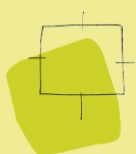


TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen

8 mei 2025

Inhoudsopgave

Motivering	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing besluitgebied	5
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Wijziging omgevingsplan	6
2.1 Programma	6
2.2 Stedenbouwkundige motivering	9
2.3 Bedrijfswoning	12
2.4 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan	12
2.5 Bruidsschat	13
Hoofdstuk 3 Participatie	13
3.1 Hoe was de voorbereiding	13
3.2 Wat vindt de omgeving?	14
3.3 Wat vinden de ketenpartners?	14
Hoofdstuk 4 Toetsing aan regelgeving en beleid	14
4.1 Instructieregels van het Rijk	15
4.2 Instructieregels van de provincie Fryslân	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	19
5.1 Omgevingsveiligheid	19
5.2 Waterparagraaf	21
5.3 Luchtkwaliteit	23
5.4 Geluid door activiteiten	24
5.5 Geluid door wegen	26
5.6 Lichthinder	26
5.7 Bodemkwaliteit	27
5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
5.9 Erfgoed	32
5.10 Natuur	33
5.11 Verkeer en parkeren	36
5.12 Duurzaamheid en gezondheid	38
5.13 M.e.r.-verantwoording	39
Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving	40
6.1 Wijziging omgevingsplan	40
6.2 Artikelsgewijze toelichting	41
Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid	43
7.1 Uitvoerbaarheid en kostenverhaal	43
Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	44
8.1 Wettelijk kader	44
8.2 Afweging	44

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 januari 2019 koos de gemeenteraad van Heerenveen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32. Op basis van het besluit van de gemeenteraad is de schets die daarbij gepresenteerd is verder uitgewerkt. Van der Valk en de gemeente hebben in overleg twee modellen gemaakt voor de ontwikkeling van het project. Hierbij is in het bijzonder gekeken naar de positie, hoogte en oriëntatie en gevelbeeld van het gebouw. Ook het parkeren, de ontsluiting van de kavel en de verkeersveiligheid voor fietsers zijn aandachtspunten geweest. Qua inhoud zijn beide modellen gelijk. Er is ruimte voor maximaal 140 kamers, aangevuld met congres- en horecafaciliteiten en een inpandige bedrijfswoning.

Vanaf 1 juli tot en met 17 september 2021 was er gelegenheid om een inspraakreactie te geven op de modellen. Deze reacties zijn betrokken bij het nemen van het principebesluit over het voorkeursmodel. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Heerenveen ingestemd met de ontwikkeling van Model 1. Model 1 is een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog, parallel aan de Oranje Nassaulaan. Het voorkeursmodel is verder uitgewerkt en gereed om in procedure gebracht te worden.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt de beoogde nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De wijziging heeft betrekking op regels die nodig zijn om de bouw van het nieuwe hotel met bijbehorende functies en buitenruime mogelijk te maken.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit, en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering staat de toelichting op het omgevingsplan. De toelichting op het omgevingsplan gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is te vinden in het wijzigingsbesluit.

Achtergrond: wat is een 'wijzigingsbesluit'?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. Het gemeentelijke omgevingsplan zal, net als het bestemmingsplan, regels bevatten over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast zal het omgevingsplan regels over milieu bevatten. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. Zolang het definitieve omgevingsplan voor de gehele gemeente nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Dit wijzigingsbesluit vervangt de regels in het tijdelijk deel (de oude bestemmingsplannen) door nieuwe regels, die nodig zijn om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing besluitgebied

Het voorliggende wijzigingsbesluit heeft betrekking op de locatie bij de afslag Oranjewoud/A32 aan de Oranje Nassaulaan ter hoogte van het sportcomplex van de VV Heerenveen. De ligging en begrenzing van het besluitgebied blijken uit de geometrie in de vorm van een verbeelding en onderstaand figuur 1. Op onderstaande kaart is het besluitgebied omkaderd weergegeven.



Figuur 1. Plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de haalbaarheid van het plan en vindt in hoofdstuk 8 de algehele eindconclusie plaats of het planvoornemen voldoet aan de criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Programma

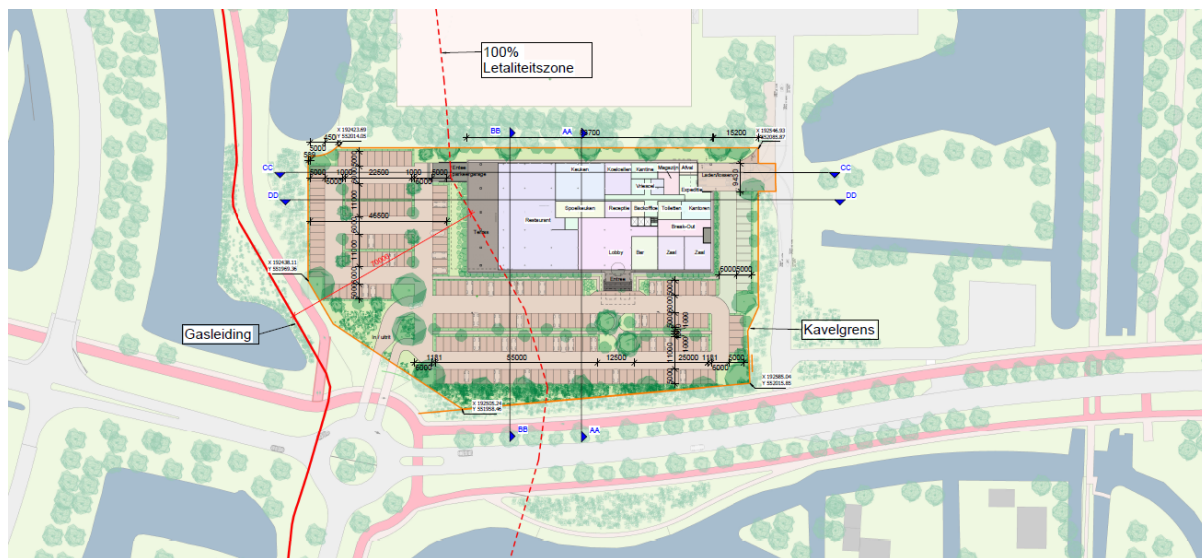
Het project betreft het realiseren van een nieuw duurzaam hotel (het hotel zal energieneutraal worden gebouwd) en bestaat uit:

- Hoofdgebouw, waarin plaats zal moeten zijn voor: ontvangstruimte, restaurantfuncties, bar, keuken, opslagruimten, machinekamers en sanitaire voorzieningen.
- maximaal 140 hotelkamers;
- Wellness/zwembad/fitnessfaciliteiten voor hotelgasten
- Congrescentrum (vergader- en werkplekken) met een maximale oppervlakte van 1.000 m² bvo;
- 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;
- Minimaal 222 parkeerplaatsen waarvan een deel halfverdiept;

TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen

- 1 bedrijfswoning voor bewoning door de exploitant, opgenomen in het gebouw.

Het plan (Bijlage 1) voorziet in een footprint (bouwvlak) van circa 3.500 m² met een laagbouw deel van maximaal 14,40 meter hoog en een hoogbouw deel van maximaal 33 meter hoog. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 13.224 m² waarbinnen naast het te realiseren gebouw de benodigde parkeerplaatsen in een groene setting worden gerealiseerd. De locatie wordt ontsloten op de Oranje Nassaulaan.



Figuur 2. Stedenbouwkundig opzet







Figuur 3. Impressies (Bron: P.A.M. Teunissen architectenbureau B.V.)

2.2 Stedenbouwkundige motivering

2.2.1 Ruimtelijke analyse

De locatie van de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Oranje Nassaulaan, direct ten oosten van de rijksweg A32 bij de afrit Oranjewoud/Skoatterwâld. Deze plek markeert zowel de entree van de wijk Skoatterwâld als de meer grootschalige ontwikkelingen die in deze zone aan weersijden van de rijksweg A32 het beeld van Heerenveen kenmerkt.

De kavel wordt aan de noordzijde begrensd door het gezamenlijke sportcomplex van vv Heerenveen en sc Heerenveen. Ten zuiden van de Oranje Nassaulaan ligt de woonbuurt Oranjewoud Noord. De Oranje Nassaulaan is één van de twee ontsluitingswegen van de woonwijk Skoatterwâld.

Deze kenmerken van de locatie, waarin verschillende werelden samenkomen, vraagt om een bijzondere functie die deze plek markeert.

Skoatterwâld

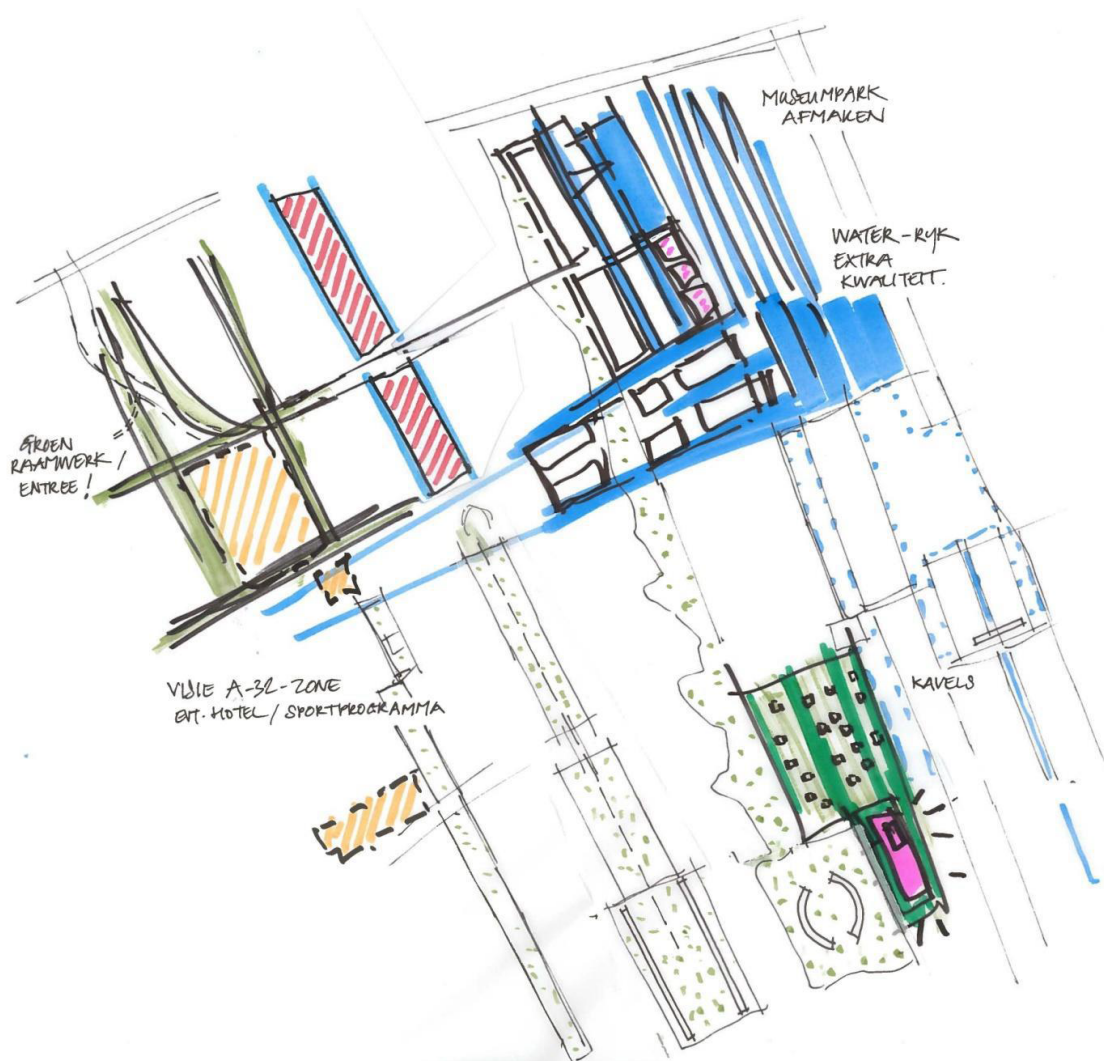
Het stedenbouwkundig plan voor Skoatterwâld kent een aantal kenmerkende ruimtelijke hoofdstructuren. De karakteristieke opzet van de wijk met de lanen ten zuiden van de 'Middenzone' en de singels ten noorden daarvan, de nullijn als ruimtelijk element en de ruim opgezette ontsluitingswegen zijn beeldbepalende ruimtelijke structuren van de wijk. Daarnaast zijn de gebieden voor verschillende voorzieningen ook kenmerkend voor de ruimtelijke en functionele opzet van de wijk. Naast de 'Middenzone' met veelal maatschappelijke voorzieningen, worden ook de beide entrees van de wijk geflankeerd door locaties met voorzieningen. Langs de noordelijke entree, de Domela Nieuwenhuisweg, heeft dit geresulteerd in een (inmiddels leegstaand) tuincentrum en twee onderwijsinstellingen. De zone tussen de

