

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Sieben, Rolf

Kenmerk

Z.24.439984 / D.25.1956955

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. de voorgestelde reacties op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen vast te stellen;
2. de Tijdelijke alternatieve maatregel - Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22CoranjenaslHV.-VG01, in elektronische vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.TAM22cOoranjenaslHV-VG01;
4. geen regels omtrent het publiekechtelijk kostenverhaal vast te stellen omdat het kostenverhaal privaatrechtelijk middels een anterieure overeenkomst is verzekerd;
5. het beeldkwaliteitsplan Hotel Oranje Nassaulaan vast te stellen.

Inleiding

Op 21 januari 2019 sprak de gemeenteraad de voorkeur uit voor de ontwikkeling van een vestiging van Van der Valk aan de Oranje Nassaulaan. De raad gaf daarbij de opdracht aan het college om bij de uitwerking van het initiatief bewoners en andere belanghebbenden actief te betrekken. Onder het hoofdstuk Communicatie zal daar nader op in worden gegaan.

Om de bouw van het hotel mogelijk te maken moet een planologische procedure doorlopen worden. Hiervoor wordt een Tijdelijk alternatieve maatregel (TAM)-IMRO-procedure gevoerd, te vergelijken met de oude bestemmingsplanprocedure. Het TAM-IMRO omgevingsplan is naar het vooroverleg/de ketenpartners gestuurd, zoals: de brandweer, de provincie en Gasunie. Vanuit dit vooroverleg en de ketenpartners zijn geen nieuwe opmerkingen en belemmeringen ontvangen. Daarom is besloten het ontwerp TAM-omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Er zijn diverse vragen gesteld over de procedure. In de raadsbrief van 29 oktober 2024 heeft het college de raad meegenomen in diverse juridische adviezen. Op basis van die brief heeft een initiatiefnemer namens diverse belanghebbenden wederom een aanvullend advies gegeven. Als antwoord hierop is een nieuwe memo gemaakt door PlasBossinade, waarin diverse scenario's worden toegelicht. Tevens heeft de raad zich door onafhankelijk deskundige voor laten lichten.

Tijdens de zienswijzenperiode zijn 78 zienswijzen ingediend. 15 daarvan zijn mondeling op de inloop-/informatieavond ingediend. Een groot gedeelte van de zienswijzen zijn gelijkkluidend omdat er gebruik is gemaakt van een standaardzienswijze.

Beoogd effect

Het TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen vast te stellen.

Argumenten

1.1 het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders

De voorliggende hotellocatie ligt langs de Oranje Nassau in de directe nabijheid van de A32. Deze locatie kenmerkt zich, mede vanwege de functies in de directe omgeving van het plangebied, niet als een binnenstedelijk gebied maar als een overgangsgebied tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het hotel is, anders dan de meeste andere binnen de overige in Heerenveen gevestigde horeca, voornamelijk gericht op de zakelijke markt. Hierdoor onttrekt het, mede gezien de afstand ten opzichte van het centrum, geen dan wel in beperkte mate bezoekers aan de overige in Heerenveen gevestigde horeca en events. Anders dan indieners stellen is in voornoemde "Visie Detailhandel en Horeca" opgenomen dat concentratie van horeca binnen het centrum van Heerenveen geenszins inhoudt dat horeca op andere locaties binnen of buiten het centrum niet meer mogelijk is. In deze visie wordt de komst van een Van der Valk Hotel op een locatie aan de Oranje Nassaulaan expliciet genoemd.

Ook in de Ontwikkelstrategie Skoatterwâld (2017) wordt melding gemaakt van de komst van een hotel op deze locatie. In de Omgevingsvisie Heerenveen wordt de komst van het hotel ook al aangekondigd. (pagina 28 & 52 'Omgevingsvisie Heerenveen 2040'). Geconcludeerd kan dan ook worden dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid. Voor wat betreft de mogelijke komst van events en een casino is onder 12 en hierna onder 20 aangegeven dat de vestiging van een casino expliciet is uitgesloten. Ook is de mogelijkheid voor events uitgesloten.

