

Antwoordnota inspraak Van der Valk, Heerenveen

Concept Versie 24 november 2021

1. Inleiding

Vanaf 1 juli tot en met 17 september 2021 kon eenieder reageren op de plannen voor de ontwikkeling van een vestiging van Van der Valk aan de Oranje Nassaulaan in Heerenveen. Het project betreft de ontwikkeling van een hotel met aanverwante functies.

Op 21 januari 2019 besloot de gemeenteraad mee te willen werken aan deze ontwikkeling op de locatie aan de Oranje Nassaulaan, direct nabij de op- en afrit van de A32. Bij dit besluit nam de gemeenteraad een motie aan om bewoners en andere belanghebbenden actief en constructief te betrekken bij invulling van het gekozen scenario. Het college heeft hier invulling aan gegeven door bewoners en andere belanghebbenden uit te nodigen om in een persoonlijk gesprek of schriftelijk te reageren op de plannen.

Op de website van de gemeente, evenals in het Gemeentehuis heeft gedurende bovengenoemde periode de informatie ter inzage gelegen om een beeld te vormen van de beide stedenbouwkundige modellen die Van der Valk in overleg met de gemeente heeft ontwikkeld.

De mogelijkheid om te reageren op de plannen is aangekondigd in de Heerenveense Courant en via de social media kanalen van de gemeente. Omwonenden zijn huis aan huis per brief uitgenodigd en diverse belanghebbenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de mogelijkheden te reageren en uitgenodigd voor een gesprek.

In deze Antwoordnota wordt eerst opgesomd op welke wijze inspraakreacties gegeven zijn.

De inspraakreacties worden daarna per onderwerp op hoofdlijnen samengevat, waarmee de strekking ervan inzichtelijk wordt gemaakt. Daarbij worden, bij wijze van antwoord, per onderwerp de overwegingen en besluiten van het College verwoord.

2. Mogelijkheid tot inspreken

Er is op verschillende manieren gelegenheid gegeven om in te spreken op de plannen:

- In een gesprek met de gemeente en Van der Valk op 7 of 8 september. Aanmelden hiervoor kon vanaf 1 juli t/m 16 augustus via de website. Ca. 15 personen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.
- Diverse stakeholders zijn uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek
- Het sturen van een brief naar het College
- Het sturen van een email
- Het achterlaten van een reactie via het antwoordformulier op de website

Van de mondelinge reacties zijn verslagen gemaakt:

- Gesprek met eigenaar Hof van de Koning en voorzitter Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Heerenveen, d.d. 24 augustus 2021

- Gesprek met Plaatselijk Belang Oranjewoud & Wijkraad Skoatterwâld, d.d. 2 september 2021
- Gesprekken met omwonenden op 7 en 8 september 2021
- Gesprek met de Fietzersbond, d.d. 14 september 2021
- Gesprek omwonenden, d.d. 28 september 2021

Via het antwoordformulier op de website en per email/brief zijn 125 reacties ingediend. In totaal zijn 142 reacties ontvangen, mondeling of schriftelijk. Door enkelen is op meerdere manieren gereageerd.

In deze Antwoordnota zijn de inspraakreacties samengevat. Alle reacties zijn (i.v.m. de AVG geanonimiseerd) als bijlage integraal bij het raadsvoorstel gevoegd waarin de raad gevraagd wordt te besluiten over deze Antwoordnota en het stedenbouwkundig voorkeursmodel.

3. Samenvatting Inspraak en Reactie College

Samengevat werden tijdens de inspraak de volgende punten naar voren gebracht. Per onderwerp wordt steeds de reactie van het college verwoord, met daarbij overwegingen en voor zover nodig besluiten.

a. Voorkeursmodel

Direct omwonenden gaven in gesprekken en schriftelijk aan het liefst geen Van der Valk te zien op deze plek en maken bezwaar tegen beide modellen. Het uitspreken van een voorkeur voor een van beide modellen wordt als het kiezen tussen twee kwaden gezien. Enkelen stellen dat als het er dan toch moet komen, dan zou het zo laag mogelijk moeten zijn (Model 1) en zo ver mogelijk weg door een voetbalveld op te offeren.

Anderen benadrukken juist voorstander te zijn van de komst van Van der Valk en zien hier vooral kansen in voor Heerenveen op het gebied van werkgelegenheid, toerisme, uitstraling en synergie met het centrum. Het zou een gebouw van hoge architectonische kwaliteit moeten worden.

In totaal zijn 142 reacties gegeven in gesprekken, via het antwoordformulier op de website, brief en mail. In de (ca. 100) reacties waarin een voorkeur wordt aangegeven, geeft ongeveer 85% aan een voorkeur te hebben voor model 1. Ongeveer 15% van de mensen die een voorkeur uitgesproken hebben, pleit voor model 2. In de overige reacties werd geen voorkeur uitgesproken en/of betoogd dat er überhaupt geen hotel (van deze omvang) op deze plek zou moeten komen. Enkelen pleiten juist voor een hogere ranke toren, met allure en daarmee ruimte om deze in een parkachtige setting te plaatsen.

Meest genoemd argument voor model 1 is de geringere hoogte ervan. Dit past beter in de wijk, oogt vriendelijker en de verwachting is dat het minder inkijk en schaduw geeft richting de omliggende woningen. Daarnaast wordt de positionering parallel aan de Oranje Nassaulaan als positief genoemd. Model 2 wordt te hoog gevonden en blokkeert uitzicht en zon.