Domela Nieuwenhuisweg en de A32 is nog niet voorzien van een invulling. De oorspronkelijke gedachte was om ook hier ruimte te bieden aan meer maatschappelijke voorzieningen en voor kantoren.

Bij de zuidelijke entree van de woonwijk, de Oranje Nassaulaan, is een vergelijkbare markering van de entree van de wijk bedacht. De eerste gedachte die hiervoor destijds op papier is gezet, is om deze plek te markeren met hoogwaardige kantoorpanden. Een gedachte die past bij het tijdsbeeld waarin de visie voor de wijk is opgesteld.

Ontwikkelstrategie Skoatterwâld (2017)

Mede door de financiële crisis bleef de ontwikkeling van Skoatterwâld enigszins achter. Dit is in 2017 aanleiding geweest voor het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de woonwijk. In deze ontwikkelstrategie is de situatie tot dan toe in kaart gebracht en op basis van die inventarisatie een strategie bepaald voor de verdere doorontwikkeling van de wijk. Eén van de conclusies heeft betrekking op de zone langs de A32. In de basis is hier geen ruimte meer woningbouw vanwege de ligging nabij de snelweg. Daarnaast is geconcludeerd dat de entrees van de wijk, met name de noordelijke entree, versterkt moeten worden. In de visie op kantoorlocaties is bepaald dat de kantoren zich concentreren rondom het station, het stadion (Sportstad) en bij de entree van Heerenveen aan de KR Poststraat. De entree bij Skoatterwâld is hierdoor niet meer in beeld als locatie voor de bouw van kantoren. Om entree van de wijk aan de Oranje Nassaulaan te versterken wordt gedacht aan functies gerelateerd aan Stad van Sport.



Figuur 4. Kaartbeeld Ontwikkelstrategie Skoatterwâld (2017)

Gebiedsvisie A32

Langs de A32 liggen nog verschillende te ontwikkelen gebieden. Om de ruimtelijke (en programmatische) samenhang tussen deze verschillende ontwikkelgebieden onderling en die met de directe omgeving te borgen wordt er voor dit gebied een visie opgesteld. Ruimtelijke vraagstukken op gebied van onder andere mobiliteit, woningbouw, (sport)voorzieningen, groen en water, komen aan bod in deze visie. De planlocatie voor het hotel valt binnen de plangrens van deze visie. Voor deze gebiedsvisie is een uitgebreid participatie proces doorlopen en zal in het voorjaar van 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. In de Gebiedsvisie A32(concept) wordt de planlocatie voor het hotel als volgt beschreven: Landschappelijk inpassing is voldoende om met de positionering aan de weg akkoord te kunnen gaan. Op een kaart zijn de verschillende ontwikkellocaties in de A32 zone weergegeven en is het besluitgebied aangeduid als 'Van der Valk'.

2.2.2 Bouwhoogte en inpassing

Het ruimtelijk beeld dat in eerste instantie werd geschetst ging uit van kantoorgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Als markering van de entree van de wijk is een hoger gebouw aan de Oranje Nassaulaan voorstelbaar als deze op een goede manier wordt ingepast. Een grotere hoogte past in de grootschalige opzet van dit deel van Heerenveen, binnen de invloedsfeer van rijksweg en het stadiongebied aan de overzijde van de A32. Het nieuwe hotel presenteert zich parallel aan de Oranje Nassaulaan. De kopse gevels zijn hiermee op de A32 en op de wijk gericht.

Met een hoogte van circa 30 meter is dit beduidend hoger dan bouwhoogte van 15 meter zoals die in het bestemmingsplan (2014) is vastgelegd, maar gezien de ruime setting en afstand van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande woningen in Oranjewoud en Skoatterwâld is deze hoogte acceptabel en kan een gebouw van deze omvang, met een zorgvuldige architectonische uitwerking, op een goede manier worden ingepast in het straatbeeld. De criteria voor de architectonische uitwerking worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat tezamen met het onderhavig TAM-omgevingsplan ter besluitvorming zal worden aangeboden.

Het hotel wordt ontwikkeld ten noorden/ westen van de bebouwing in Oranjewoud en Skoatterwâld. Vanwege deze positie is de schaduwwerking van het gebouw op de omliggende woningen beperkt. Enkel (kort) voor zonsondergang is er sprake van schaduwwerking op (een deel van de) omliggende bebouwing. De volledige bezonningsstudie is als Bijlage 2 bijgevoegd.

- 21 maart/september: de schaduw van de nieuwbouw raakt vanaf ca. 18:00 tot zonsondergang (ca. 19:00) enkele woningen in Oranjewoud Noord en Skoatterwâld
- 21 juni: de schaduw van de nieuwbouw raakt vanaf ca. 20:00 tot zonsondergang (ca. 22:00) enkele woningen in Oranjewoud Noord
- 21 december: de schaduw van de nieuwbouw raakt vanaf ca. 16:00 tot zonsondergang (ca. 16:30) enkele woningen in Skoatterwâld

Op de kavel is ruimte voor groen, waaronder een groene afscheiding rondom het parkeerterrein en bomen verspreid over de kavel. Het groene karakter van de Oranje Nassaulaan blijft hiermee in stand.

2.2.3 Bereikbaarheid

Het hotel wordt aangesloten op de bestaande rotonde door daar een volwaardige extra afslag te maken. Net als op alle andere rotondes in Heerenveen moeten fietsers hier voorrang verlenen aan automobilisten. Op die manier ontstaat een gebruikelijke verkeerssituatie die voor alle verkeersdeelnemers herkenbaar is en voldoet aan de landelijke richtlijnen op het gebied van verkeersveiligheid.

Daarnaast wordt de aansluiting van het fietspad Tusken de Fjilden enige meters verplaatst, om deze ook in de nieuwe situatie comfortabel en veilig aan te laten sluiten op de rotonde. Verder is er op de toegangsweg naar Van der Valk opstelruimte voor meerdere auto's, zodat deze het fietspad niet blokkeren als ze even

moeten wachten voor de toegangscontrole om het parkeerterrein op te rijden.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Een deel van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt onder het gebouw gerealiseerd.

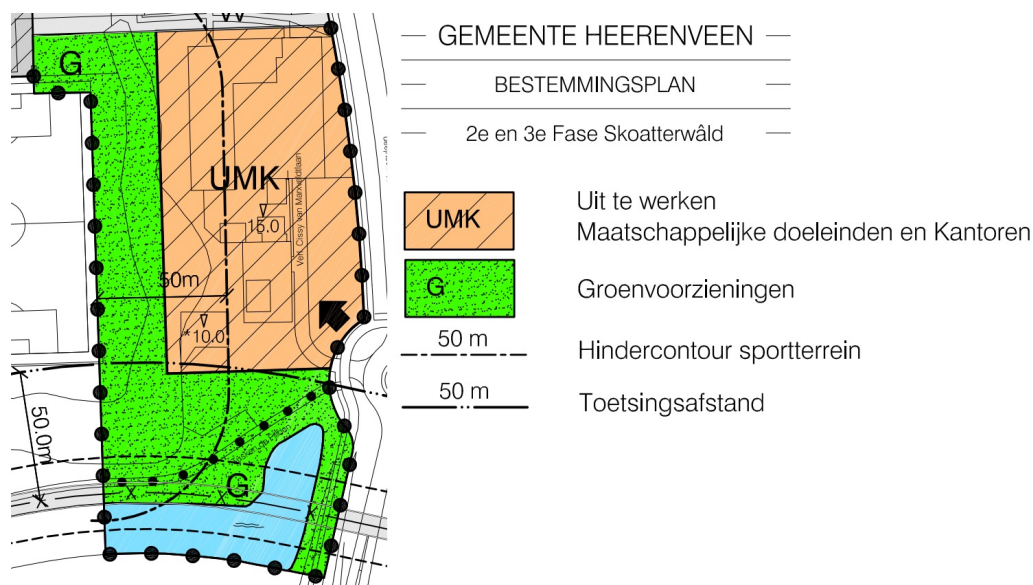
2.3 Bedrijfswoning

In het ontwerp is ruimte gereserveerd voor een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is noodzakelijk om de volgende redenen:

- De directie van het hotel bevindt zich op (te) grote afstand en zal niet dagelijks in het bedrijf aanwezig zijn en slechts in staat zijn om op afstand leiding te geven. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het noodzakelijk ruimte voor een bedrijfswoning te reserveren;
- Voor elk hotel behorend tot het Van de Valk concern wordt o.a. een bedrijfsleider benoemd, (dus ook voor hotel Heerenveen) onder de voorwaarde dat hij/zij per datum indiensttreding in de beschikbare bedrijfswoning in of bij het hotel gaat wonen;
- De bedrijfsleider is daadwerkelijk en volledig bij de dagelijkse bedrijfsvoering betrokken. Aan de functie van bedrijfsleider is inherent verbonden het houden van algemeen toezicht in en om het bedrijf en het zorg dragen voor het algemeen welzijn en veiligheid van medewerkers, gasten en de directe omgeving van het hotel;
- Tijdens de nachtelijk uren is een nachtportier aanwezig. Bij het zich voordoen van bijzonderheden of calamiteiten dient de portier te allen tijde een beroep te kunnen doen op de bedrijfsleider. Dat is alleen mogelijk wanneer de bedrijfsleider in no time ter plaatse kan zijn. Verder dient de bedrijfsleider te fungeren als back-up voor de nachtportier.

