



Vanaf 7 februari 2025 heeft het TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn in totaal 78 zienswijzen ingediend, waarvan 15 mondeling die tijdens de inloopavond zijn opgeschreven. Het merendeel van de schriftelijke zienswijzen is deels of geheel gelijkkluidend.

Alle zienswijzen kunnen in behandeling worden genomen omdat zij tijdig zijn ingediend én het in de ontwerpfasen niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is. In deze Nota zal op de zienswijzen worden ingegaan en aangegeven worden in hoeverre de zienswijzen wel of niet aanleiding geven tot gewijzigde planvaststelling.

Vanwege het grote aantal gelijkkluidende zienswijzen is ervoor gekozen om onderwerpen die bij elkaar horen, in de reactienota geclusterd te behandelen.

	Inhoud zienswijze	Zienswijze nr.
1	Ontbreken mogelijkheid voor woningbouw, winkels medische voorzieningen op deze locatie/ woningbouw prioriteit i.p.v. hotel/ deze locatie is geschikt voor woningbouw, groen of maatschappelijke diensten en voor concentratie sportvoorzieningen voor sc Heerenveen.	1, 2, 6, 10, 11, 12,13, 18, 19 ,20, 22, 24 ,26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 75, 77
2	Twijfel over voldoende parkeergelegenheid/ maatvoering parkeervakken (80 cm te smal)/ parkeeroverlast in de wijk tijdens o.a. voetballen Heerenveen/ opgenomen parkeerbalans is onnavolgbaar / verkeerde invoergegevens gehanteerd/ vraag of ook naastliggend terrein niet alsnog wordt aangewend voor parkeren/ bezwaar tegen aanleg 222 parkeerplaatsen die aansluiten op de Oranje Nassaulaan (congestie)/ parkeercapaciteit Block van Scheltingaweg onvoldoende.	1,4, 5,6,9,10,11, 12,14, 16, 21,24, 47,50, 55, 64, 69
3	Capaciteit rotondes onvoldoende / moeilijke toegankelijkheid rotonde.	1, 3, 13, 20, 32, 37, 39, 40, 52, 54, 56, 58, 59, 60, 63, 65, 67, 71
4	Afbreuk woongenot / hoogte 30/ 33 meter niet passend/ overlast licht vanwege o.a. logo Toekan richting Oranjewoud/ hotel niet in overeenstemming met de gewenste beeldkwaliteit / doet afbreuk aan entree Oranjewoud en parklandschap Oranjewoud / Skoatterwâld / verlies karakter omgeving/ leefomgeving.	1,6,9,10, 11,16, 23, 27,28, 29, 30, 32, 34, 35, 38, 41,42, 44, 47, 48, 49, 56, 61, 62, 63, 65, 68, 72, 73

5	Toename verkeer(drukke) door komst hotel i.c. ontsluiting wijk (Oranjewoud en Skoatterwâld/ verkeersgevolgen/ capaciteit huidige wegenstructuur onvoldoende onderzocht/ niet geschikt/ verkeerde invoergegevens gehanteerd/ toegankelijkheid wijk/ onderzoek consequenties voor fietsers en voetgangers ontbreekt / ingang naar hotel gevaarlijk vanwege oversteek fietspad/ verzoek om fietstunnel/ 2 ontsluitingen naar het terrein hotel, waarbij het laden en lossen op de toerit naar vv Heerenveen is voorzien en aangrenzend verder te ontwikkelen op naastgelegen kavel, waardoor verkeersonveilige situatie ontstaat/ OV ontbreekt .	1, 2, 5, 7,8,10,11,12,13, 14, 16,17, 18,19, 20, 21, 22, 23, 24, 27,28,29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,50, 51,52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70,71, 72, 73, 74, 75,76, 77
6	Locatiekeuze (onderzoek) hotel ontbreekt/ voorkeur voor plaatsing locatie langs 32/ A 7 of andere zijde nabij Abe Lenstra stadion/ op de plaats van Postiljon motel Hajé.	3, 14, 22, 23, 24, 27, 29, 33, 34, 35, 36, 38, 41, 42, 44, 46, 48, 49, 51,52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 73, 75
7	Schade eigendommen door werkzaamheden (voor tijdens en na werkzaamheden).	3,16, 21,77, 50, 54
8	Druk op natuurgebied/ bossen Oranjewoud/ stikstofuitstoot/ aantasting leefomgeving/ aantasting flora en fauna / verandering karakter omgeving/ strijd met natuur en milieuwetgeving/ afbraak groen/ wens tot uitvoering groenplan.	5, 16, 23,33, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 68, 71, 72, 73, 77
9	Geen behoefte aan Van der Valk, er is o.a. in Wolvega al een Van der Valk / er is voldoende kwalitatief goede (overnachtings)horeca in Heerenveen/ komst Van der Valk leidt tot leegstand in centrum en de omgeving van Heerenveen / tast karakter aan van huidige persoonlijke benadering en van eigenheid Heerenveen/ ondeugdelijk recent behoefteonderzoek o.a. naar de kwalitatieve behoefte (31-08-2023)/ geen onderzoek verricht naar gevolgen voor ondernemers centrum/ bestaande horeca/ strijdig met Ladder duurzame verstedelijking/ werkgelegenheid geen argument voor komst hotel.	6,12, 18,19,20, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73
10	Verkeers- en geluidsoverlast Oranjewoud / geluidsonderbouwing achterhaald/ geluidsoverlast laden en lossen/ vergroting kans op ongevallen door toename verkeer / verkeersdrukke begin Oranjewoud / wijk Skoatterwâld	6,10,11,19, 41, 42, 53, 55, 61, 66, 68, 76
11	Bezwaar tegen mogelijke komst casino. Begrippen horeca, restauratieve voorzieningen, zalenverhuur en rechtszekerheid zijn niet gedefinieerd.	6, 26, 55
12	Pleit voor een natuurlijke afscheiding aan de kop van Skoatterwâld / geen garanties voor groene daken en groen parkeerterrein hotel/ plan doet afbreuk aan “Wonen in het groen”.	9, 11, 16, 44, 64