1.2 er is marktruimte voor een hotel met het concept van van der Valk

Uit het rapport Behoefteteonderzoek "Hotel ontwikkeling Van der Valk Exclusief , Hotel Heerenveen" van Horwath HTL d.d. 31 januari 2023 (bijlage 12 bij de toelichting) blijkt dat er zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief 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. Niet valt in te zien in hoeverre dit hotel het karakter aantast van de huidige persoonlijke benadering en van de eigenheid van Heerenveen. De hiervoor gegeven conclusies zijn bevestigd in een recent uitgevoerd geactualiseerd behoefteteonderzoek. Evenmin is, zoals hiervoor aangegeven, er sprake van strijdigheid met de Ladder duurzame verstedelijking. Verwezen zij hierbij naar het rapport van Horwath HTL d.d. 31 januari 2023. Het rapport is geactualiseerd en de uitkomsten van het rapport van 31 januari 2023 worden daarin bevestigd.

Het gestelde dat werkgelegenheid geen argument is voor de realisering van het hotel wordt gedeeld. Echter geldt dit als een positieve afgeleide van de realisering hiervan.

1.3 er heeft een locatiestudie plaats gevonden

Naar aanleiding van het verzoek van Van der Valk in 2016 tot het kunnen realiseren van een hotel op een locatie nabij de A32 bij Skoatterwâld en Oranjewoud heeft de gemeenteraad de mogelijkheden hiertoe besproken. De keuze hierbij was een hotel aan de A 32 nabij Skoatterwâld, een hotel aan de A 32 Stadion - Zuid dan wel geen hotel. De raad heeft gekozen voor de voorliggende locatie A 32 nabij Skoatterwâld/Oranjewoud.

1.4 het plan is stedenbouwkundig/landschappelijk aanvaardbaar

Het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor de wijk 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 van de 'Middenzone', de nullijn als ruimtelijk element en de ruim opgezette ontsluitingswegen zijn nog altijd 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 weer gesloten) tuincentrum en de twee scholen. Voor het gebied tussen de Domela Nieuwenhuisweg en de A32 is lange tijd gezocht naar een passende invulling, maar nu sc Heerenveen hier niet het trainingscomplex wil realiseren ligt de focus hier volledig op het toevoegen van woningen.

1.5 het omliggende netwerk (inclusief rotondes) kan de extra verkeersdruk van van der Valk aan

De conclusie in de van het plan deel uitmakende "Verkeersnotitie" (bijlage 17) geeft aan dat de Oranje Nassaulaan voldoende in staat is om de toename van het verkeer ten gevolge van de komst van het hotel te verwerken. Ook wordt hierin geconcludeerd dat er geen capaciteitsproblemen zijn op de rotonde Oranje Nassaulaan / Cissy van Marxveldlaan.

Omdat de rotondes zijn aangepast na het opstellen van voorgenoemde notitie, is een aanvullend onderzoek opgesteld.

Voor wat betreft de ontsluiting van Van der Valk geldt dat voor bezoekers een directe ontsluiting op de rotonde zal worden aangelegd en voor logistieke doeleinden een afzonderlijke ontsluiting (naar de sportvelden) wordt opgenomen. Daardoor is de impact van het hotel voor het verkeer op de Oranje Nassaulaan minimaal en (ruimschoots) binnen de normatieve wachttijden. Ten aanzien van het fietsverkeer geldt dat de huidige aansluiting van het fietspad Tusken de Fjilden op de rotonde enkele meters richting de snelweg wordt verlegd. Op die manier kunnen fietsers veilig gebruik blijven maken van deze route. Bij de in-/uitrit van het hotel is een goed en ruim overzicht vereist over de rotonde én de Oranjelaan. Met name zal hierbij aandacht zijn voor het overzicht van het fietsverkeer vanuit alle richtingen. Over de situatie voor de fietsers na realisering van het hotel is overleg geweest met de Fietzersbond. Dit heeft geleid tot het realiseren van een fietsstrook naast de huidige ontsluiting naar het sportpark en de afspraak dat gekeken zal worden of de fietsers in de toekomst voorrang kunnen krijgen op de rotonde. Dat wordt beschouwd in de nieuwe mobiliteitsversie.