Als argumenten voor model 2 wordt met name genoemd dat het minder afbreuk doet aan het woongenot in Oranjewoud-Noord. Het oogt minder massief en detonerend vanuit Oranjewoud. Het is een blikvanger en heeft meer allure en uitstraling, passend bij de ambitie van Heerenveen. Het is

beter en mooier zichtbaar vanaf de snelweg en sluit aan bij de hoogbouw aan de overzijde. De footprint is kleiner en geeft meer ruimte voor groen.

Reactie College:

De keuze dat er een hotel op deze plek zou moeten komen is gemaakt op het moment dat de gemeenteraad in januari 2019 haar voorkeur hierover uitsprak. Het College heeft door het ontwikkelen van twee modellen de omgeving actief willen betrekken bij en invloed willen geven op de stedenbouwkundige uitwerking van het project.

Op basis van de reacties waarin een voorkeur voor een van beide modellen uitgesproken wordt, constateert het College dat er een duidelijke voorkeur is voor model 1.

b. Besluitvormingsproces

Met name direct omwonenden voelen zich niet gehoord bij het besluit dat de gemeenteraad genomen heeft op 21 januari 2019, waarbij ze koos voor een volledig hotelconcept op de beoogde locatie. Het gevoel is dat er niet naar hen wordt geluisterd en dat financiële belangen zwaarder wegen. Ze zijn (daarom) sceptisch over de inspraak die georganiseerd is en geven aan dat het uitspreken van een voorkeur tussen beide modellen het kiezen uit twee kwaden is.

Anderen benadrukken dat bij de afwegingen die gemaakt worden door de politiek, geluisterd moet worden naar alle reacties en belangen – en niet alleen naar direct omwonenden.

Daarnaast is er behoefte om inzicht te krijgen in het verdere besluitvormingsproces en de wens om actief op de hoogte gehouden te worden over ontwikkelingen.

Reactie College:

De gemeenteraad heeft, alles afwegende, in januari 2019 een besluit genomen. Hier is een uitgebreid proces aan vooraf gegaan waarin de verschillende belangen zijn geïnventariseerd en aan de raad gepresenteerd.

De raad heeft bij haar besluit het college de opdracht gegeven direct omwonenden en andere belanghebbenden actief te betrekken bij de uitwerking van het plan. Het college heeft hier invulling aan gegeven door gedurende een periode van ruim 2,5 maand iedereen de gelegenheid te geven te reageren op de voorstellen. Reageren was op verschillende manieren mogelijk. Direct omwonenden zijn uitgenodigd om in een persoonlijk gesprek de plannen te bespreken.

Alle reacties zijn samengevat in deze antwoordnota en voorzien van een antwoord namens het college van B&W. Mede op basis hiervan vraagt het college aan de gemeenteraad het stedenbouwkundig voorkeursmodel vast te stellen. Op basis daarvan kan een bestemmingsplan (juridisch-planologisch kader) en beeldkwaliteitsplan (welstandeisen) gemaakt worden. Ook over deze plannen zal de gemeenteraad moeten besluiten. In beide procedures is het wederom mogelijk te reageren op de voorstellen die gedaan worden. Het college zal omwonenden en andere belanghebbenden hierover actief op de hoogte houden en informeren bij andere relevante ontwikkelingen in het project.

c. Omvang bouwvolume

Met name direct omwonenden vinden het bouwvolume van beide modellen veel te groot en te massaal. Het is niet passend in deze woonomgeving en de beleving daarvan. Het is te hoog en tast de

privacy en het woongenot aan. Een gebouw van deze schaal zou aan de overzijde van de snelweg beter op zijn plek zijn, bij de hoogbouw die daar al gerealiseerd is. Omwonenden geven aan bij de koop van hun woning specifiek te hebben gekeken naar de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt (maximale bouwhoogte 15m).

Anderen merken juist op dat er een gebouw zou moeten komen dat ambitie uitstraalt, allure heeft en qua hoogte samenhang heeft met de hoogbouw bij het Abe Lenstra Stadion en het snelweglandschap.

Reactie College:

De gemeenteraad heeft in januari 2019 besloten om mee te werken aan de vestiging van een Van der Valk op deze locatie. Ze heeft expliciet niet gekozen voor een kleinere ontwikkeling nabij het Abe Lenstra Stadion. Onderdeel van de keuze voor de locatie aan de Oranje Nassaulaan was destijds de schaal van het gebouw (40m hoog) en het all-inclusive hotelconcept. Hier is ook de businesscase van Van der Valk op gebaseerd. Om dit te kunnen realiseren is een gebouw van deze omvang noodzakelijk.

Beide modellen zullen vanuit de omgeving zichtbaar zijn en een andere beleving aan de plek geven. Dat is inherent aan een ontwikkeling van deze omvang. Het college kan zich voorstellen dat omwonenden het gevoel hebben dat hun privacy wordt aangetast. De afstand van het hotel tot de omgeving is in beide modellen echter aanzienlijk. Het is mede daarom naar het oordeel van het college ruimtelijk goed te motiveren dat een ontwikkeling van deze schaal verantwoord ingepast kan worden in de omgeving. In de volgende paragrafen wordt, aan de hand van inspraakreacties, inhoudelijk nader ingegaan op verschillende ruimtelijke effecten.

