beter om dit plan af te wijzen en de locatie op een andere, beter passende manier te ontwikkelen. Naar ik heb bekeken is er ook interesse voor een Van der Valk Hotel vlakbij A-Ware aan de A7.

Met vriendelijke groet,



gemeente met DigiD)

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer 
Naam 
Voornaam 
Geboortedatum 
Adres 
Postcode 
Woonplaats 
Telefoonnummer 06 
E-mailadres* @gmail.com
Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?* Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Bijlagen Zienswijze vd .pdf

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Ontwerpbesluit / ontwerpplan* TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen
Zaaknummer* 21.344040

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten*

Ik maak mij zorgen over de verkeerssituatie. Ik denk dat het effect van het hotel op het verkeer sterk is onderschat. De wegen in dit gebied zijn nu al druk, vooral tijdens de spits en bij voetbalwedstrijden. De rotonde bij de Oranje Nassaulaan en de Cissy van Marxveldtlaan is de enige ontsluitingsweg van het dorp. Die zit vaak al aan zijn maximumcapaciteit. Er is simpelweg geen ruimte meer om extra verkeer op te vangen. Ook vind ik dat er onvoldoende is gekeken naar de verkeersveiligheid voor fietsers, zowel op deze plek als in het dorp in het algemeen.

Met name uit onderzoeken van de gemeente zelf – zoals het rapport "Statig & Stadich – Gebiedsperspectief Parklandschap Oranjewoud" van bureau Ginder – blijkt dat de verkeersdruk in Oranjewoud juist moet worden verminderd. In dat rapport wordt zelfs specifiek genoemd dat een hotel bij de A32 een negatief effect zou hebben op de omgeving. Er is zelfs een regiegroep opgericht, onder leiding van de gemeente, om verder te werken aan de aanbevelingen uit dat rapport.

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Bijlagen Ja
Zienswijze vd .pdf

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Nee

AAN
Gemeenteraad van de
Gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

24 maart 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als bewoner van de plaats Oranjewoud maak ik, mijn zienswijzen kenbaar tegen het ontwerp-omgevingsplan ‘TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan’ (hierna: ‘het ontwerp-omgevingsplan’) met zaaknummer 21.344040.

Als bewoners kunnen wij ons niet verenigen met dit ontwerp-omgevingsplan en voeren hiertegen de volgende zienswijzen aan.

1. **Natuur -en milieuwetgeving.** Oranjewoud; een unieke parel in Friesland. Wij zijn hier komen wonen omdat het dorp zo’n idyllisch karakter heeft en een prachtig rustig natuurgebied is wat bekend staat om zijn groene lanen, historische landgoederen en uitgestrekte bossen. Het gebied heeft een unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarde waar we zo van houden en graag wonen met respect voor ieders rust en de natuur.
Het gebied heeft ook een ecologische waarde, met diverse vogelsoorten en een rijk natuurleven. Met de komst van het hotel zou dit verstoord raken en is in strijd met de EU-Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn ~~4-7/4~~
2. **Verkeersveiligheid en infrastructuur.**
 - Verkeersveiligheid fietsers bij rotonde
 - Doorstroming verkeer – piekbelasting tijdens ochtendspits & avondspits
 - Openbare parkeerplekken i.v.m. voetbalwedstrijden en afscheidshuis
3. **Planschade en Belangen van Omwonenden**
 - **Vermindering van leefbaarheid:** Het hotel zal zorgen voor toename van verkeer, vervuiling en toerisme en hierdoor de kwaliteit van leven van omwonenden aantasten. Het bos en de omgeving van Oranjewoud zal veel drukker bezocht worden en hierdoor ook meer verstoring van rust en leefbaarheid. Extra bezoekers kunnen leiden tot slijtage van paden, afvalproblematiek en geluidsoverlast. Gevolg hiervan is dat bij ernstige overlast de gemeente Heerenveen meer claims kan krijgen van natuurorganisaties en omwonenden die een beroep doen op de **Algemene Plaatselijke Verordening (APV)**.
 - **Planschadeclaims:** Vermindering van het exclusieve karakter van woningen, wat kan leiden tot waardevermindering. **Artikel 6.1 Wro:** “*Burgers kunnen recht*

hebben op een tegemoetkoming in schade als gevolg van een wijziging in het planologische regime.”

4. **Maatschappelijke meerwaarde;** Er is grote woningbouwbehoefte binnen de gemeentegrens. De voorliggende locatie waar de hotelontwikkeling is voorzien, kan uitstekend benut worden als woningbouwlocatie. Het is ook logischer om woningbouw op die locatie te realiseren, nu die locatie zich in de nabijheid bevindt van de bestaande woonbebouwing. Daarbij komt ook dat er behoefte is aan winkels om te voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Skoatterwâld en Oranjewoud liggen geografisch nabij elkaar en er bestaan functionele relaties, zoals gezamenlijke voorzieningen en infrastructuur.

Voorbeelden van gemeenten/dorpen met ongeveer 5000 inwoners waar winkels en voorzieningen aanwezig zijn: Joure, Grou, St.-Annaparochie, Balk, Burgum en Surhuisterveen.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de gemeenteraad in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan en dus op basis ook van voortschrijdend inzicht, tegen dit plan moet stemmen, om er een andere meer passender plan te laten ontwikkelen.

Met vriendelijke groeten,

A large black rectangular box redacting the signature of the official.

Handtekening

(Digitaal ingediend via website gemeente met DigiD)

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Nee tegen vd Valk
Datum: woensdag 26 maart 2025 20:58:07

U ontvangt niet vaak e-mail van ingridenjan@home.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

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

Goedenavond [REDACTED],

Zoals gisteren met u besproken mail ik hierbij mijn stem: Ik zeg nee tegen vd Valk.

[REDACTED]
06 [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Galaxy