

## **Memorandum – Respons zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan**

16 oktober 2025

### **Achtergrond**

In 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen een principebesluit genomen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 (afrit 11). Om de bouw van het hotel mogelijk te maken moet de gemeente een Omgevingsvergunning afgeven. In januari 2025 is hiervoor de planologische procedure gestart. Een zogenoemd TAM-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (periode 7 februari tot 21 maart 2025.) Inwoners en belanghebbenden konden in deze periode hun reactie (zienswijze) geven op het plan. De ontvangen reacties zijn verwerkt in het definitieve Omgevingsplan. In 2023 heeft Horwath HTL een behoefteonderzoek uitgevoerd. Het behoefteonderzoek is per 15 mei 2025 geactualiseerd.

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2025 besloten in te stemmen met het definitieve Omgevingsplan. Tegen dit besluit is op 20 augustus 2025 door Hekkelman beroep ingesteld namens verschillende partijen. In dit memorandum wordt ingegaan op de bezwaren zoals geformuleerd in het beroepschrift onder punt 7, ‘ondeugdelijke behoeftetoets’.

#### *‘7.2. Zakelijke vraag vanuit kantoren en bedrijventerreinen niet onderbouwd’*

Hekkelman geeft aan niet te begrijpen waarom de groei aan bedrijven- en kantoorlocaties en een diversiteit van bedrijven in de omgeving leidt tot een toename van de zakelijke vraag naar hotelovernachtingen. De zakelijke vraag in de hotelmarkt is onder te verdelen in het zakelijk individuele segment en het zakelijk groepssegment. Het zakelijk individuele segment wordt direct gegenereerd door de bedrijven in de regio; de zakelijk individuele hotelgasten zijn in de regio om die bedrijven te bezoeken. Dat maakt het zakelijke hotelgasten. Hoe meer bedrijven in de regio, hoe meer zakelijke hotelgasten door die bedrijven worden getrokken. Een toename aan bedrijven- en kantoorlocaties in de regio leidt tot een toename aan bedrijven en daarmee een toename aan het bezoek aan die bedrijven en de behoefte aan hotelovernachtingen. Wanneer een regio wordt gedomineerd door één type bedrijven kan dat leiden tot een clustering van de zakelijke vraag naar hotelovernachtingen in bijvoorbeeld de tijd van het jaar of het type hotelkamers. Een mix van diverse bedrijven draagt bij aan de verdeling van de vraag over verschillende perioden, met verschillende gasten en behoeftes, en draagt dus bij aan de totale behoefte aan hotelkamers en specifiek een mix van hotelkamers zoals geboden door het geplande Van der Valk Hotel.

#### *‘7.3. Prognose verwachte groei hotelmarkt niet gedegen onderbouwd’*

Hekkelman stelt dat een relatief lage verwachte groei van de vraag naar hotelovernachtingen in 2025-2035 van gemiddeld 2,2% per jaar niet de komst van een nieuw hotel rechtvaardigt. Dit is onjuist. Zoals beschreven in het behoefteonderzoek d.d. 15 mei 2025 komt de verwachte groei van 2,2% per jaar over de periode 2025-2035 overeen met een cumulatieve groei van 27%. Het totaal aantal kamernachten groeit hierdoor van circa 749.600 in 2024 tot 951.700 in 2035. Om deze kamernachten te kunnen laten plaatsvinden neemt het aantal benodigde hotelkamers toe van 3.368 naar 4.172. Zoals berekend in het behoefteonderzoek is doordoor in 2035 behoefte aan 826 additionele hotelkamers in de regio.

Hekkelman stelt verder dat in de behoefte-raming geen rekening is gehouden met het gegeven dat een aantal bestaande hotels in de regio niet alleen wordt gebruikt voor toeristisch en/of zakelijk verblijf, maar ook voor andere doeleinden zoals bijvoorbeeld de huisvesting van arbeidsmigranten. Het tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten in bestaande hotels past binnen de geldende hotelbestemmingen. Het kan daarmee gezien worden als specifieke vorm van zakelijk hotelverblijf, gegenereerd door bedrijven in de regio. Er is geen reden om te verwachten dat de behoefte aan dit type hotelverblijf in de komende jaren zal afnemen; het is daarmee een bestaand en blijvend onderdeel van de hotelmarkt. Het gegeven dat bestaande hotels in de regio ook dit specifieke vraagsegment bedienen leidt daarom niet tot andere conclusies ten aanzien van de totale vraag naar hotelovernachtingen en de marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen.