2.4 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan

De regels in het omgevingsplan moeten gezamenlijk bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent in elk geval dat moet worden voldaan aan alle instructieregels van het rijk en van de provincie die hiermee te maken hebben. Die instructieregels worden in hoofdstuk 4 besproken. Als gevolg van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan komt een deel van het ruimtelijke plan (bestemmingsplan) dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gedeeltelijk te vervallen. Het betreft hier een deel van het bestemmingsplan "2e en 3e Fase Skoatterwâld (2014). Hieronder is een uitsnede opgenomen van het vigerende ruimtelijke plan.



Figuur 5. Fragment verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden in het besluitgebied hebben de bestemming "Uit te werken Maatschappelijke doeleinden en

Kantoren" en "Groen". Binnen deze bestemmingen is het vestigen van een hotel met bijbehorende functies niet toegestaan. Voor de regels behorende bij deze bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen verwijzen wij naar het Omgevingsloket.

In de toekomstige situatie wordt de functie Horeca. De regels voor deze functies worden gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan. Omdat ze worden omgezet naar een omgevingsplan, zien ze er wel anders uit dan we gewend zijn.

2.5 Bruidsschat

Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn veel rijksregels die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Totdat gemeenten hierover een besluit hebben genomen, zijn deze regels opgenomen in de Bruidsschat. Hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het tijdelijk omgevingsplan. De regels blijven van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen. Het wijzigingsbesluit voor de ontwikkeling van hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen brengt geen wijzigingen aan in de regels uit de bruidsschat; die regels blijven dus gelden.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding

De eerste bekendmaking voor plannen voor een Van der Valk hotel in het besluitgebied stammen uit 2016. Op 17 november 2016 maken het college van burgemeester en wethouders bekend dat Van der Valk plannen heeft voor een hotel in Heerenveen. Beoogde locatie is aan de A32 bij Skoatterwâld en Oranjewoud. Alvorens een ontwikkelingsproces te starten, wil de gemeente, in overleg met het Van der Valk-concern, verkennen wat de mogelijke komst van een nieuw hotel betekent voor het ondernemersklimaat en de ontwikkelingskansen van Heerenveen. Dit heeft geleid tot een uitvoerig participatietraject dat samengevat is weergegeven op de tijdlijn zoals gepubliceerd op de website van de gemeente Heerenveen. Deze tijdlijn is te raadplegen via deze link.

Het participatietraject heeft geleid tot een besluit van de gemeenteraad op 21 januari 2019. In deze raadsvergadering heeft de gemeenteraad drie keuzemogelijkheden rond een nieuw hotel besproken: het hotelplan aan de A32 bij Skoatterwâld, het hotelplan aan de A32 Stadion-Zuid of geen nieuw hotel. De gemeenteraad heeft gekozen voor het plan voor een Van der Valkhotel aan de A32 bij Skoatterwâld aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad is de schets die daarbij gepresenteerd is verder uitgewerkt. Van der Valk en de gemeente Heerenveen hebben in overleg twee modellen gemaakt voor de ontwikkeling van het project. Hierbij is in het bijzonder gekeken naar de positie, hoogte en oriëntatie en gevelbeeld van het gebouw. Ook het parkeren, de ontsluiting van de kavel en de verkeersveiligheid voor fietsers zijn aandachtspunten geweest. Vanaf 1 juli 2021 tot en met 17 september 2021 was er gelegenheid om een inspraakreactie te geven op de modellen. Deze reacties zijn betrokken bij het nemen van het principebesluit door de gemeenteraad over het voorkeursmodel. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Heerenveen ingestemd met de ontwikkeling van Model 1. Model 1 is een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog, parallel aan de Oranje Nassaulaan. Naar aanleiding van dit besluit is in 2021 gestart met de voorbereidingen voor een bestemmingsplanprocedure. Het is niet meer gelukt om het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 als ontwerp ter visie te leggen en wordt het plan onder de Omgevingswet in procedure gebracht door middel van een TAM-omgevingsplan.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Zoals uit de voorgaande paragraaf blijkt is de omgeving vanaf het begin af aan op de hoogte gehouden van de plannen door middel van brieven en de hiervoor genoemde website. Tijdens het laatste gehouden inspraakmoment in 2021 hebben de bewoners in de inspraakreacties aangegeven de indruk te hebben dat hun inbreng onvoldoende/niet is meegenomen in de besluitvorming, waardoor zij het participatieproces ervaren als minder betekenisvol. De reacties van de bewoners zijn altijd gedeeld met de raad en betrokken bij de besluitvorming. Daarnaast kunnen de bewoners op de volgende momenten nog participeren:

1. Indienen van een zienswijze;
2. Inspreken bij de raadscommissie;
3. Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak.

Daarnaast wordt de website voortdurend geactualiseerd en blijft de optie bestaan om 1:1 gesprekken te voeren. De direct omwonenden worden alle keren via een brief op de hoogte gebracht en gehouden.

Voor de gevoerde participatie en besluitvorming verwijzen wij naar de link in paragraaf 3.1 en de Tijdslijn besluitvorming en participatie Van der Valk in Bijlage 3.

Zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan heeft met ingang van vrijdag 31 januari 2025 voor een periode van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om, door middel van een zienswijze, op het TAM-omgevingsplan te reageren. Tegen het ontwerpplan zijn in totaal 78 zienswijzen ingediend, waarvan 15 mondeling die tijdens een inloopavond zijn opgeschreven. Het merendeel van de schriftelijke zienswijzen is deels of geheel gelijklopend. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de zienswijzennota die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. De inhoud van de zienswijzen geeft aanleiding om het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast stellen. Zo zijn de begrippen horeca, restauratieve voorzieningen en zalenverhuur toegevoegd en zijn de teksten in de motivering met betrekking tot de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering en de Aeriusberekening aangepast. Tot slot hebben in het kader van de zienswijzen en de vaststelling ook updates plaatsgevonden van het behoefteonderzoek en het verkeersonderzoek. Uit deze updates is niet gebleken van feiten en omstandigheden die de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan. Deze updates maken onderdeel uit van het raadsvoorstel en zijn als bijlage bij het raadsbesluit bijgevoegd.

3.3 Wat vinden de ketenpartners?

In het kader van vroegtijdige participatie is het voorontwerp TAM-IMRO Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen toegestuurd aan de Provincie Fryslân, Wetterskip, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio (Brandweer en GGD) en FUMO. De gemeente Heerenveen heeft een 'Participatienota bestuursorganen Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen' opgesteld waarin is ingegaan op de ontvangen reacties en is aangegeven hoe met de verschillende reacties is omgegaan. De participatienota is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan regelgeving en beleid

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

4.1 Instructieregels van het Rijk

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. In het wijzigingsbesluit zijn voor zover nodig regels opgenomen met het doel om aan de instructieregels te voldoen. Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. In onderstaande kolom is aangegeven in welke paragraaf in deze motivering nader is ingegaan op deze onderdelen.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	5.1
Waterbelangen	5.1.3	5.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	5.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	5.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	5.5
Trillingen	5.1.4.4	Niet van toepassing
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	5.7
Geur	5.1.4.6	Niet van toepassing
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	5.8
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	5.9
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	Niet van toepassing

Tabel 1: Thema's Bkl

Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze instructieregels zijn niet van toepassing op onderhavig wijzigingsgebied.

4.2 Instructieregels van de provincie Fryslân

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie kan in de omgevingsverordening instructieregels opnemen. Dat staat in paragraaf 2.5.1 van de Omgevingswet. Het doel van de instructieregel is dat wordt voldaan aan omgevingswaarden of dat andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt (artikel 2.22 Omgevingswet).

Omgevingsverordening Fryslân

De omgevingsverordening Fryslân is op 1 januari 2024, tegelijkertijd met de Omgevingswet, in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De omgevingsverordening van Fryslân bevat ook (instructie)regels voor het omgevingsplan. Hieronder staan de voor het planvoornemen relevante instructieregels.

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf
Omgevingskwaliteiten als basis (archeologie)	2.1 lid 1	Ja	5.9
Gezond en veilig	2.5	Ja	5.2 en 5.12

Tabel 2: Overzicht relevante regels provincie

In bovenstaande tabel is aangegeven in welke paragrafen van deze motivering de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader zijn uitgewerkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Heerenveen 2040

Met de omgevingsvisie werkt de gemeente Heerenveen aan het realiseren van de Global Goals. Deze zijn gebruikt bij het formuleren van de strategische doelstellingen van de gemeente. Er zijn kernkwaliteiten benoemd die relevant zijn voor het planvoornemen. Zo kent Heerenveen een uitstekende (boven)regionale bereikbaarheid (via snelweg, spoor en water) en daarbij behorend vestigingsklimaat en werkgelegenheid; en zijn de verschillende landschapstypen rond Heerenveen zeer herkenbaar, met name de (veen)ontginningen.

De gemeente hanteert de volgende doelstelling: 'In 2040 is Heerenveen een gezonde, ondernemende en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is.' De gemeente wil tot 2050 een CO2 reductie van 95%. Een deel van de energie-opgave die wordt uitgewerkt in de Regionale Energiestrategie zal terecht komen in het landelijk gebied. Daarnaast speelt het landelijk gebied een rol bij de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. De gemeente geeft in haar omgevingsvisie aan koploper te zijn van circulaire economie in Noord-Nederland en is onder de noemer 'Circular Valley' bezig om dit thema onder de aandacht van ondernemers te brengen.

De gemeente Heerenveen heeft de ambities voor 2040 vertaald naar strategische doelen voor 2030. Vaak spelen meerdere opgaven in hetzelfde gebied en liggen er kansen om deze in samenhang aan te pakken. Heerenveen kiest voor het aanpakken van vier kernopgaven, waarin meerdere opgaven met elkaar samenhangen. We zetten in op de volgende vier kernopgaven:

1. Werken aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen.
2. Bouwen aan toekomstbestendige woningen.
3. Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen.
4. Versterken van de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied.

Heerenveen wil de banenmotor voor de regio zijn en blijven. Niet groeien om het groeien, maar omdat we willen zorgen voor toekomstbestendige werkgelegenheid op basis van onze kracht. Om het (top)sportprofiel en de bijbehorende economische spin-off op lange termijn vast te houden, is het belangrijk dat (de gebieden rondom) Sportstad en Thialf aantrekkelijk zijn en goed blijven functioneren.

Een van deze gebieden is de A32 zone. In de omgevingsvisie is ingegaan op de integrale gebiedsontwikkeling A32-zone. Hierover is het volgende opgenomen:

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

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

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

Ook de samenhang met de ontwikkeling van het centrum van Heerenveen is hierbij van groot belang. Het A32-gebied moet zich niet als concurrent van het centrum ontwikkelen op het gebied van woningbouw en economie. Met het vaststellen van de Centrumvisie Heerenveen is aangegeven dat woningbouw in het centrum prioriteit krijgt op de ontwikkeling van A32-zone. Daarom wordt voor het A32-gebied op termijn een gebiedsprogramma gemaakt.

