

Nijmegen, 29 januari 2018

Telefoonnummer
024 - 382 84 48

Faxnummer
024 - 382 83 72

SPOED

Geacht college,

Als advocaat-gemachtigde van cliënten vraag ik uw **dringende** aandacht voor het volgende.

Cliënten zijn gerenommeerde partijen die zich bezig houden met de ontwikkeling van vastgoed. Zij hebben interesse in de herontwikkeling van de gronden aan de A32 bij de bij de afslag Skoatterwâld-Oranjewoud en ter hoogte van de Oranje Nassaulaan. De locatie waar het om gaat is op onderstaande afbeelding (indicatief) weergegeven en zal ik hierna aanduiden als '*het plangebied*'. Omdat de betrokken gronden eigendom zijn van de gemeente Heerenveen en cliënten concrete interesse hebben in de verwerving van deze gronden, richten cliënten zich tot u.



Het plangebied heeft naar het oordeel van cliënten grote potentie als woningbouwlocatie. De betrokken locatie is/was hier ook voor bedoeld. Ter plaatse van de betrokken gronden vigeert namelijk het bestemmingsplan '2e en 3e Fase Skoatterwâld'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders verplicht een uitwerkingsplan vast te stellen dat voorziet in de realisatie van minimaal 20 en maximaal 40 woningen ter plaatse van de bestemming 'Uit te werken Woondoeleinden -UW-'. Verder bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid dat voorziet in de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming 'Uit te werken Maatschappelijke doeleinden en Kantoren' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 40. In onderstaande afbeelding is het huidige planologische regime samengevat.



Kaartuitsnede bestemmingsplan '2e en 3e Fase Skoatterwâld'

Op grond van de in het huidige bestemmingsplan vastgelegde uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid kunnen dus maximaal 80 woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Echter, het plangebied heeft, mede gelet op de aard en ligging van het plangebied, een grotere potentie dan deze 80 woningen. Cliënten zien dan ook voldoende mogelijkheden en kansen om ter plaatse van het plangebied meer woningen te realiseren, met een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de vraag en behoefte die er op dit moment is aan woningen binnen de gemeente. Uiteraard zullen het exacte woningbouwprogramma en de overige voorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking wenst te verlenen aan het plan van cliënten, onderwerp van gesprek zijn.

Tot slot vragen cliënten nog uw aandacht voor het volgende.

Cliënten zijn bekend met de plannen die er op dit moment zijn voor de realisatie van een Van der Valkhotel in het plangebied. Gegeven het feit dat uit verschillende onderzoeken blijkt dat er geén kwantitatieve behoefte bestaat aan de realisatie van het voorgenomen hotelcomplex, hebben cliënten sterke twijfels over de haalbaarheid van de hotelplannen.



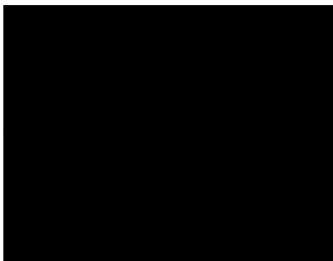
woningen binnen de gemeente op te vangen. Kortom, het risico bestaat dat een mooie woningbouwlocatie wordt opgeofferd voor een hotelplan waarvan de levensvatbaarheid niet vaststaat.

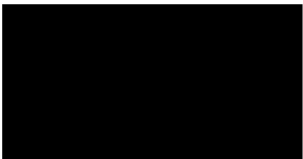
Tot slot merken cliënten op dat de verkoopprijs van de voor het hotelcomplex benodigde gronden circa € 1,5 miljoen bedraagt, met dien verstande dat een aanzienlijk deel van de bijkomende kosten (o.a. kosten haalbaarheidsonderzoeken etc.) voor rekening van de gemeente komt. Daarmee is de verkoopprijs van de gronden feitelijk lager. De opbrengstpotentie van het plangebied is echter aanzienlijk hoger wanneer op de betrokken locatie woningbouw mogelijk wordt gemaakt. In dat geval zal de verkoopprijs van de gronden € 2 tot € 3 miljoen bedragen. Cliënten zijn, mits overeenstemming wordt bereikt over onder andere het te realiseren woningbouwprogramma, bereid om deze prijs te betalen.

Cliënten willen graag op de korte termijn met u in overleg treden over het voorgaande. Tijdens dit gesprek zullen cliënten hun plannen verder toelichten en concretiseren.

Mocht de gemeente bereid zijn om medewerking te verlenen aan de plannen van cliënten, dan zijn cliënten uiteraard bereid deze samenwerking vast te leggen in een intentieovereenkomst en/of grondexploitatieovereenkomst. Cliënten beschikken over voldoende financiële slagkracht om de herontwikkeling van het plangebied voortvarend ter hand te nemen. Tevens zijn zij in staat om op de korte termijn de voor de planologische besluitvorming benodigde bescheiden (bestemmingsplan met onderliggende rapporten en onderzoeken) en expertise (juridische procesbegeleiding) aan te leveren.

Neemt u op de kortst mogelijke termijn contact met mij op om een afspraak in te plannen?





Burgemeester & Wethouders van de Gemeente Heerenveen
Crackstraat 2
8441 ES Heerenveen

Oranjewoud, 27 januari 2022.

Betreft: Van der Valk Heerenveen.

Geacht College,

Naar aanleiding van mijn brief van 22 januari j.l. heb ik mij nog eens verdiept in de status van de grond waarop nu een voorbereidingsbesluit voor een hotel aan de orde is.

Ik doe U bijgaand een kopie van het schrijven van 29 januari 2018 toekomen van het advocatenkantoor Hekkelman. Daarin wordt aangetoond dat er wel degelijk ruimte is voor de bouw van woningen op de gronden waar het Van der Valk-hotel is geprojecteerd. Het plangebied heeft grote potentie als woningbouwlocatie. Het bestaande bestemmingsplan bevat ook een wijzigingsbevoegdheid (en op de direct naastgelegen gronden zelfs een uitwerkingsverplichting) waarmee woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. De betrokken locatie was/is dus ook bedoeld voor woningbouw. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsverplichting uit het geldende bestemmingsplan '2e en 3e fase Skoatterwâld' voor deze gronden. Voor het Van der Valk-hotel is nota bene (!) wèl een complete wijziging van het geldende bestemmingsplan nodig.

Het is een kwestie van een keuze die gemaakt moet worden. In 2018 hebt U gekozen voor een hotel. Nu zijn de omstandigheden en de rapporten aanleiding voor herziening van die keuze.

Inmiddels is vier jaren later nog duidelijker geworden dat uitbreiding van hotelvoorzieningen op de schaal van een van der Valk hotel onwenselijk is en juist woonruimte maatschappelijk zeer noodzakelijk.



De voorwaarden en aanbiedingen in de brief uit 2018 zijn ondertussen natuurlijk achterhaald. Zelfs het aantal woningen kan inmiddels aanzienlijk meer zijn dan de eerder in de brief van advocatenkantoor Hekkelman van 29 januari 2018 genoemde 80, gelet op het bouwvolume van de uitgewerkte modellen van het hotel. En dus heeft het ook gevolgen voor de grondprijs.

Ik verzoek U deze inzichten mee te nemen in de behandeling van mijn verzoek tot overleg. Ik herbevestig de inhoud van mijn eerdere schrijven.

Met vriendelijke groet, hoogachtend,