De komst van openbaar vervoer in de wijk wordt bepaald door de vergunningverlener. Wel wordt met de Provincie Fryslân als bevoegd gezag gesproken over passend openbaar vervoer, dit staat echter los van de komst van het hotel. De extra maatregelen die worden getroffen zijn in lijn zijn met wat er in gebiedsperspectief Oranjewoud is aangegeven.

1.6 er wordt voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd

Het plan voorziet in de realisering van 286 parkeerplaatsen. Op basis van de "Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen" (rest bebouwde kom) d.d. 2020 is, uitgaande van de aan de toegestane functies verbonden capaciteit, behoefte aan 222 parkeerplaatsen. Dit impliceert een overcapaciteit van 64 parkeerplaatsen. Hiermee kan in voldoende mate worden voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de maatvoering van de parkeervakken is uitgegaan van de maatvoering van 2,50 x 5,00 m voor parkeerplaatsen welke is ontleend aan de publicatie ASVV. Er is echter ruimte om de breedtemaat te vergroten. Daar zal in het uiteindelijke ontwerp een optimalisatie in plaats vinden. Indieners geven niet aan in welk opzicht de opgenomen parkeerbalans onnavolgbaar is en evenmin in welk opzicht de invoergegevens onjuist zijn. Ten aanzien van het naastliggend terrein geldt dat, voor zover hieraan geen gebruik voor horeca is toegestaan, deze gronden niet worden aangewend voor parkeren. Uit de hiervoor weergegeven reactie blijkt dat, gezien de overcapaciteit aan parkeerplaatsen vanuit de aan deze grond toegekende functie geen behoefte bestaat aan een groter aantal parkeerplaatsen.

Voor wat betreft het parkeren van met name bussen tijdens wedstrijden kunnen we melden dat ook hier gekeken zal worden om parkeerterrein P6 op een andere manier in te zetten en niet meer uitsluitend voor wedstrijden van sc Heerenveen te gebruiken. Bijvoorbeeld een meer permanente inrichting om zo ook bezoekers van het centrum te kunnen faciliteren, maar ook voor bezoekers van het sportcomplex Skoatterwâld in te zetten. Een directe voetgangersverbinding vanaf P6 naar het sportcomplex kan hier onderdeel van uitmaken.

1.7 het hotel levert geen (onevenredige) verkeers- en geluidsoverlast op

Het hotel zal leiden tot een toename van verkeer en geluid. Vanwege de situering van het hotel ten opzichte van de A 32 zal dit zich voornamelijk beperken tot het gebied tussen de hotelaccommodatie en de A 32. Voor zover wordt bedoeld op geluidsoverlast voor de bewoners in Oranjewoud geldt dat, voor geluidsoverlast ten gevolge van een hotel en bijbehorende voorzieningen op basis van de VNG-handreiking "Activiteiten en milieuzonering" in een rustig woongebied een grootste afstand van 10 meter voor hotels, congrescentra en restaurants tot gevoelige functies dient te worden gehanteerd. Voor een gemengd gebied, waarvan hier sprake is, geldt een afstand van 0 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een afstand van ten minste 100 meter gesitueerd. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. Daarnaast moet het te realiseren hotel voldoen aan de regels voor geluid zoals opgenomen in de bruidsschat. Op deze wijze wordt voldaan aan de gestelde regelgeving op dit gebied. Zie ook hiervoor onder Reactie 6. Evenmin zal er, op grond van het hiervoor gestelde geen onevenredige toename zijn van verkeer in Oranjewoud en Skoatterwâld en evenmin van een, ten gevolge hiervan, te verwachten toename van het aantal ongevallen.