Door voorliggend TAM-omgevingsplan wordt een positieve bijdrage geleverd aan de in de omgevingsvisie geformuleerde opgave om te werken aan aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen.

4.3.2 Economisch beleid 2020-2030 "Werken aan Heerenveen" (2019)

In haar Economisch beleid 2020-2030 zet de gemeente Heerenveen de speerpunten voor het economisch beleid voor de komende jaren uiteen. De gemeente Heerenveen wenst dat de Heerenveense economie in 2030 duurzaam en vitaal is. Dit wil de gemeente bereiken door in te spelen op diverse toonaangevende sectoren, het MKB te stimuleren en het versterken van het vestigingsklimaat. Daarnaast ziet de gemeente potentie in sectoren zoals de vrijetijdseconomie, toerisme en sport. Hotels of logies zijn in dit beleidsdocument niet expliciet benoemd.

4.3.3 Visie Detailhandel en Horeca (2022)

In de visie Detailhandel en Horeca verwoordt de gemeente Heerenveen de visie op hoofdlijnen voor detailhandel en horeca voor de komende jaren. De visie is een actualisatie van de detailhandelsstructuurvisie uit 2011 en is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor de gemeente Heerenveen is de Europese Dienstenrichtlijn een belangrijke voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van horeca en detailhandel in de gemeente. De richtlijn staat voor dat dienstverleners, waaronder horeca, zich vrij moeten kunnen vestigen binnen Europa. Dat betekent dat een gemeente alleen beperkingen aan deze richtlijn mag stellen wanneer:

- deze niet discrimineren: geen onderscheid naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats;
- deze noodzakelijk zijn: er is een dwingende reden voor de beperkingen in het kader van algemeen belang;
- deze evenredig zijn: de beperking moet passend zijn om het doel te bereiken en niet verder gaan nodig is om dit doel te bereiken.

Met de visie Detailhandel en Horeca zet de gemeente Heerenveen in op het behoud en de versterking van bestaande horecaconcentraties; waarbij voor de vestiging van onder meer discotheken en hotels geldt dat er altijd sprake blijft van maatwerk. Concentratie van horeca binnen het centrum van Heerenveen betekent

geenszins dat horeca op andere locaties binnen of buiten het centrum niet meer mogelijk is. Buiten het centrum ligt de nadruk bij nieuwe initiatieven op dat deze qua concept, bijzondere locatie of doelgroep iets toevoegen aan het horeca-aanbod in het centrum van Heerenveen.

Voor het Sportstadgebied geeft de visie aan dat "commerciële functies in het Sportstadgebied aanvullend [dienen] te zijn op de ontwikkeling van het centrum. In het sportstadgebied, gericht op de (boven) regionale markt, spelen verschillende ontwikkelingen. Zo is er naast mogelijke uitbreiding van de sportvoorzieningen, door de gemeenteraad een locatie bepaald aan de Oranje Nassaulaan voor de komst van een Van der Valk Hotel en bestaat de ambitie om commerciële functies toe te voegen om de positie van het sportstadgebied verder te versterken". Tevens is gesteld dat "bij verdere ontwikkeling op het gebied van horeca en detailhandel geen sprake mag zijn van een ontwikkeling die concurrerend is met het aanbod in het centrum en tot meer leegstand in het centrum [leidt]". In paragraaf 5.8 is hier in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking op ingegaan.

4.3.4 Ontwikkelstrategie Skoatterwâld (2017)

In de Ontwikkelstrategie Skoatterwâld bepaalt de gemeente de ontwikkelrichting voor de nog te bebouwen ruimte in Skoatterwâld. De gemeente geeft hierin aan dat de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, en in het bijzonder nabij de A32, nog ter discussie staat voor wat betreft de optimale ruimtelijke invulling. De ontwikkeling van een hotel is in de ontwikkelstrategie als optie opgenomen.

4.3.5 Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020

De gemeenteraad van Heerenveen heeft op 22 juni 2020 besloten om de woonvisie 2015-2020 met tenminste 2 jaar te verlengen. Ter aanvulling op de woonvisie zijn er een aantal beleidsregels en een actueel woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.3.6) toegevoegd aan de woonvisie.

In het Addendum op de Woonvisie (2020) is een voorkeursvolgorde vastgelegd. Op basis van deze voorkeursvolgorde wordt het woningbouwprogramma verdeeld over centrumplannen, bestaande woningbouwlocaties en transformatie van bestaande (leegstaande bebouwing). Nieuwe inbreidingsplannen zijn alleen mogelijk als er voldoende woningbouwruimte in de woningbouwafspraken beschikbaar is.

De gemeenteraad heeft op 1 december 2022 besloten om de huidige woonvisie 2015-2020 met addendum met 1 jaar te verlengen tot 31 december 2023.

4.3.6 Woningbouwprogramma

Bij het addendum op de woonvisie is een nieuwe woningbouwprogrammering opgenomen, die is vastgesteld op 6 juni 2020.

De regio Zuidoost Fryslân heeft voor de periode 2020-2030 woningbouwafspraken voorgesteld aan de provincie. Hierbij geldt onder andere voor de gemeente Heerenveen dat woningbouw binnenstedelijk vrij is. Met andere woorden dit komt niet ten laste van het woningbouwprogramma.

De realisatie van een in pandige bedrijfswoning op de locatie aan de Oranje Nassaulaan valt aan te merken als een binnenstedelijke ontwikkeling. De bouw van de bedrijfswoning is daarmee passend binnen het woningbouwprogramma.

4.3.7 Welstandsnota 2016

De 'Welstandsnota 2016' is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 21 december 2015. De welstandsnota bevat een gebiedsindeling, die wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen. Het plangebied is gelegen in gebied 5. Stedenbouwkundige hoofdlijnen Lange Lijnen en hoofdwegen. Omdat het huidige welstandsbeleid niet toereikend is voor het planvoornemen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de welstandsnota om specifiek voor deze locatie het hotel in te passen in de omgeving en deze te verankeren in de stedenbouwkundige structuur.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het gemeentelijke beleid geen belemmeringen oplevert voor het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Omgevingsveiligheid

5.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

5.1.2 Onderzoek externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied aan de Oranje Nassaulaan bevindt zich een hogedruk aardgasleiding van Gasunie, de rijksweg A32 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en een LPG-tankstation zodat inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig is. Door AVIV is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Aandachtsgebieden

- De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het brandaandachtsgebied van aardgasleiding N-500-20.
- Er is vooralsnog geen brandvoorschriftengebied aangewezen.
- In hoofdstuk 5 van het onderzoek zijn enkele mogelijke maatregelen beschreven die ingezet kunnen worden. Uiteindelijk is het aan de gemeente of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Belemmeringengebied

De gekozen locatie ligt buiten het belemmeringengebied.

5.1.3 Aanzet tot verantwoording groepsrisico

Voor beide risicobronnen zijn de externe veiligheidsrisico's door AVIV in beeld gebracht (zie paragraaf 5.1.2). Geconcludeerd werd dat door de komst van het hotel het groepsrisico van de A32 niet wijzigt, maar dat het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding toeneemt en daardoor een volledige verantwoording vereist is. Door AVIV is een aanzet tot verantwoording groepsrisico opgesteld (Bijlage 6). In de rapportage is het volgende geconcludeerd.

Door het aanvankelijke planvoornemen nam het groepsrisico toe. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer besloten het hotel (vrijwel volledig) buiten de 100%-letaliteitsafstand te realiseren. De toename van het groepsrisico is daardoor nihil. Op basis van de in hoofdstuk 2 van Bijlage 6 behandelde onderwerpen en het nog te ontvangen advies van de Veiligheidsregio kan het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden.

Als uitkomst van het vooroverleg met FUMO en Veiligheidsdienst (zie paragraaf 3.3 én de verantwoording groepsrisico (Bijlage 6) heeft de gemeente Heerenveen voor dit TAM-omgevingsplan voor zowel het brandaandachtsgebied als het explosieaandachtsgebied een voorschriftengebied aangewezen. Deze voorschriftengebieden hebben betrekking op de gehele aandachtsgebieden en liggen beide over een deel van het besluitgebied. Deze voorschriftengebieden zijn geborgd in de regels en geometrie behorende bij dit TAM-omgevingsplan. Binnen het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor de nieuwbouw van het hotel en hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Met het opleggen van deze legt de gemeente (mede) verantwoording af over het groepsrisico.

5.1.4 Conclusie

Het plan is wat betreft externe veiligheid niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

5.2.2 Onderzoek

Watertoets

Op 23 november 2021 is de (digitale) watertoets doorlopen. Op basis van het planvoornemen heeft het Wetterskip Fryslân bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving dat de normale procedure moet worden gevolgd. In het resultaat van de watertoets staat aangegeven waar per onderdeel rekening mee moet worden gehouden. Hieronder worden de gegeven onderdelen uit de watertoets weergegeven en wordt ingegaan hoe hier rekening mee is gehouden in het plan. Het volledige advies is als Bijlage 7 aan de motivering toegevoegd.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het omgevingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert het Wetterskip de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

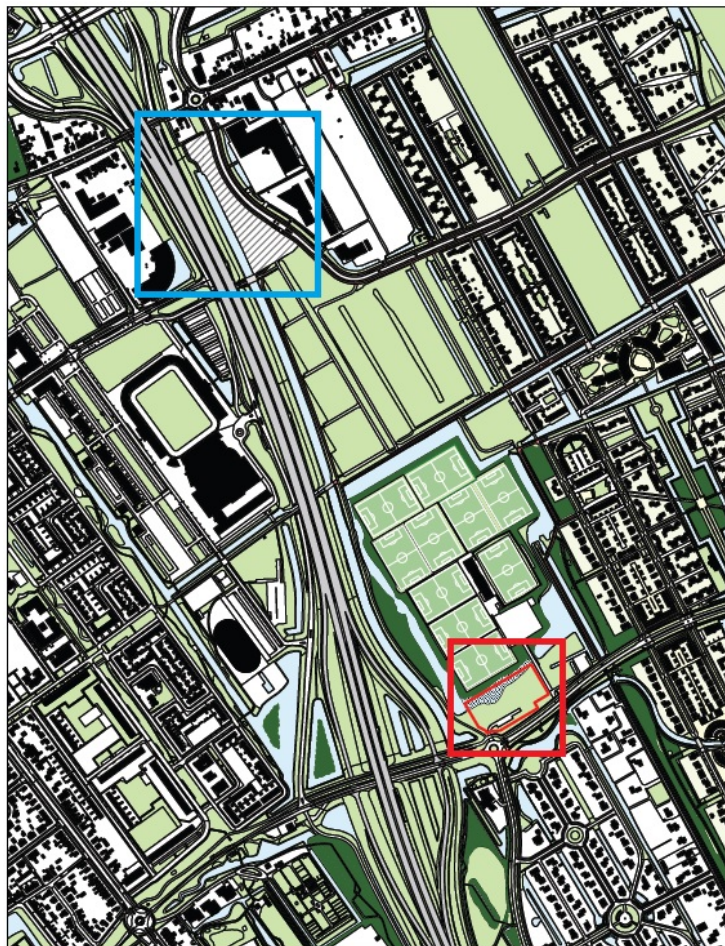
Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Advies aanbrengen toename verharding en advies dempen en graven van oppervlaktewater

Omdat het aantal vierkante meters verharding met meer dan 200 m² toe neemt ten opzichte van de bestaande bebouwing in de bebouwde kom (stedelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied.