Het is nu aan de gemeenteraad om te besluiten over de ruimtelijke kaders van het project. In eerste instantie door het stedenbouwkundig model vast te stellen en vervolgens door te besluiten over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

d. Positie bouwvolume

De bouwvolumes van beide modellen staan dicht bij de Oranje Nassaulaan dan het oorspronkelijke plan. Omwonenden geven aan hierdoor onaangenaam verrast te zijn. Geld zou hierin niet doorslaggevend moeten zijn.

Het opofferen (verplaatsen) van voetbalveld(en) en het positioneren van het hotel (uitgaande van model 1) verder naar achter zou minder bezwaarlijk zijn. Dit dient te worden gecombineerd met een lager hotel eventueel met iets meer bebouwd grondoppervlak bijvoorbeeld door het situeren van parkeerplaatsen onder het gebouw (meerlaagse ondergrondse parkeergarage) en/ of minder kamers. Visueel zou het gebouw overeen moeten komen met een kantoor van 15 meter op kortere afstand van de weg zoals in het bestemmingsplan is beoogd.

Deze uitwerking, met meer beschikbaar grondoppervlak, kan tevens ruimte creëren voor openbare parkeerplaatsen nabij de op-afrit voor forenzen en eventueel parkeren voor voetbal. Anderen pleiten er juist voor deze ruimte te benutten voor de voor het beeld belangrijke waterpartij tussen het hotel en de weg.

We hebben er meer belang bij dat de herontwikkeling van het sportcomplex samen gaat met de ontwikkeling van het hotel. Werk met werk maken!

Reactie College:

In het schetsplan dat gepresenteerd is aan de gemeenteraad in 2019 was de kavel deels geprojecteerd op het sportcomplex. De gemeente heeft in overleg met Van der Valk op basis hiervan een stedenbouwkundig model gemaakt. Hierin zou het voetbalveld een nieuwe plek krijgen aan de Oranje Nassaulaan en zou ook het parkeerterrein en de toegangsweg naar het sportcomplex opnieuw aangelegd moeten worden. De kosten van deze werkzaamheden bleken echter voor het college en Van der Valk onaanvaardbaar.

Daarom hebben Van der Valk en de gemeente gezamenlijk besloten te onderzoeken of de ontwikkeling van het hotel ook mogelijk is op de beschikbare ruimte tussen het sportcomplex en de Oranje Nassaulaan. De beide modellen die nu op tafel liggen zijn daar het resultaat van. Het sportcomplex hoeft in deze beide modellen niet aangepast te worden, waarmee de kosten binnen het beschikbare budget kunnen blijven.

De positie van de drie bouwvolumes is in onderstaande figuur weergegeven. Op groter formaat zijn ze als bijlage toegevoegd aan het in de inleiding genoemde raadsvoorstel. Hieruit valt af te leiden dat de hoogbouw van zowel model 1 als 2 ongeveer 35 meter dicht bij de Oranje Nassaulaan staat dan in het oorspronkelijke schetsmodel. Voor model 2 geldt daarnaast dat het circa 40 meter naar het westen verplaatst is, waardoor de afstand tot de woningen in Skoatterwâld vergroot wordt. In algemene zin zijn de afstanden tot de bestaande woningbouw in Oranjewoud Noord en Skoatterwâld nog steeds aanzienlijk en staan deze een goede ruimtelijke inpassing niet in de weg.



Oorspronkelijk model

Model 1

Model 2

Model 1, de lagere variant, presenteert zich met de langsrichting aan de Oranje Nassaulaan. Met een hoogte van ca 30 meter is dit beduidend hoger dan bouwhoogte van 15 meter zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd, maar gezien de ruime setting en afstand van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande woningen 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.

Model 2 is met ca 43 meter hoger dan Model 1, maar presenteert zich met een relatief smalle kopgevel aan de Oranje Nassaulaan. Met het hoogte accent staande op een plint doet dit model nadrukkelijk mee in het beeld dat vanaf de A32 wordt verkregen van Heerenveen. Evenals voor model 1 geldt dat afstand tot de bestaande woningen dusdanig groot is dat een gebouw van deze omvang, met een zorgvuldige architectonische uitwerking, op een goede manier kan worden ingepast in het straatbeeld.

De schaduwwerking van beide modellen is onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Deze voldoet ruimschoots aan de richtlijnen die hiervoor gelden (zie paragraaf e.). Voor de verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid en parkeren is de positie van het gebouw niet onderscheidend. In volgende paragrafen worden deze onderwerpen verder toegelicht. De benodigde watercompensatie kan in beide modellen op een goede manier opgelost worden door elders in het peilgebied wateroppervlak toe te voegen.

Voor beide modellen geldt dat Van der Valk en het college er van overtuigd zijn dat het project ruimtelijk goed ingepast kan worden. Het college vindt het tegen deze achtergrond onwenselijk te ontwikkelen van Van der Valk te koppelen aan de vooralsnog onzekere herontwikkeling van het sportcomplex.

e. Bezonnning

Direct omwonenden stellen dat het hotel schaduw zal veroorzaken op hun percelen.

Reactie College:

Om inzicht te krijgen in de verandering van de bezonningssituatie ten gevolge van de nieuwbouw, is een bezonningsstudie uitgevoerd voor beide modellen. Hierbij is volledigheidshalve ook gekeken naar de potentiële effecten van de bebouwingmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Deze studie is als bijlage toegevoegd aan het in de inleiding genoemde raadsvoorstel.