#### *'7.4. Kwalitatieve behoefte onvoldoende onderbouwd'*

Hekkelman geeft aan niet te begrijpen waarom de positionering van het beoogde hotel als onderdeel van de hotelketen Van der Valk, onder de branding Van der Valk Exclusief, relevant is voor de kwalitatieve behoefte. De branding en marktpositionering van een hotel zijn essentieel voor het communiceren van de kwaliteiten en het concept van een hotel, zoals dat wordt begrepen in de markt. De gemiddelde hotelgast is bekend met en heeft een specifiek beeld bij de hotels van Van der Valk. Het feit dat bestaande Van der Valk Exclusief hotels structureel bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen behalen die boven de marktgemiddeldes liggen, is op zichzelf een aanwijzing dat een significant aantal hotelgasten behoefte heeft aan de kwaliteiten zoals geboden door de Van der Valk keten.

Hekkelman stelt dat het gegeven dat er een concrete initiatiefnemer is, niet betekent dat daarmee ook vaststaat dat behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling waarin het plan voorziet. Dit lijkt een stroman-argumentatie, aangezien een dergelijke bewering in het behoefteonderzoek niet wordt gesteld. Het is de kwantitatieve analyse in het behoefteonderzoek die aantoont dat er voldoende kwantitatieve behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Het feit dat de initiatiefnemer de Van der Valk keten is met het Van der Valk Exclusief merk is gebruikt om de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling te beschrijven en te onderbouwen waarom deze invulling ook kwalitatief aansluit op de kwantitatieve behoefte die is vastgesteld.

Het beoogde Van der Valk Exclusief hotel wordt naar verwachting geclassificeerd als viersterren-superior hotel, dat wil zeggen een viersterrenhotel met voldoende aanvullende kwaliteiten, diensten en voorzieningen om in aanmerking te komen voor de 'superior' aanduiding. De aanbodanalyse laat zien dat de bestaande viersterrenhotels met 60% van de hotelkamers een belangrijk deel van de huidige regionale hotelmarkt vormen. De vraaganalyse laat zien dat de bezettingsgraden en kamerprijzen hoog liggen. Het grote aanbod in combinatie met de hoge resultaten laten zien dat er veel vraag is. De komende 10 jaar groeit deze vraag naar verwachting verder. Het beoogde viersterren-superior hotel sluit dus aan op een markt waar veel vraag naar is. Hier bovenop geldt dat de kwaliteiten van het specifieke product ook specifieke nieuwe doelgroepen zal bereiken.

Hekkelman verwijst naar een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant inzake een hotelontwikkeling in Breda. De situatie is echter niet vergelijkbaar, omdat voor de genoemde locatie in Breda gold dat er op dat moment geen kwantitatieve marktruimte was waardoor de ontwikkeling geheel was aangewezen op de kwalitatieve behoefte. Zoals beschreven geldt voor de hotelontwikkeling in Heerenveen dat er voldoende kwantitatieve behoefte is aangetoond, en geldt de kwalitatieve analyse als onderbouwing voor de specifieke invulling van die kwantitatieve behoefte

*'7.5. Onderbouwing behoefte diverse functies ontbreekt'*

De geplande ondersteunende functies van de beoogde hotelontwikkeling, te weten wellness- en sportfaciliteiten, restaurant, bar, terras en zaalruimte zijn – zoals de benaming zegt – ondersteunend aan de geplande hotelontwikkeling. De omvang van de geplande voorzieningen is afgestemd op het geplande aantal hotelkamers. De behoefte aan deze faciliteiten volgt uit het hotelconcept en de geplande hotelkamers. De faciliteiten worden immers gebruikt door de hotelgasten.

*'7.6. Geschiktere alternatieve locatie voorhanden'*

Hekkelman stelt tot slot dat er een 'geschiktere alternatieve locatie' zou zijn binnen de gemeentegrenzen van Heerenveen. De vraag of er een potentiële geschiktere locatie zou zijn is echter geen onderdeel van de behoefteanalyse en is ook geen onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder benoemt de voorkeur om binnenstedelijk te bouwen en voor vestiging in bestaande leegstaande gebouwen. De beoogde locatie bij de A32 / Oranje Nassaulaan ligt binnen het stedelijk gebied. De genoemde alternatieve locatie is eveneens een nieuwbouwlocatie; het komt dus niet in aanmerking als bestaand leegstaand gebouw. De potentiële geschiktheid van de alternatieve locatie is daarom niet relevant voor de behoefteanalyse.