Als input van de watertoets is aangegeven dat er door het planvoornemen 8.000 m² aan verharding wordt

toegevoegd en er circa 2.700 m² aan water wordt gedempt. Wetterskip Fryslân heeft als uitgangspunt dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. De totale compensatieopgave bedraagt daarmee 3.500 m². De toename aan verhard oppervlak en de gevolgen van demping leiden tot een compensatieplicht die vertaald is in zoeken van deze compensatie in een aangeduid gebied waar ruimte is tot theoretisch circa 1,3 ha compensatieruimte. De tekening met daarop het plangebied, te dempen water en het zoekgebied watercompensatie is in onderstaand figuur weergegeven en als Bijlage 8 bijgevoegd. De initiatiefnemer zal de benodigde watervergunning voor het dempen en graven tijdig aanvragen.



Figuur 6. Locatie hotel (rood kader) en zoekgebied compensatie (blauw kader)

Advies hoofdwater

De hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie en het wetterskip verzoekt initiatiefnemers hier rekening mee te houden. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatergangen betreffen een vergunningsplichtige activiteit. Het water dat gedempt wordt is geen hoofdwatergang maar een overig water. De watergang aan de westzijde van het fietspad Tusken de Fjilden is wel een hoofdwatergang. Er vinden met dit plan geen werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de hoofdwatergang, het beheer en onderhoud is daarmee geborgd.

5.2.3 Conclusie

Het plan is wat betreft water niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van $1,2 \mu g/m^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

5.3.2 Onderzoek

Voorliggend plan heeft geen betrekking op de aanleg van autowegen of tunnels en de gemeente Heerenveen is niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof. De instructieregels zijn derhalve niet van toepassing. Een project moet in beginsel worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl).
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Voor onderhavig project is mogelijkheid 2 aan de orde. Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. De huidige luchtkwaliteit langs wegen wordt bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool van de Rijksoverheid. Langs de Rijksweg A32 is sprake van een NO_2 concentratie van 14 à $15 \mu g/m^3$ en een PM_{10} van $14 \mu g/m^3$. De fijne fractie $PM_{2,5}$ is bepaald op ongeveer $8 \mu g/m^3$. De norm voor fijnstof is $40 \mu g/m^3$ voor de PM_{10} en $25 \mu g/m^3$ voor de $PM_{2,5}$. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er, ondanks de ligging nabij een autosnelweg, sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Als aannemelijk is dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde vormen luchtkwaliteitseisen ook geen belemmering voor een plan. Hier is voor dit plan van uit gegaan.

Daarnaast is voor het planvoornemen gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Uit paragraaf 5.11.2 blijkt het dat aantal verkeersbewegingen met 787 toe neemt door de realisatie van het hotel. In de NIBM-tool zijn de 787 verkeersbewegingen ingevoerd en is uitgegaan van zes vrachtwagens per dag voor bevoorrading. Dit komt neer op, naar boven afgerond, 1% vrachtbewegingen per dag. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	787
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,37
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 7. Berekening NIBM-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk. Het project waarvoor het onderhavige TAM-omgevingsplan wordt opgesteld draagt niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het project is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit en daarmee niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.4 Geluid door activiteiten

5.4.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen en woonschepen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

5.4.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid van activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is beoordeeld of het initiatief past binnen de uitgangspunten voor milieuzonering. De gemeente Heerenveen hanteert hierbij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) als richtlijn voor het bepalen van aanvaardbare afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Deze publicatie is nog steeds van kracht, niet ingetrokken, en wordt in de praktijk én door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State erkend als juridisch houdbare leidraad.

In 2024 is de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd, die aansluit op de systematiek van de Omgevingswet en uitgaat van een flexibeler benadering op basis van milieugebruiksruimte in plaats van vaste richtafstanden. De toepassing hiervan is echter facultatief. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze nieuwe systematiek toe te passen, maar zijn hiertoe niet verplicht. Bovendien is de nieuwe handreiking primair gericht op de planmatige inrichting van bedrijventerreinen. Voor binnenstedelijke situaties, zoals de ontwikkeling van voorliggend hotel in een gemengd stedelijk gebied, biedt de publicatie uit 2009 nog steeds een concreter en praktischer toetsingskader.

Om die reden is aangesloten bij de methodiek van de publicatie uit 2009, waarin voor hotels in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter wordt gehanteerd. Dit is hieronder nader uitgewerkt.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een sterke functiemenging van woningen, bedrijven, sportvelden, maatschappelijke functies en hoofdinfrastructuur. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van louter woongebied, maar van een gemengd gebied. In gemengde gebieden worden kleinere milieufstanden aanvaardbaar geacht dan in een rustige woonwijk met uitsluitend woningen. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden, mag de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind worden.

Uitwaartse werking

Op basis van de VNG-brochure moet een grootste afstand van 10 meter voor hotels, congrescentra en restaurants tot gevoelige functies worden gehanteerd in rustig woongebied. Voor een gemengd gebied geldt in dit geval een afstand van 0 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een minimale afstand van 65 meter gesitueerd. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan zowel in een rustig woongebied als gemengd gebied. En daarnaast moet het te realiseren hotel voldoen aan de regels voor geluid zoals opgenomen in de bruidsschat (voormalige activiteitenbesluit) zodat ook op deze wijze wordt voldaan aan de gestelde regelgeving op dit gebied.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe ontwikkeling in het plangebied. Een hotel is geen geluidsgevoelig object maar de te realiseren bedrijfswoning wel. Voor de hotelfunctie is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de te realiseren bedrijfswoning is gekeken naar (bedrijfs)activiteiten in de omgeving die van invloed kunnen zijn op deze ontwikkeling. Aan de noordkant van het hotel is een veldsportcomplex met verlichting gelegen. Op basis van de VNG-brochure moet een grootste afstand van 50 meter worden aangehouden. Omdat er sprake is van gemengd gebied mag uitgegaan worden van een grootste afstand van 30 meter. Het te realiseren laagbouw gedeelte is gelegen op een afstand van circa 20 meter en het hoogbouw deel waar de bedrijfswoning in gesitueerd wordt op circa 35 meter. De bedrijfswoning wordt daarnaast gesitueerd aan de zuidzijde van het hotel waardoor het veldsportcomplex niet van invloed is op de bedrijfswoning. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

5.4.3 Conclusie

Voor hotelvoorzieningen in een gemengd stedelijk gebied geldt dat er doorgaans geen of zeer beperkte milieubelastende effecten zijn richting de omgeving. De milieugebruiksruimte van het hotel valt binnen de aanvaardbare normen voor deze locatie. De activiteit is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en past binnen de lokale milieuruimte die beschikbaar is op de locatie. Het plan is wat betreft geluid door activiteiten niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.5 Geluid door wegen

5.5.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan bepaalde waarden voor geluid.

5.5.2 Onderzoek

Een hotel is namelijk een niet geluidgevoelig gebouw, met uitzondering van de inpandig te realiseren bedrijfswoning. Door Geluidszaken is onderzoek uitgevoerd (Bijlage 9) naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op nieuw te bestemmen bedrijfswoning. De beschouwde bedrijfswoning is voorzien in de oosthoek van de hoogbouw op de 7e verdieping. Het plangebied ligt binnen het geluids aandachtsgebied van Rijkswegen en gemeentelijke wegen en niet binnen andere geluids aandachtsgebieden. De geluidbelasting vanwege gemeentelijke wegen op de bedrijfswoning voldoet op beide gevels precies aan de standaardwaarde van 53 dB. De geluidbelasting vanwege Rijkswegen op de bedrijfswoning voldoet op de zuidgevel niet aan de standaardwaarde van 50 dB voor Rijkswegen. De geluidbelasting bedraagt 55 dB. Op de oostgevel wordt wel voldaan. De geluidbelasting voldoet op alle gevels aan de grenswaarde van 60 dB. Er treedt geen cumulatie van geluid met andere bronnen op. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in redelijkheid niet mogelijk. Met ontvangersmaatregelen kan het binnengeluidsniveau voldoen aan de eisen volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De gevelwering van de geluidbelaste gevel moet zodanig worden gedimensioneerd dat het binnengeluidsniveau voldoet aan de eis van 33 dB volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit is met gangbare materialen en technieken zoals meervoudige beglazing en eventueel gedempte ventilatie te realiseren.

Door de FUMO is geadviseerd om de geluidwering te baseren op de waarde van $53+55 \text{ dB} = 57 \text{ dB}$. Hierdoor is een geluidwering nodig van $57-33 = 24 \text{ dB}$. Dit is met de moderne wijze van bouwen, voldoen aan energieprestatie-eisen, zeer goed haalbaar. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hiervoor een onderbouwing met een bouwakoestisch onderzoek worden ingediend.

5.5.3 Conclusie

Met het nemen van ontvangersmaatregelen (gevelwering) kan voldaan worden aan het binnengeluidsniveau conform de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en is het plan wat betreft geluid door wegen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.6 Lichthinder

5.6.1 Wettelijk kader

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving.

5.6.2 Onderzoek

Hinder bij mensen ontstaat wanneer mensen zich niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht, terwijl ze daar wel behoefte aan hebben. Bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen maken overheden een afweging tussen maatschappelijke belangen (bijvoorbeeld veiligheid op straat, of bruikbaarheid sportvelden) en de hinderbeleving. De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

De bedrijfswoning wordt gerealiseerd op een hoogte van 25,6 meter (waanemhoogte) aan de zuidzijde van het hotel. Het veldsportcomplex is gesitueerd aan de noordzijde van het hotel. Van lichthinder kan daarom geen sprake zijn.

5.6.3 Conclusie

Het plan is wat betreft lichthinder niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.7 Bodemkwaliteit

5.7.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

5.7.2 Verkennend bodemonderzoek

Door WMR Rinsumageest bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygienische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten kan bepaald worden of de milieuhygienische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Het bodemonderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd.

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in een mengmonster van de grond (MMbg4) is voor PCB een licht verhoogd gehalte gemeten;
- in de overige mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn voor nikkel en zink licht verhoogde concentraties gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 2) is voor zink een licht verhoogde concentratie gemeten. Voor nikkel is een matig verhoogde concentratie gemeten. Na herbemonstering is een licht verhoogde concentratie gemeten.

De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.7.3 Verkennend waterbodemonderzoek

Door WMR Rinsumageest bv is de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem ter plaatse van een watergang aan de Oranje Nassaulaan in Heerenveen onderzocht. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem. Het verkennend waterbodemonderzoek is als Bijlage 11 bijgevoegd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte circa 2.865 m²) zijn tien steekboringen verricht tot minimaal 1,5 m -waterpeil. Het opgeboorde materiaal van elke boring is beoordeeld op het voorkomen van verontreinigingen en bodemvreemde materialen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen. Een mengmonster van de waterbodem is geanalyseerd op het standaardpakket voor regionale wateren en PFAS. De opgeboorde waterbodem van iedere steekboring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde materialen en verontreinigingen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Conclusie

De toepassingsmogelijkheden van de baggerspecie zijn samengevat in onderstaande tabel. De klassebepalende parameters staan cursief tussen haakjes vermeld.