In de studie is voor 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december de schaduw berekend voor elk uur tussen zonsopkomst en -ondergang. Om de leesbaarheid te vergroten is een samenvatting gemaakt, waarin de modellen op meest relevante tijdstippen met elkaar vergeleken worden. Alle afzonderlijke beelden zijn tevens toegevoegd.

In de modellen zijn de posities van de huidige bomen opgenomen. Hiermee wordt de werkelijkheid zo goed mogelijk nagebootst. Vanwege de schaduw die deze bomen geven, is de schaduw van het hotel echter niet altijd goed zichtbaar op de tekeningen. Voor de leesbaarheid zijn er daarom ook beelden gemaakt waarop de schaduwen van bomen niet zichtbaar zijn. Deze geven geen representatief beeld van de werkelijkheid en dienen uitsluitend om te kunnen beoordelen wat het schaduweffect van de bouwvolumes is, los van schaduwwerking van bestaande bomen.

Uit bezonningsstudie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Model 1:

- 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

Model 2:

- 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. 19:00 tot zonsondergang (ca. 22:00) enkele woningen in Oranjewoud Noord
- 21 december: de schaduw van de nieuwbouw raakt vanaf ca. 15:00 tot zonsondergang (ca. 16:30) enkele woningen in Skoatterwâld

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.

Voor bezonning bestaan geen wettelijke normen. Bezonning speelt echter wel een rol bij de afweging van ruimtelijke ordeningsplannen, in relatie tot het woon- en leefmilieu. In de jurisprudentie over de bepaling van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is als bestendige lijn een normstelling voor de bezonning van woonkamers geaccepteerd (zie onder meer uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ARRS 201201441/1/R1 en 201302022/1/R4). Hierbij wordt een lichte norm (2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) en een strenge norm (3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november) gehanteerd. Voor stedelijke gebieden wordt veelal de lichte norm gebruikt.

Wij hebben de situaties aan beide normen getoetst. Hieraan wordt ruim voldaan. Beide modellen leiden tot een bezonningssituatie, die op grond van jurisprudentie aanvaardbaar wordt geacht.

f. Verkeersdoorstroming

Wat betekent het project voor de verkeersdruk en hoeveel vrachtwagen komen er voor de bevoorrading? Het is nu al erg druk op de rotonde. Er wordt extra verkeershinder verwacht op de Oranje Nassaulaan.

Reactie College:

Er is in aanloop naar het besluit voor deze locatie een quickscan gedaan naar de vraag of het wegennetwerk (met rotonde) het extra aanbod aan verkeersbewegingen aankan. Hier kwam uit dat er geen knelpunten verwacht worden. In het kader van het bestemmingsplan zal het effect van het project op de doorstroming van het verkeer (verder) onderzocht en onderbouwd worden.

Per dag zullen er naar verwachting 1 a 2 vrachtwagens en wat kleine bestelbusjes nodig zijn voor de bevoorrading.

g. Verkeersveiligheid fietsers

In verschillende reacties wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid van fietsers. De ontsluiting van de kavel en de impact daarvan is besproken met de Fietzersbond, mede naar aanleiding van haar primaire reactie dat de getoonde oplossing onveilig zou zijn. Het ontwerp van de aansluiting van de kavel op de rotonde was in de getoonde modellen nog niet uitgewerkt. De Fietzersbond geeft op basis van dit gesprek aan dat de aansluiting van Van der Valk op de rotonde verkeersveilig gerealiseerd kan worden als deze op dezelfde manier wordt vormgegeven als de huidige oversteek van fietsers over de Oranje Nassaulaan op diezelfde rotonde. Fietsers moeten hier, net als op alle rotondes in Heerenveen, voorrang geven aan automobilisten.

Wel geeft de Fietzersbond aan dat het onwenselijk is dat op deze manier twee hoofdfietsroutes een extra keer onderbroken worden. Ze pleit er daarom voor om de ontsluiting van Van der Valk voor zowel bezoekers als bevoorrading via de huidige toegangsweg naar het sportcomplex te maken. Ze stelt dat een afslag naar het hotel op dit punt voor de automobilist logisch is en fietsers voorrang geven vanzelfsprekend. Het te kruisen fietspad langs de Oranje Nassaulaan is bovendien aanzienlijk rustiger dan langs de rotonde. Langs de toegangsweg zou een vrij liggend fietspad kunnen komen. De

opgewaardeerde toegangsweg zou bovendien in de toekomst ook gebruikt kunnen worden als ontsluiting voor het herontwikkelde sportcomplex en nog te ontwikkelen woningbouw ten oosten van de toegangsweg.

Reactie College:

De verkeersveiligheid voor fietsers is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de uitwerking van het plan. In het plan is opgenomen dat het hotel aangesloten wordt op de 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 college is er, kortom, van overtuigd dat door het creëren van een gebruikelijke afslag vanaf de rotonde op eenvoudige wijze een verkeersveilige situatie gerealiseerd kan worden.