1.8 er is geen Plan-mer en passende beoordeling noodzakelijk

Er een aanmeldnotitie mer opgesteld (bijlage 19 bij de toelichting). Hierin is weergegeven dat, gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd, uitgesloten is dat de activiteit belangrijk nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Een mer- procedure wordt om voornoemde reden dan ook niet noodzakelijk geacht. Ook het stikstofonderzoek noopt niet tot een passende beoordeling en Plan-mer.

1.9 er heeft een uitgebreid participatieproces plaats gevonden

In het voorliggend plan is in hoofdstuk 3 onder 3.1 ingegaan op de wijze waarop het participatieproject heeft plaats gevonden. Zie ook hiervoor onder Reactie 18 van de Nota van Zienswijzen.

Vanaf 1 juli tot en met 17 september 2021 was er gelegenheid om een inspraakreactie te geven op 2 voor de vestiging van een hotel gekozen modellen. Deze reacties zijn betrokken bij het nemen van het principebesluit over het voorkeursmodel. Vervolgens was er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Anders dan gesteld door indieners vindt de planologische besluitvorming, welk de realisering van het hotel planologisch eerst mogelijk maakt, plaats bij de vaststelling van het voorliggend omgevingsplan.

2.1 de locatie is geschikt

De locatie ligt nabij de op- en afrit van de A32 en is daarmee goed ontsloten. Het perceel is qua afmetingen groot genoeg om het gebouw, parkeerplaatsen en aan- afvoerroutes op te situeren. Daarnaast is er voldoende afstand richting de woonbebouwing en de sportvelden. Het programma voor het hotel bevat de volgende elementen:

- 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;
- Eén bedrijfswoning.

5.1 er is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld

Er zijn impressies opgenomen, welke weergeven hoe het gebied en gebouw eruit komen te zien. Het ontwerp is in lijn met het beeldkwaliteitsplan (BKP). Er is gekozen voor horizontale geleding. Op basis van de planvorming, participatie en impressies welke ter inzage hebben gelegen is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP wordt als welstandskader gebruikt.

Risico's of kanttekeningen

Tegen het vaststellingsbesluit staat voor belanghebbenden beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak open.

Communicatie en participatie

In de planvorming van het hotel zijn direct omwonenden en belanghebbenden nauw betrokken. Onderstaand een overzicht van de stappen die in de afgelopen jaren zijn genomen.

- Eind 2016 maakte het college van B&W bekend dat Van der Valk plannen heeft voor het realiseren van een hotel en ondertekende daarvoor een intentieverklaring.
- In 2017 zijn diverse gesprekken geweest met ondernemers en inwoners. Ook is er een website actief gegaan.
- In 2018 wordt een schetsontwerp gepresenteerd aan belangstellenden en betrokkenen en vraagt de raad naar alternatieve locaties.
- In 2019 kiest de raad voor de locatie aan de Oranje Nassaulaan.
- In 2021 is een inspraakperiode voor twee modellen, een lage en een hoge variant.
- In 2022 stemt de gemeenteraad in met de lage variant.
- In 2023 sluit het college een koop-/realisatieovereenkomst.
- In 2024 is het concept TAM-IMRO-model met de ketenpartners gedeeld.
- In 2025 heeft het ontwerpplan voor zes weken ter inzage gelegen en is er een informatie-/inloopbijeenkomst georganiseerd.

Financiën

Met van der Valk is een ontwikkel-/koopovereenkomst afgesloten. Het verplichte kostenverhaal is daarmee voldoende verzekerd.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen
- Zienswijzen
- TAM-omgevingsplan (motivering, bijlagen, regels en verbeelding)
- Beeldkwaliteitsplan
- Aanvullend behoefteonderzoek
- Notitie second opinion verkeersonderzoek