Monster	Verspreiden	Toepassen		
	Aangrenzend perceel	OW	OWRW	Op landbodem
MMslib	Verspreidbaar <i>(msPAF organisch: 2,94%)</i> <i>(msPAF metalen: 5,55%)</i>	Nooit Toepasbaar <i>(PFAS)</i>	Nooit Toepasbaar <i>(PFAS)</i>	Klasse Industrie <i>(minerale olie)</i>

OW In een ander oppervlaktewaterlichaam (niet zijnde Rijkswater of een open verbinding hebbend met Rijkswater)

OWRW In een ander oppervlaktewaterlichaam (Rijkswater of een open verbinding hebbend met Rijkswater)

Figuur 8. Resultaten waterbodemonderzoek

5.7.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht worden ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging. Het plan is wat betreft (water)bodem niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.8.1 Wettelijk kader

Als een wijziging van een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl).

Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd. Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

5.8.2 Onderzoek

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het artikel legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld dat 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Ingevolge de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kwalificeert het plan ter ontwikkeling van het Van der Valk hotel als stedelijke ontwikkeling. Zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. Onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i, Bro, worden verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure, dus ook een hotel (ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2838). Voorts is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer een plan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m². Geconcludeerd moet worden dat het planvoornemen gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van toepassing is.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Op het moment dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de motivering een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Behoefteonderzoek Hotelontwikkeling Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen

Om inzicht te krijgen of een hotel op de beoogde locatie binnen de gewenste (markt)ontwikkelingen past, is een onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Heerenveen. Dit onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies. Het volledige onderzoek is als Bijlage 12 bijgevoegd.

In 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen gekozen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 (afrit 11). De huidige plannen gaan uit van een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich maximaal 140 kamers. In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp – ruimte voor circa 247 parkeerplaatsen. De locatie in Heerenveen is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het Abe Lenstra Stadion, Museum Belvédère en het Museumpark Landgoed Oranjewoud liggen op loop/fietsafstand.

De gemeente Heerenveen bereidt momenteel een procedure (TAM-omgevingsplan) voor waarmee de vestiging van het geplande Van der Valk hotel in Heerenveen mogelijk gemaakt wordt. Na het in werking treden van het TAM-omgevingsplan kan de omgevingsvergunning verleend worden. De planning is dat er in 2025 gestart wordt met de uitvoering.

Voor het geplande hotel zijn reeds verschillende marktonderzoeken uitgevoerd. In 2016 is door Decisio een rapport opgesteld. In 2017 is door Van Spronsen & Partners gereageerd op dit rapport waarna Decisio die opmerkingen weer van commentaar heeft voorzien. In 2021 heeft de eigenaar van Golden Tulip Tjaarda een quick scan regionale hotelmarkt van ZKA aangeleverd. In februari 2022 heeft Decisio het eerdere marktonderzoek geactualiseerd.

Rokade Planontwikkeling heeft, in overleg met de gemeente Heerenveen, opdracht gegeven aan Horwath HTL voor het uitvoeren van dit behoefteonderzoek. Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt op een afstand van nul tot dertig autominuten van de locatie Heerenveen. Deze is in eerdere onderzoeken, onder andere van Van Spronsen & Partners al gehanteerd en biedt ook volgens Horwath HTL een goede basis.

Binnen deze straal vallen 14 gemeenten: Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf, De Fryske Marren, Súdwest-Fryslân, Leeuwarden, Tytsjerksteradiel, Meppel, Westerveld, De Wolden, Steenwijkerland en Noordoostpolder.

Uit de marktanalyses blijkt dat de hotelmarkt in Zuidoost-Friesland de afgelopen jaren is gedaald. Het aanbod hotels is tussen 2012 en 2023 gestegen met 2%, maar het aantal hotelkamers is met 25% gedaald. Ook de naastgelegen regio Zuidwest-Friesland laat een daling van het hotelaanbod zien. Door de daling van het aanbod is ook het aantal overnachtingen in Zuidoost-Friesland tussen 2013 en 2019 gedaald.

Het relevante hotelaanbod is gedefinieerd als de drie- en viersterrenhotels binnen het onderzoekskader. Hierbij is ook het enige vijfsterrenhotel in Fryslân meegenomen in het viersterrenaanbod. In totaal telt het onderzoekskader per april 2023 97 drie- en viersterrenhotels met 3.131 hotelkamers.

De harde en zachte planvoorraad is geïnventariseerd in de verschillende voorgaande onderzoeken en bijgewerkt door Horwath HTL. Hierbij is de huidige stand van zaken bepaald op basis van de beschikbare informatie. In totaal zijn 25 plannen geïnventariseerd, voor naar schatting circa 880 hotelkamers. De harde plancapaciteit omvat 22 plannen en wordt geschat op circa 600 hotelkamers. Zeven plannen, totaal 130 kamers, hebben de status 'in ontwikkeling'. Verwacht wordt dat deze op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de status van de plannen, wordt verwacht dat binnen het onderzoekskader tot en met 2028 circa 130 kamers worden gerealiseerd en tot en met 2033 circa 600 kamers.

De huidige hotelresultaten staan sterk onder druk door de coronacrisis. In Nederland (exclusief Amsterdam) daalde het aantal overnachtingen in 2020 met 36%. Het aantal overnachtingen is in 2021-2022 gestegen vergeleken met 2020 en zit inmiddels boven het niveau van 2019. In de provincie Fryslân is het totaal aantal hotelovernachtingen in 2020 eveneens gedaald, met 18%. De buitenlandse overnachtingen zijn sterker gedaald dan de binnenlandse overnachtingen. In 2021 en 2022 werd een herstel gerealiseerd, waardoor het aantal overnachtingen nu 14% boven het niveau van 2019 ligt.

In de regio Zuidoost-Friesland was de daling in 2020 slechts 13,5%, in 2021 gevolgd door een sterke stijging van bijna 34%. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een verdere stijging aan met 14,5%. Hierdoor ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in 2022 naar verwachting bijna 33% boven het niveau van 2019, en zelfs 7% boven het niveau van 2013. De daling in de periode 2014-2019 is hiermee geheel ongedaan gemaakt.

De resultaten van de drie- en viersterren hotelmarkt in de gemeenten in het gedefinieerde onderzoekskader zijn geanalyseerd door Horwath HTL. De bezettingsgraad van de relevante hotels in het onderzoekskader steeg van 56,8% in 2012 tot 74,7% in 2018, alvorens licht te dalen tot 72,1% in 2019. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 64,8%. De gemiddelde kamerprijs steeg in dezelfde periode van € 68,- tot € 86,-, een stijging van 26%. De RevPAR steeg hierdoor met ruim 60%, van € 39,- tot € 62,-. In 2020 en 2021 daalde de bezettingsgraad als gevolg van de coronacrisis. De gemiddelde kamerprijs daalde licht in 2020, maar herstelde grotendeels in 2021. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een sterk herstel van de bezettingsgraad aan en een verdere stijging van de gemiddelde kamerprijs. De RevPAR ligt in 2022 naar verwachting circa 9% boven het niveau van 2019.

Het verdere verloop van het herstel van de coronacrisis, in combinatie met de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie, laat zich nog moeilijk voorspellen. In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt aangenomen dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel in 2023 en 2024 kan doorzetten. In 2025 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei op gemiddeld 2,5% per jaar. Dit is in lijn met de projecties (pre-Corona) voor de verschillende regio's in Fryslân, zoals gehanteerd in het 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân' van maart 2020.

Als gevolg van de economie vertoont de hotelmarkt historisch een cyclisch patroon van perioden van groei

gevolgd door momenten van afnemende groei of zelfs dalingen. Rekening houdend met de hersteljaren 2023-2024 en een mogelijke nieuwe dip in 2029, wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers jaarlijks gemiddeld 3,1% zal groeien in de periode 2023-2033. Hierdoor ontstaat in 2028 (bruto) marktruimte voor 696 hotelkamers, en in 2033 voor 1.063 hotelkamers.

De berekende marktruimte is groter dan aangegeven in de eerdere onderzoeken beschreven in hoofdstuk 2 van het onderzoek in Bijlage 12. Dit voor een belangrijk deel door de veranderde marktomstandigheden sinds de coronacrisis. In de jaren voor de coronacrisis was in de regio sprake van afnemende vraag, wat zich uitte in lagere aantallen overnachtingen en lagere bezettingsgraden. Na de coronacrisis is de vraag echter sterk gestegen. De huidige vraag is aanzienlijk groter dan verwacht, en de huidige verwachting is dat deze sterke basis verder zal uitgroeien. Hierdoor ontstaat meer kwantitatieve, (bruto) marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Om de resterende, netto marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale, bruto marktruimte. Zoals aangegeven omvat de harde plancapaciteit binnen het onderzoekskader plannen voor in totaal 600 hotelkamers. De netto marktruimte tot 2033 omvat daarmee 463 kamers. Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde hotel van maximaal 140 kamers, en dat de realisatie van het Van der Valk Exclusief Hotel niet leidt tot een reëel risico op onevenredige leegstand in de markt.

Rekening houdend met de aanvullende vraag die kan worden gegenereerd door het Van der Valk Exclusief concept en branding en de ligging aan de A32, wordt geconcludeerd dat er ook kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling.

De evaluatie van de eerdere onderzoeken en beleidsnotities geeft aan dat het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen aansluit op de meeste relevante doelstellingen die op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn geformuleerd. De komst van het geplande hotel draagt onder meer bij aan de vitaliteit en kwaliteit van het toeristisch product, resulteert in hogere bestedingen en creëert een groot aantal banen.

De resultaten van dit onderzoek en/of de toekomstige marktontwikkelingen zijn voor de familie Van der Valk niet doorslaggevend in de besluitvorming om in de gemeente Heerenveen een Van der Valk Exclusief Hotel te realiseren. Op basis van de inzichten van de familie Van der Valk, en met name de jarenlange kennis en ervaring, is de familie Van der Valk van mening dat met zekerheid kan worden gesteld dat het onderhavige plan haalbaar is én veel toegevoegde waarde heeft voor de gemeente Heerenveen en de omliggende regio's. De laddertoets is hiermee succesvol doorlopen.

Update 2025

Gezien het ruime tijdsverloop is het nodig gebleken het behoefteonderzoek van Horwath HTL uit 2023 te actualiseren. Deze actualisatie is uitgevoerd ten behoeve van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Hieruit blijkt dat er nog steeds sprake is van voldoende marktpotentie voor een hotelvoorziening van deze omvang op deze locatie. De volledige rapportage is als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd.

5.8.3 Conclusie

Met het succesvol doorlopen van de laddertoets is het plan op dit onderdeel niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.9 Erfgoed

5.9.1 Wettelijk kader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van archeologie een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

De provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE biedt informatie over in de provincie bekende of te verwachten archeologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee onderzoeksperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

De Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) geeft informatie over in de provincie bekende cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen. De cultuurhistorische kaart is informatief: de kaart geeft aan welke cultuurhistorische elementen en structuren op provinciale schaal van betekenis zijn.