Het voorstel om de ontsluiting van de kavel van Van der Valk via de toegangsweg naar het sportcomplex vraagt om aanzienlijker aanpassingen in de infrastructuur om de verkeersveiligheid en –doorstroming te waarborgen. Namelijk het aanpassen van de Oranje Nassaulaan met een extra afslagvak om het verkeer veilig en vlot af te laten slaan en het herinrichten van de toegangsweg, met een vrij liggend fiets- en voetpad. De plannen voor de herontwikkeling van het sportcomplex en woningbouw langs de Oranje Nassaulaan zijn nog onzeker cq onduidelijk. Het creëren van een relatie met deze beide ontwikkelingen is volgens het college niet wenselijk en verkeerskundig ook niet nodig.

h. Parkeren

Er is in de huidige situatie veel parkeeroverlast als SC Heerenveen thuis speelt en tijdens drukke momenten op het sportcomplex. Door met name direct omwonenden wordt de zorg uitgesproken dat de overlast toeneemt door het bebouwen van de kavel waar nu nog auto's kunnen parkeren. Kunnen supporters bij Van der Valk parkeren?

Worden er voldoende parkeerplaatsen gemaakt voor de gasten van Van der Valk. Er zijn twijfels over de aannames die aan de berekening ten grondslag liggen. Het zou fraaier zijn als de parkeerplaatsen onder of achter het gebouw gemaakt worden.

Op dit moment wordt de parkeerplaats gebruikt als carpool-verzamel plaats voor reizigers. Bij het weg vallen van deze parkeerplaatsen, wordt er gebruik gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen bij van de Valk. Is het ontwerp daar nu op uitgelegd?

Laat de naastgelegen woningbouwlocatie als tijdelijk parkeerterrein fungeren.

Reactie College:

De parkeeroverlast tijdens wedstrijden van SC Heerenveen is een bekend probleem, dat voor een groot deel los staat van de ontwikkeling van Van der Valk. Er is voldoende parkeergelegenheid voor supporters, maar deze wordt onvoldoende benut. Bovendien zou dit punt ook aan de orde zijn als de kavel conform het huidige bestemmingsplan bebouwd zou gaan worden.

Het college gaat nogmaals het gesprek aan met SC Heerenveen en de politie om er op in te zetten dat de beschikbare parkeerplaatsen (zoals P6) beter worden benut. Daarmee zou in algemene zin de parkeeroverlast tijdens wedstrijden verkleind moeten worden. En bovendien voorkomen moeten worden dat supporters die nu nog op de kavel van Van der Valk parkeren, in de omliggende woonwijken een plek zoeken.

In principe is iedereen welkom op het terrein van Van der Valk zolang het de exploitatie niet schaadt. Het terrein kan worden afgesloten met een slagboom of een andere vorm van toegangscontrole. Het is realistisch te veronderstellen dat dit het geval zal zijn op het moment dat er voetbalwedstrijden zijn. Dit om te voorkomen dat gasten van Van der Valk niet op het terrein kunnen parkeren en gedwongen worden in de omgeving een plek te zoeken.

De huidige situatie is geen formele carpoolplaats. Automobilisten kunnen gebruik maken van de carpoolplaatsen in de nabijheid, zoals bijvoorbeeld bij afrit 10 Heerenveen Zuid.

Op basis van het parkeerbeleid worden voldoende parkeerplaatsen op de kavel gemaakt voor de gasten van Van der Valk. Het aantal benodigde parkeerplaatsen (222) is berekend op basis van de normen in het parkeerbeleid – en waar die onvoldoende houvast bieden is terug gevallen op de landelijke CROW-normen. In model 1 en 2 zijn respectievelijk 286 en 247 opgenomen.

Een deel van deze parkeerplaatsen wordt halfverdiept onder het gebouw gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen kunnen goed ingepast worden op maaiveld. Het parkeerterrein zal voor zover mogelijk groen ingericht worden. Het realiseren van alle parkeerplaatsen onder het gebouw is financieel niet haalbaar. Indien meer parkeerplaatsen achter het gebouw gerealiseerd zouden worden, zou dat betekenen dat het gebouw dichterbij de Oranje Nassaulaan gepositioneerd zou moeten worden.

Het naastgelegen terrein dat bestemd is als woningbouwlocatie wordt op piekmomenten in de huidige situatie voor een deel al gebruikt door bezoekers van het sportcomplex om te parkeren. Het inrichten van deze locatie als parkeerterrein om enkel in deze piekbehoefte te voorzien acht het college niet opportuun. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid van het sportcomplex (m.n. direct ten noorden daarvan) die beter kan worden benut, analoog aan hetgeen hiervoor gesteld is over de bezoekers van het Abe Lenstrastadion.

i. Bestemmingsplan

Twee omwonenden geven schriftelijk aan van mening te zijn dat alle nieuwbouwplannen binnen dit gebied dienen te voldoen aan het huidige bestemmingsplan te weten woningen en kantoor (max. hoogte 15 meter). Het huidige bestemmingsplan, met een beperkte bouwomvang en nagenoeg geen overlast voor de omgeving, sluit aan bij de visie van de bouw van de woonwijk Oranjewoud-Noord en de dorpsvisie van het dorp Oranjewoud. Beide verstrekte modellen van de nieuwbouw van Van der Valk overstijgen ruimschoots de fysieke contouren, randvoorwaarden en de visie die aan het huidige bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Indien het huidige bestemmingsplan wordt aangepast aan de verstrekte modellen in de huidige vorm (zowel 1 als 2) zal hier formeel bezwaar tegen gemaakt worden.

Reactie College:

Ontwikkeling binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan is op basis van het locatiebesluit van de gemeenteraad op 21 januari 2019 niet meer aan de orde. Inherent aan dat besluit is dat het bestemmingsplan aangepast zal moeten worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

j. Behoeft

In enkele reacties wordt gesteld dat er geen behoefte is aan een hotelontwikkeling zoals beoogd. Er zou voldoende capaciteit in Friesland zijn.

