

Aan de leden van de gemeenteraad

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n): 3	datum:
	Z. / D.		29-10-2024

Onderwerp: stand van zaken ontwikkeling Van der Valk Heerenveen

Beste raad,

In januari 2019 heeft u besloten dat Van der Valk een hotel mag vestigen langs de A32 ter hoogte van Skoatterwâld. Eind vorig jaar is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met Van der Valk. De precontractuele fase is inmiddels afgerond en er zijn brieven met vragen bij u binnengekomen. Middels deze brief brengen wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Start planologische procedure

Dit najaar start de formele procedure tot wijziging van het Omgevingsplan. Een belangrijke vervolgstap in de realisatie van het plan voor een Van der Valk Hotel in Heerenveen. Inmiddels hebben de formele overlegpartners, zoals de provincie en waterschap, hun adviezen op het plan gegeven. Er zijn geen vragen of opmerkingen uit deze adviezen naar voren gekomen. Zodra het definitieve ontwerp door Van der Valk wordt goedgekeurd, kan de planologische procedure van start gaan. Als alles volgens planning verloopt, wordt het gewijzigde Omgevingsplan in de eerste helft van volgend jaar aan u aangeboden ter vaststelling.

Informatiebijeenkomst

Van der Valk organiseert, in samenwerking met de gemeente, een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst worden de plannen en het schetsontwerp gepresenteerd en toegelicht. Het voornemen was deze bijeenkomst eerder in het jaar te organiseren, maar dit bleek te vroeg. Op een aantal punten, zoals de architectuur en ontsluiting van het gebouw, was nog onvoldoende duidelijkheid.

Vragen rondom de besluitvorming

Naar aanleiding van het besluit de koopovereenkomst te ondertekenen, ontving u 10 april van dit jaar namens enkele initiatiefnemers uit Oranjewoud een advies van het door hen ingeschakelde advocatenbureau Hekkelman. Dit advies gaat in op verschillende vragen die leven rondom de besluitvorming en stelt dat de gemeente nog kan afzien van de realisatie van een hotel op de beoogde locatie.

Aangezien dit advies sterk afwijkt van het advies van Bunder advocaten, waar we in verschillende stadia van de planvorming advies hebben ingewonnen, heeft het college besloten bij een derde advocatenbureau, PlasBossinade advocaten, onafhankelijk advies in te winnen. Verzocht werd na te gaan of de gemeente gehouden is de overeenkomsten met Van der Valk na te komen of dat er mogelijkheden bestaan de contractuele relatie met Van der Valk te beëindigen (en zo ja: wat daarvan de risico's zijn). Verder is de vraag voorgelegd of de gemeenteraad nog kan weigeren medewerking te verlenen aan de wijziging van het Omgevingsplan.

Conclusies

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

Maatschappelijke belangenafweging

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

Financiële schadevergoeding

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

Eerstvolgende stap

Op basis van de verkregen en ingewonnen informatie, ziet het college geen aanleiding om u voor te stellen uw besluit te wijzigen of te herzien. Het college zet uw besluit om een Van der Valk Hotel mogelijk te maken voort en start met de planologische procedure. Om die reden is de eerstvolgende stap het houden van de informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden. U bent van harte welkom hierbij aanwezig te zijn. Hiervoor krijgt u te zijner tijd een uitnodiging.

Heeft u vragen over deze brief?

Neem dan contact op met Alfred Hamstra door te bellen naar 14 05 13.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

J. van Leeuwestijn

M.A. Fokkens-Kelder