5.9.2 Onderzoek

De gemeente Heerenveen beschikt niet over een eigen archeologische beleidskaart, maar verwijst in een Erfgoedverordening naar de provinciale archeologische monumentenkaart oftewel de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Binnen het plangebied is volgens de FAMKE voor de periode steentijd - bronstijd onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen beveelt de FAMKE eveneens aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. De omvang van het terrein, waar de bodemingrepen gepland zijn, bedraagt 1,3 ha. De ingrepen zijn daarmee groter dan de vrijstellingsgrens.

Door RAAP is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Het relevante archeologische niveau heeft zich direct aan of onder het huidige oppervlakte bevonden. Op basis van het booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw verstoord is en dat voor het gebied een lage verwachting geldt. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt verwacht dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Het onderzoek is als Bijlage 13 bijgevoegd.

Gebleken is dat het plan ook een half verdiepte parkeergarage mogelijk maakt. Dit is niet als zodanig in het rapport benoemd. Uit navraag bij RAAP kan hierover het volgende worden geconcludeerd:

Een half verdiepte parkeergarage staat inderdaad niet in het rapport vermeld, maar in dit geval is de diepte echter irrelevant. Het relevante archeologische niveau heeft zich direct aan of onder het huidige oppervlakte bevonden (zie paragraaf 2.6 in Bijlage 13). Op basis van het booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw verstoord is en dat voor het gebied een lage verwachting geldt. Dit is ook in de conclusie van het onderzoek vermeld. Daarom is ook geen vervolgonderzoek geadviseerd, simpelweg omdat eventuele archeologische waarden al verdwenen zijn in het recente verleden. Indien er op een dieper niveau wel iets van waarde was geweest, dan was in het advies opgenomen om hiermee rekening te houden.

Het maakt in dit geval dus niet uit of er in het plangebied een bouwkuip van 50 cm of 5 meter diep wordt gegraven, omdat er (zoals RAAP dit kan beoordelen) niets meer van archeologische waarde over is dat bedreigd kan worden.

Notabene. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.9.3 Conclusie

Het plan is wat betreft erfgoed niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.10 Natuur

5.10.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of: er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

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 ecooloog. 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.

Toetsing soortenbescherming

Als gevolg van de plannen gaan geen vleermuisverblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van vogels verloren. Wanneer de hoop bladeren op de parkeerplaats het gehele jaar blijft liggen, is deze geschikt als eiafzetplaats voor ringslang. Verder kan het plangebied onderdeel zijn van het leefgebied van ringslang. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van ringslang in het gebied is nodig om te bepalen hoe het plangebied door de soort wordt gebruikt. Als gevolg van de kap van de bomenrij langs de watergang gaat mogelijk (een deel van) een vliegroute van vleermuizen verloren. Daarom is nader onderzoek nodig om te bepalen of deze bomenrij onderdeel is van een vliegroute van vleermuizen. Op basis van deze nader onderzoeken kan worden bepaald of een ontheffing nodig is.

Het plangebied zal naar verwachting niet volledig ongeschikt worden als foerageergebied voor de te verwachten vleermuissoorten die in het plangebied foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en bovendien hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op.

Bij uitvoering van het plan wordt het plangebied mogelijk minder geschikt als foerageergebied voor sperwer en buizerd. Het plangebied vormt echter hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soorten en bovendien is in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied van hogere kwaliteit aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Fryslân. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.

Conclusies:

1. Wanneer de hoop bladeren op de parkeerplaats het gehele jaar blijft liggen, is deze geschikt als ei-afzetplek (broeihoop). Verder kan het plangebied onderdeel zijn van het leefgebied van ringslang. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van ringslang in het gebied is nodig om te bepalen hoe het plangebied door de soort wordt gebruikt. Op basis van dit nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing nodig is;
2. Als gevolg van de kap van de bomenrij langs de watergang gaat mogelijk (een gedeelte van) een vliegroute van vleermuizen verloren. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of deze bomenrij onderdeel is van een essentiële vliegroute van vleermuizen. Op basis van dit nader onderzoek kan

worden bepaald of een ontheffing nodig is. Bij de werkzaamheden moet verder rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels;

Toetsing gebiedsbescherming

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.

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 2 december 2024 is de berekening stikstofdepositie voor onderhavig project uitgevoerd (Bijlage 15). 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.

Rekentaak 1 - AERIUS_projectberekening_20240215150158_AanlegengebruiksfasS3hbcMMLaVzL

Resultaten

Situatie

Resultaat

Stof

Weergave

Aanleg en gebruiksfase - Beoog

Projectberekening

NO_x + NH₃

OwN2000-registratieset

Berekend (ha gekarteerd)

Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)

Met toename (ha gekarteerd)

-

-

-

Grootste toename (mol N/ha/jr)

Met afname (ha gekarteerd)

Grootste afname (mol N/ha/jr)

-

-

-

Figuur 9. Rekenresultaat Aeries

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.

Gezien de afstand tot NNN, natuur buiten het NNN, weidevogelkansgebieden en de aard van het plan, zijn geen negatieve effecten op dergelijke gebieden te verwachten.

Beschermde houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 1.000 m² en bomenrijen van minimaal 20 bomen gelegen buiten de bebouwde kom. In het plangebied zijn geen bomenrijen aanwezig die onderdeel kunnen zijn van een beschermde houtopstand. Het is niet nodig om een kapmelding bij de provincie Fryslân in te dienen.

Nader ecologisch onderzoek vliegroute vleermuizen (Bijlage 16)

Uit de natuurtoets komt naar voren dat de te kappen bomenrijen en watergang aan de noordzijde van het gebied onderdeel kunnen zijn van een vliegroute van vleermuizen. Om aan te tonen, dan wel uit te sluiten dat binnen het plangebied een vliegroute van vleermuizen aanwezig is, is in 2023 nader onderzoek uitgevoerd. Als gevolg van het slopen van de kap van de bomenrijen en het dempen van de watergang, gaat geen vliegroute van vleermuizen verloren. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Wel moet buiten het broedseizoen van algemene vogelsoorten worden gewerkt. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

5.10.3 Conclusie

Het plan is wat betreft natuur niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW.

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Onderzocht is in hoeverre de toename van het verkeer ten gevolge van deze ontwikkeling voor verkeersafwikkelingsproblemen kan zorgen en of het planvoornemen ziet op de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het onderzoek geeft een beeld van het planeffect en zal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke procedures.

5.11.2 Onderzoek verkeer

De functionele verandering die het plangebied zal ondergaan, behelst een verdichting van ruimtelijke functies. En ondanks de zeer gunstige ligging ten opzichte van een multimodale mobiliteitsknoop zal dit leiden tot een toename van het autoverkeer. Het onderzoek is gericht op de verkeerseffecten van dit autoverkeer. Het verkeersrapport is onderstaand opgenomen en als Bijlage 17 bijgevoegd.

Wat betreft de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van het parkeeronderzoek van P.A.M. Teunissen Architectenburo BV van 30 juni 2021 met als werknummer 1533 (Bijlage 18) en CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren. Deze laatste publicatie geeft ook inzicht in de verkeersgeneratie van een groot aantal functies.

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de verkeersgeneratie zijn onderstaande invoergegevens gebruikt. In het model is het verkeer van en naar de locatie opgenomen. De berekening van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie is met behulp bovengenoemde publicaties gedaan. Waar er geen gegevens uit de CROW publicatie beschikbaar waren is een schatting gemaakt, gebaseerd op een vergelijkbaar plan voor een hotel met bijbehorende functies. Het CROW geeft geen kengetallen verkeersgeneratie voor de functie restaurant, congreszalen en bar/terras. Voor deze functies zijn globale kencijfers aangehouden.

Functie	aantal/ opper- vlakte	kencijfer	verkeers- generatie	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	

Tabel 3 Verkeersgeneratie.

Bij deze tabel wordt het volgende opgemerkt.

- Als uitgangspunt is aangehouden dat 50% van de functies restaurant en congresruimte door niet-hotelgasten wordt gebruikt.
- Van een restaurant en congresruimte zijn geen kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie beschikbaar. Daarom is een berekening gemaakt op basis van de maximale parkeerkencijfers van deze functies.
 1. Wat betreft het restaurant is een parkeerkencijfer van 14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden. Uitgaande van een turnover (het aantal auto's dat per dag van een parkeerplaats gebruik maakt) van de parkeerplaatsen van 2,5 (ervaringscijfer) worden $14 \times 2,5 \times 2 = 70$ ritten per 100 m² bvo aangehouden.
 2. Wat betreft congresruimte is een parkeerkencijfer van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden. Uitgaande van een turnover van de parkeerplaatsen van 2 (congresruimtes worden meestal per dagdeel benut) worden $8 \times 2 \times 2 = 32$ ritten per 100 m² bvo aangehouden.
- De bar wordt gezien als onderdeel van het hotel, restaurant en congresruimte welke geen extra verkeer genereert.

Verkeersafwikkeling

Uit figuur 9 blijkt dat de ontwikkeling ongeveer 787 ritten/etmaal genereert. Het hotel wordt ontsloten op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan. Met behulp van de rotondeverkenner is de toekomstige bezettingsgraad van deze rotonde berekend. De volgende uitgangspunten zijn daarbij gehanteerd.

- Een verkeersintensiteit van 6.237 mvt/etmaal (6.675 personenautoeenheden) op de Oranje Nassaulaan (oostelijk deel);
- Een verkeersintensiteit van 10.608 mvt/etmaal (11.350 personenautoeenheden) op de Oranje Nassaulaan (westelijk deel);
- Een verkeersintensiteit van 4.023 mvt/etmaal (4.265 personenautoeenheden) op de Cissy van Marxveldtlaan;
- Een spits van 10% van de etmaalintensiteit (wat betreft het hotel kan dit als een worst-case worden beschouwd).

Uit de berekening op basis van deze uitgangspunten is berekend dat de hoogste verzadigingsgraad van de rotonde maximaal 0,40 bedraagt met een gemiddelde wachttijd 4,2 seconde tijdens de spits op het westelijk deel van de Oranje Nassaulaan (zie bijlage 1 van Bijlage 17). Een verzadigingsgraad van 0,80 kan vertraging opleveren. Met andere woorden, de betreffende rotonde heeft een grote restcapaciteit.

Geconcludeerd kan worden dat de Oranje Nassaulaan voldoende in staat is om de toename van het verkeer ten gevolge van het hotel te kunnen verwerken. Het voorliggende plan leidt niet tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/Cissy van Marxveldtlaan.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Het hotel kan bereikbaar worden gemaakt door een extra afslag te creëren vanaf de rotonde. Ook bevoorradingsverkeer voor Van der Valk kan via de nieuwe aansluiting op de rotonde bij het hotel komen. Deze aansluiting kan volgens de gebruikelijke richtlijnen worden ontworpen. De huidige aansluiting van het fietspad Tusken de Fjilden op de rotonde wordt dan enkele meters richting de snelweg verlegd. Op die manier kunnen fietsers veilig gebruik blijven maken van deze route.