Reactie College:

In aanloop naar het locatiebesluit in januari 2019 door de gemeenteraad is de behoefte naar de ontwikkeling van een hotel met 140 hotelkamers onderzocht door een onafhankelijk bureau. De conclusie hiervan was dat er marktruimte is in het segment waarop dit initiatief zich richt. In de onderbouwing van het bestemmingsplan zal ook aandacht besteed worden aan de motivatie van de behoefte waarin wordt voorzien.

k. Planschade

De waarde van de woningen in de directe omgeving zal afnemen en de verkoopbaarheid van de woning wordt lastiger. Is er een compensatieregeling?

Reactie College:

Het is mogelijk om een planschadeclaim in te dienen. Hier zijn landelijke richtlijnen voor. Als er aantoonbaar nadeel is van een project, dan kan er een vergoeding worden uitgekeerd. Een van de belangrijkste criteria voor het bepalen van planschade is de afstand tot het plan. In dit geval is deze aanzienlijk.

l. Programma & Architectuur

Casino

In enkele reacties wordt gesteld dat ze verwachten dat er uiteindelijk toch een casino zal komen in het hotel en dat dat extra overlast zal geven. Van der Valk is in het bezit van de vergunning van Jacks Casino in het centrum en het ligt voor de hand dat deze t.z.t. overgezet wordt.

Reactie college:

In lijn met de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld, is er geen casino opgenomen in de plannen die nu op tafel liggen. Een casino maakt geen onderdeel uit van de afspraken die het college met Van der Valk maakt en het wordt ook niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De vraag of er in de toekomst ooit een casino kan komen is nu niet aan de orde.

Zwembad

Komt er een zwembad in het hotel?

Reactie college:

Van der Valk geeft aan dat zij voornemens is voor gasten een zwembad in het hotel te realiseren.

Supermarkt

Er is in het verleden beloofd dat er een supermarkt zou komen in Skoatterwâld. Op de plaats waar het ongewenste van der Valk hotel moet komen, zou een supermarkt prima passen.

Reactie college:

Het ontwikkelen van een supermarkt op de beoogde kavel voor Van der Valk is gezien de besluiten die reeds genomen zijn door de gemeenteraad op dit moment niet aan de orde.

Bar/live muziek

Komt er een bar met live muziek? Krijgen we overlast van feestjes?

Reactie college:

Er komt een gewone hotelbar. Van der Valk geeft aan dat live muziek niet wordt gestimuleerd. Wel kunnen er feestjes zijn waarbij mensen zelf muziek kunnen regelen. Van der Valk heeft belang bij een goede relatie met haar burens en wil overlast dus voorkomen. Het terras is in beide modellen gericht op de zonnige zuidwestzijde en daarmee voor een belangrijk deel aan de kant van de snelweg.

Uitbreidingsplannen

Heeft Van der Valk plannen om in de toekomst uit te breiden?

Reactie college:

Van der Valk heeft op dit moment geen plannen om in de toekomst het gebouw uit te breiden. Eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden zijn ook geen onderwerp in de afspraken die gemeente en Van der Valk maken.

Reclame

Waar komt de toekan?

Reactie college:

Of er een toekan komt is nog niet duidelijk. Wel zal er een reclame-uiting komen. Het ligt voor de hand dat deze aan de kant van de snelweg komt. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking van de architectuur. Het beeldkwaliteitsplan hiervoor moet nog worden gemaakt.

Balkons

Komen er balkons? Dan liever niet aan de oostzijde vanwege privacy.

Reactie college:

Het is waarschijnlijk dat er balkons komen. De meeste Van der Valk hotels hebben balkons. Van der Valk geeft aan dat een balkon wenselijk is als klanten meer dan 1 nacht verblijven. In model 2 komen er balkons aan de oostzijde. In model 1 komen er waarschijnlijk geen kamers aan de oostzijde, en dus geen balkons.

m. Duurzaamheid & Groen

Duurzaam ontwerpen

Benut kansen op het gebied van natuurinclusief en circulair ontwerpen. Kan een groene gevel worden toegepast?

Reactie college:

Van der Valk gaat voor het hoogst haalbare duurzaamheidscertificaat: BREEAM Outstanding. BREEAM is een zeer brede certificering, waarin verschillende normen zijn opgenomen voor duurzaamheidsmaatregelen voor het gebouw, het gebruik daarvan en de omgeving. Hergebruik van materialen is hier ook onderdeel van. De verwachting is niet dat er hier een groene gevel gemaakt gaat worden. Een groene gevel toepassen kan technisch, maar de praktijk is vaak weerbarstig. Het vraagt erg veel onderhoud.

Groen

Het opnemen van veel beplanting/bomen ('groen') op het parkeerterrein en het opnemen van voldoende hoge heggen rondom het terrein is zeer wenselijk. Door het plaatsen van het hotel op ruime afstand van de weg inclusief het opnemen van voldoende 'groen' zal de overlast van o.a. verlichting 's avonds en 's nachts minder zijn.

Kan er tussen het gebouw en de woningen in Oranjewoud Noord extra groen komen zodat de wijk visueel iets meer afgesloten is? Bijvoorbeeld aan het water tussen de Oranje Nassaulaan en de Casimiraal. Dat zou het gevoel van privacy vergroten.

Reactie college:

Op en rondom het parkeerterrein is ruimte voorzien voor groen. Bij de uitwerking hiervan door Van der Valk zal het college er op aandringen hier aandacht aan te besteden. Daarnaast zal het college onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om groen toe te voegen in de openbare ruimte om een zekere mate van afscherming te creëren tussen de woningen in Oranjewoud Noord en Van der Valk.

n. Uitvoering

Overlast tijdens uitvoering

Welke overlast hebben we tijdens de bouw? Overlast wordt o.a. verwacht van stof en geluid.

Reactie college:

Overlast tijdens de bouw zal niet volledig te vermijden zijn. Van der Valk spant zich in om de overlast te beperken. Het bouwverkeer kan via de rotonde op de kavel komen en hoeft dus niet de wijk in. Er wordt vanzelfsprekend gewerkt volgens de landelijke richtlijnen die van toepassing zijn.

Planning start bouw

Wanneer start de bouw? Hoe dit zich tot de aanpassingen van de A32?

Reactie college:

Als alle procedures op een soepele manier worden doorlopen, zal er rond 2024 kunnen worden begonnen met de bouw. Bouwtijd is ca 2 jaar. Daarmee zou het aansluiten op de uitvoering van de werkzaamheden rond de nieuwe aansluiting op de A32 in 2023.

o. Overige reacties

Belangenafweging

Onze bezwaren betreffen - heel globaal - met name de wijze waarop de gemeente tot nu toe het algehele planologische afwegingskader heeft toegepast en, deels daaruit voortvloeiend, de afweging van de in het geding zijnde belangen bij de concrete voorgenomen keuze van de locatie. Ons inziens zijn de belangen van de bewoners hierin onvoldoende tot hun recht gekomen. In een latere fase van het proces, dat zal waarschijnlijk in eerste instantie die van het indienen van een zienswijze op de concept-aanpassing van het bestemmingsplan zijn, zullen wij onze bezwaren nader uiteenzetten.

Reactie college:

Het college heeft kennis genomen van de algemene formulering in deze schriftelijke reactie.

Milieu- en stikstofbelasting

De milieu- en stikstof belasting op Parklandschap Oranjewoud neemt te veel toe.

Er wordt veel overlast (met name geluid, vervuiling, uitstoot fijnstof, CO2 etc.) verwacht ten gevolge van het verkeer naar het hotel (hotelgasten, bevoorrading, vergaderingen, workshops, evenementen etc.) hetgeen totaal niet aansluit bij het huidige bestemmingsplan en de landelijke plannen om juist verkeer, vervuiling tegen te gaan en de bossen/natuur te ontlasten. De snelweg geeft reeds veel overlast hetgeen door het hotel verder zal toenemen.

Reactie college:

Het onderzoek naar milieu-effecten en stikstof maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De resultaten daarvan zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen en beoordeeld.

Grondopbrengst

In de huidige bestemming brengt de grond aanmerkelijk meer op dan wanneer deze veranderd wordt naar Hotel bestemming.

Reactie college:

Het ontwikkelen conform huidig bestemmingsplan is op basis van het raadsbesluit in januari 2019 niet meer aan de orde.

Geluidsoverlast

De gasten en de toelevering van goederen gaan veel extra verkeer geven en daarmee geluidsoverlast.

Om het woongenot voor ons te handhaven zien wij graag een stilteslot waarbij geen zwaar verkeer plaatsvindt tussen 's avonds 10 uur en 's ochtends 19 uur. Ook zouden we graag zien dat de woonwijkkant zoveel mogelijk wordt ontzien van verkeer (qua geluid) en de verkeersbewegingen zo veel mogelijk plaatsvinden aan de snelwegkant.

Reactie college:

Het hotel wordt bereikbaar vanaf de rotonde, waardoor gasten in principe niet gebruik hoeven te maken van de Oranje Nassaulaan richting Skoatterwâld. Extra verkeersbewegingen (en –geluid)

wordt daar dus in beginsel niet verwacht. Bevoorrading met grote(re) vrachtwagens zal beperkt zijn tot 1 a 2 per dag. Het instellen van een tijdslot hiervoor acht het college niet noodzakelijk.

Het zal drukker worden aan de overkant van de Oranje Nassaulaan dan het nu is. Er zullen auto's parkeren op de plek die nu nog voor een groot deel groen is. Dat zal extra geluid generen. Het omgevingsgeluid is een van de onderwerpen die ook in het bestemmingsplan aan bod komt.

Visie

De hele wijk en woonvisie is ontwikkeld door stedenbouwkundige Ashok Bhalotra.

Wij mogen toch van de gemeente verwachten dat deze de visie bewaakt en zorg draagt dat deze visie wordt nageleefd.

Reactie college:

Het stedenbouwkundig plan dat door Kuiper Compagnons onder leiding van Ashok Bhalotra is opgesteld is nog altijd leidend voor de ontwikkeling van Skoatterwâld. 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. Ook bij verdere uitwerking van de deelplannen zijn deze ontwerputgangspunten gerespecteerd.

Binnen de verschillende deelplannen is ruimte om af te wijken van het oorspronkelijke stedenbouwkundige schetsplan. De aanleidingen hiervoor kunnen divers van aard zijn. De vraag naar andere woningtypologieën kan bijvoorbeeld aanleiding zijn voor een andere verkaveling van een specifiek deelgebied.