Bij de in/uitrit van het perceel is een goed en ruim overzicht vereist over de rotonde én de Oranjelaan. Met name overzicht op het fietsverkeer vanuit alle richtingen is hierbij van belang. Voor logistieke doeleinden is een afzonderlijke in/uitrit gemaakt via de ontsluitingsweg naar de sportvelden. Vanaf de ontsluitingsweg naar de sportvelden, rijdt het vrachtverkeer (achterwaarts) naar de laad- en los zone van het gebouw. Dit moet gebeuren door een extra brede verhardingsstrook aan de linkerzijde van de rijbaan, zodat de vrachtauto daar volledig op kan rijden en dan achteruit het terrein op kan draaien. Door de extra

verhardingsstrook wordt de vrachtauto van de rijbaan gehaald en levert dit geen onveilige verkeerssituaties op. Het vrachtverkeer kan zodoende de Oranjelaan voorwaarts in- en uitrijden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moet de bevoorrading via de hoofdingang bij de rotonde en dan over het parkeerterrein naar de laad-losplaats. Uitrijden kan dan wel via de Oranjelaan. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Update 2025

In aanvulling op de verkeersnotitie uit 2024 is in 2025 een geactualiseerd verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek houdt rekening met de aangepaste situatie van de rotondes en bevestigt dat de Oranje Nassaulaan en de rotonde aan de Cissy van Marxveldtlaan voldoende capaciteit hebben voor de verwachte verkeersstromen. De gemiddelde wachttijd blijft binnen aanvaardbare normen. De volledige rapportage is als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd.

5.11.3 Onderzoek parkeren

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Heerenveen (nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020) en de uitgangspunten is de maximale parkeerbehoefte berekend. In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen om aan de gemeentelijke parkeernormen te kunnen voldoen. Bezoekers kunnen in een kelder onder het gebouw parkeren of op het parkeerterrein rondom het gebouw. 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. De parkeerbalans is een rekenmodel, waarin rekening wordt gehouden met:

- de in het betreffende gebied aanwezige parkeerplaatsen;
- de in het betreffende gebied aanwezige functies;
- het aanwezigheidspercentage per functie op verschillende tijdstippen.

Aan de hand van de parkeerbehoefte en de aanwezigheidspercentages is de netto parkeerbehoefte van het project voor de verschillende periodes berekend. Uit de parkeerbalans blijkt dat de netto parkeerbehoefte 222 parkeerplaatsen bedraagt. Het plan voorziet in de realisatie van 286 parkeerplaatsen en dit is ruim meer dan op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid minimaal noodzakelijk is. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en is er sprake van een overcapaciteit. De parkeerberekening is als Bijlage 18 bijgevoegd.

5.11.4 Conclusie

Het plan is wat betreft verkeer en parkeren niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.12 Duurzaamheid en gezondheid

5.12.1 Wettelijk kader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. In het omgevingsplan van de gemeente Heerenveen zijn op dit moment nog geen omgevingswaarden vastgelegd.

Duurzaamheid

Doelen van de Ow zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bruidsschat zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen.

Gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

5.12.2 Onderzoek

In de Omgevingsvisie Heerenveen 2040 is opgenomen dat de gemeente vraagstukken in samenhang worden bekeken. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling grijpt de gemeente kansen op het gebied van gezondheid, veiligheid en duurzaamheid.

Het gezonder, veiliger en duurzamer maken van de fysieke leefomgeving is een grote opgave. Een afzonderlijke aanpak voor elk onderwerp is onnodig duur en inefficiënt. We kijken daarom bij elke ruimtelijke ontwikkeling naar mogelijkheden om de gezondheid en veiligheid van inwoners te verbeteren en een bijdrage te leveren aan duurzaamheidsvraagstukken (energie, circulaire economie, klimaatadaptatie en biodiversiteit).

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) waarmee is vastgelegd dat energiebronnen voor gebouwen in bepaalde mate duurzaam moeten zijn. Het hotel zal, zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, energieneutraal worden gerealiseerd.

Gezondheid

De inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan de gezondheid van nieuwe bewoners en omwonenden. Bij dit initiatief wordt met name gekeken naar een gezond leefmilieu (aanwezigheid van geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, het tegengaan van verspreiding van bestrijdingsmiddelen en vermessing, een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Zaken zoals geur, geluid, bodem en water zijn in de vorige paragrafen nader aan de orde gekomen.

5.12.3 Conclusie

Zoals hiervoor beschreven, wordt zoveel mogelijk voldaan aan de eisen en voorwaarden van duurzaamheid en gezondheid. De conclusie luidt dat het plan in het kader van gezondheid niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.13 M.e.r.-verantwoording

5.13.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een (project-)m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

5.13.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is (J11). Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een gehele functiewijziging waarbij een onbebouwd gebied met de bestemmingen "Uit te werken Maatschappelijke doeleinden en Kantoren" en "Groen" wordt getransformeerd naar een hotel met bijbehorend terrein, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor een project- mer- beoordeling noodzakelijk is.

5.13.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. De mer-beoordeling is opgenomen als Bijlage 19 bij deze motivering.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Wijziging omgevingsplan

6.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een

bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

6.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM- omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Oranje Nassaulaan te Heerenveen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22CoranjenasIHV- zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

6.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren, Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur, 1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur en 2^e en 3^e Fase Skoatterwâld worden vervangen door de regels in dit TAM-omgevingsplan. Deze wijziging heeft met name tot gevolg dat de locatie wordt voorzien van de functie Horeca waarbinnen een hotel mag worden gerealiseerd.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Preambule

De IMRO-standaarden staan niet toe om de regels in het TAM-omgevingsplan te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. Hetzelfde geldt voor de artikelen. Aangezien het omgevingsplan al een hoofdstuk 1 en artikel 1 heeft, is het noodzakelijk om duidelijk te maken hoe deze objecten dienen te worden gelezen. Hiervoor wordt een zogenoemde preambule opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

6.2.2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

In dit artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt in het eerste lid de regels uit het TAM-omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding. In het tweede lid wordt bepaald dat bepaalde ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld. In het derde lid is bepaald dat de regels uit afdelingen 22.2 en 22.3 van de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-omgevingsplan. Dit geldt niet voor paragraaf 22.2.7.3 waarin regels zijn opgenomen over activiteiten met betrekking tot bouwwerken die van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van deze wijziging gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Artikel 4 Algemene vereisten aan tekeningen

Indien uit een artikel volgt dat er tekeningen in het kader van de indieningsvereisten moeten worden verstrekt, dan volgt uit dit artikel aan welke eisen die tekeningen moeten voldoen.

Artikel 5 Parkeren

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Vergelijkbaar met de bouwregels, zijn ook dit regels als bedoeld in artikel

22.29, eerste lid onder a van dit omgevingsplan.

6.2.3 Regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 6 Gebruiksverbod en Artikel 7 Nadere regel over het gebruiksverbod

In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of worden verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. In artikel 6 staat benoemd wat er in ieder geval onder ander gebruik wordt begrepen. Dit 'ander gebruik' is verboden.

Artikel 8 Beroep- of bedrijf aan huis

In artikel 7 zijn algemene regels opgenomen voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 9 Bed & Breakfastactiviteiten en Artikel 10 Kamerverhuuractiviteiten

In het omgevingsplan zijn onder andere vergunningplichten opgenomen voor het uitoefenen van een bed & breakfast en het verhuren van een kamer in een woning.

6.2.4 Specifieke regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 11 Horeca

In deze paragraaf zijn de functies, waardevolle gebieden en activiteiten van de betreffende gronden aangegeven. Dit TAM-omgevingsplan kent de functie 'Horeca'. Deze functie laat toe om gronden te gebruiken voor horeca, een hotel, zalenverhuur, restauratieve voorzieningen en wonen in een bedrijfswoning. Het artikel is op de volgende manier onderverdeeld:

Lid 1 bevat het toepassingsbereik van het artikel.

Lid 2 bevat een opsomming van het gebruik dat op deze locatie is toegestaan. Hierbij wordt achtereenvolgens het hoofdgebruik, het aanvullend gebruik en het ondergeschikte gebruik opgesomd.

Lid 3 bevat een opsomming van het strijdig gebruik op deze locatie.

Lid 4 bevat, indien nodig, nadere regels en voorwaarden over het gebruik dat op grond van lid 2 is toegestaan.

Lid 5 bevat afwijkingsmogelijkheden op het toegelaten gebruik.

6.2.5 Algemene regels voor het bouwen van bouwwerken

Het vierde hoofdstuk behandelt de algemene bouwregels die voor het hele besluitgebied gelden. Hierin komen onderwerpen aan de orde als de excessenregeling, de maatwerkvoorschriften, beoordelingsregels die afwijken van of in aanvulling zijn op artikel 22.29 en worden het brand- en explosievoorschriftengebied aangewezen. Binnen deze gebieden zijn (beperkt) kwetsbare gebouwen alleen met een vergunning toegestaan. Het hoofdstuk is opgebouwd uit de volgende artikelen:

- Artikel 12 Toepassingsbereik
- Artikel 13 Maatwerkvoorschriften
- Artikel 14 Excessen
- Artikel 15 Afwijkende beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen
- Artikel 16 Aanvullende aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken
- Artikel 17 Aanwijzing brandvoorschriftengebied
- Artikel 18 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

6.2.6 Regels voor het bouwen van specifieke bouwwerken

Het vijfde hoofdstuk bevat de regels die gelden voor het bouwen van de verschillende soorten bouwwerken. Daarin worden de volgende categorieën onderscheiden: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, dakopbouwen, erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het hoofdstuk is opgebouwd uit de volgende artikelen:

- Artikel 19 Regels voor het bouwen van bouwwerken anders dan ter plaatse van de functie 'wonen'
- Artikel 20 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde
- Artikel 21 Aanvullende beoordelingsregels

6.2.7 Overgangsrecht

Artikel 22 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. Omwille van de continuïteit en de voorspelbaarheid kiest de gemeente ervoor om voorlopig gebruik te blijven maken van 'oude' standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening, die daarbij qua terminologie zijn aangepast aan TAM-IMRO.

Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid en kostenverhaal

7.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Kostenverhaal is aan de orde, indien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen

zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan de BOPA tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

7.1.2 Onderzoek

Voorliggend plan voor de realisatie van het Van der Valk hotel betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals hierboven omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door Van der Valk. Gemeente Heerenveen als zijnde betrokken lokale overheid verleend haar medewerking aan de uitvoering van het project. De financiële verplichtingen die uit het project naar voren komen worden door Van der Valk gedragen, zodat kan worden gesteld dat het voorliggende plan economisch uitvoerbaar is. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin (financiële) afspraken zijn gemaakt. Ook mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade) is geborgd via de anterieure overeenkomst.

7.1.3 Conclusie

Het kostenverhaal van planrealisatie is anderszins verzekerd. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen om tot realisatie van het Van der Valk hotel Heerenveen te komen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8.1 Wettelijk kader

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

8.2 Afweging

Met het planvoornemen wordt het mogelijk gemaakt om een hotel met bijbehorende functies te realiseren. Hiervoor is in het TAM-omgevingsplan een zone aangewezen waarbinnen deze mogelijkheden worden geboden.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.

Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.