Naast de eerder benoemde ruimtelijke hoofdstructuren zijn de locaties 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. Bij de zuidelijke entree van de woonwijk, de Oranje Nassaulaan, zijn als eerste gedachte hoogwaardige kantoorpanden als markering van deze plek bedacht. Een gedachte die past bij het tijdsbeeld waarin de visie voor de wijk is opgesteld.

Destijds is er echter voorrang gegeven om de andere kantoorlocaties binnen Heerenveen (KR Poststraat, stationsgebied en stadiongebied) eerst in te vullen en is het niet tot een ontwikkeling van een kantoorlocatie langs de Oranje Nassaulaan gekomen. De locatie is al die tijd vrij gehouden voor een functie die de entree van de wijk kan markeren. Een hotel op deze plek sluit aan bij deze ambitie.

Gezien de locatie bij de entree van de wijk en langs de A32 is een hoger gebouw op deze plek voorstelbaar als deze op een goede manier wordt ingepast. Een grotere hoogte past prima in de grootschalige opzet van dit deel van Heerenveen, binnen de invloedssfeer van rijksweg en het stadiongebied aan de overzijde van de A32. Na de presentatie van het hotel in januari 2018 is de initiatiefnemer gevraagd om naast deze hoge variant een 2^{de} variant uit te werken die uitgaat van het zelfde programma, maar een andere ruimtelijke hoofdopzet heeft: een lagere variant.

Beide varianten zijn ruimtelijk goed in te passen, zoals elders in deze Antwoordnota naar aanleiding van inspraakreacties verwoord. In samenhang met bovenstaande uitgangspunt in de visie voor Skoatterwâld de entrees van de wijk te markeren met bijzondere functies, is het college van mening dat er wordt voldaan aan de hoofdlijnen zoals die in de visie voor de wijk Skoatterwâld zijn vastgelegd.

Samenhang met naastgelegen woningbouw

Bewoners aan de overzijde van de Oranje Nassaulaan doen een oproep om bij de besluitvorming over Van der Valk ook de naastgelegen woningbouwlocatie te betrekken.

Reactie college:

Het college ziet de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie als een zelfstandige opgave. De keuze voor een van beide modellen voor de ontwikkeling van Van der Valk staat hier los van en staat de ontwikkeling van woningbouw op de naastgelegen kavel niet in de weg.

Wandelroutes van en naar het centrum

Een goede verbinding naar het centrum is belangrijk. Voor fietsers is die er, voor voetgangers nog niet.

Reactie college:

In de huidige situatie ligt er een voetpad langs de Oranje Nassaulaan, dat de kavel verbindt met de overzijde van de snelweg en in het verlengde daarvan het centrum. In het kader van het project Heerenveen Beter Bereikbaar wordt dit voetpad vanaf Skoatterwald/rotonde Cissy van Marxveldtlaan tot de aansluiting met de Alma Tademaweg opnieuw aangelegd. Door de kavel van Van der Valk hierop aan te sluiten ontstaat voor voetgangers een goede verbinding met het centrum.

Zichtbaarheid vanaf Alma Tademaweg

Wij wonen aan de andere kant van de A32 op de Alma Tademaweg en ik ben wel benieuwd hoe dat er voor ons uitgaat zien! Wat en hoeveel zien wij van dat gebouw?

Reactie college:

De Alma Tademaweg bevindt zich aan de overzijde van de A32 en daarmee op zeer aanzienlijke afstand van de kavel. De verhoogde ligging van de A32, met geluidschermen vormt bovendien een forse fysieke barrière die, afhankelijk van de exacte positie op de Alma Tademaweg en de verschillende hoogtes van beide modellen, het gebouw volledig of grotendeels aan het zicht onttrekt.

Parkeerdruk bossen Oranjewoud

Het is nu (als gevolg van Covid) al erg druk in de bossen van Oranjewoud. Gasten van Van der Valk zullen met de auto naar het bos komen om daar te wandelen. Meer auto's richting de bossen is niet wenselijk. Er is nu al te weinig ruimte voor bezoekers die per auto naar de bossen komen.

Reactie college:

Het college gaat graag in gesprek met Plaatselijk Belang Oranjewoud om gezamenlijk te kijken wat mogelijk is. Dit is overigens een opgave die ook los gezien moet worden van de komst van Van der Valk.

Synergie met het centrum

Er zijn veel kansen om met het Van der Valk project synergie te creëren met andere ontwikkelingen in Heerenveen. Bijvoorbeeld door in te zetten op de waterbeleving en een koppeling te maken met Feanetië.

Reactie college:

Interessante suggestie. Van der Valk promoot voor haar gasten ook de kwaliteiten van de omgeving. Wellicht dat hier een kans ligt.

Stroomnet

Welke impact heeft het project op het stroomnet?

Reactie college:

Het college is met de netbeheerder in gesprek over de komst van Van der Valk om eventueel benodigde aanpassingen aan het net voor te bereiden.

Contact Van der Valk met de buurt

Hoe gaat Van der Valk de contacten met de buurt aan? Hoe zit het met buurtintegratie? Actief benaderen van de buurt voor eventuele wensen. Kunnen er evaluatie avonden worden ingepland?

Reactie college:

Van der Valk geeft aan dat Integreren in de omgeving voor een deel vanzelf gaat, omdat personeel daar ook vandaan komt. Maar er zijn ook mogelijkheden om iets in de buurt te realiseren als daar wensen liggen. Van der Valk vindt een goede relatie met de buurt belangrijk en staat altijd open voor het gesprek.