13	Geen aandacht voor de gevolgen van het plan tijdens en na de bouw voor de inwoners (geluid, verkeer en lichtoverlast)/ funderingsschade/ verzoek om strenge voorwaarden/ regels ook t.a.v. openstelling terras / wijziging uitzicht (horizonvervuiling).	5, 6, 16, 21, 47, 50, 54, 61
14	Onjuiste typering karakter woonwijk Skoatterwâld i.c. rustige woonwijk i.p.v. gemengd gebied.	16
15	Didam arrest (grondverkoop) -strijdigheid	18, 32, 37, 39, 43, 62, 67
16	Volgorde procedure i.c. een koop-realisatieovereenkomst vervolgens een wijzigingsplan (omgekeerde benadering)/ gemeente heeft zich vooraf verplicht.	20, 23, 27, 28, 39, 45, 47, 55, 62
17	Vooringenomen benadering bij de planafweging te weten : a. Het onvoldoende wegen van de negatieve effecten die kleven aan de beoogde hotelfunctie; b. Het onvoldoende wegen van alternatieve bestemmingen voor het plangebied; c. Het onvoldoende wegen van alternatieve locaties voor de hotelfuncties.	20
18	Strijdig met het gemeentelijk en provinciaal beleid / locatie voor dit hotel wijkt af van landelijke trend waarbij dergelijke hotels buiten de bebouwde kom worden gesitueerd. Strijdig met gemeentelijk beleid i.c. visie Detailhandel en Horeca. Vestiging hotel staat haaks op de uitgangspunten hierin, te weten het onttrekt bezoekers van horecavoorzieningen, events en casino aan het centrum.	23, 41, 42, 70
19	Referentieniveau omgevingsgeluid woning Amaliaaan 1 Oranjewoud relatief hoog / hoger dan voorkeurswaarde Wgh en hoger dan WHO advieswaarden / geluidhinder al ver boven capaciteit/ strijd met paragraaf 5.1.4.2. Bkl door geluiddruk nog te verhogen	41, 42, 53
20	Participatie onjuist uitgevoerd/ had geen betekenis aangezien besluit over de komst van het hotel reeds was genomen.	41, 42
21	Stedenbouwkundige visie volstrekt onvoldoende ten opzichte van de alternatieven die er rond en in de gemeente Heerenveen zijn. Het hotel verhoudt zich niet tot de plek (een aan rijkswegen gerelateerd fenomeen). Het plan is strijdig met de landschappelijke en cultuurhistorisch betekenis. Schaal van gebouw en omvang parkeerterrein passen fysiek niet op deze plek (verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid, geluid, watercompensatie, parkeerdruk, afstand tot	4, 42, 47, 48, 49, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 69, 70

	woonbebouwing, bezonning, sportvelden en ruimte voor landschappelijke inpassing). Stedenbouwkundige motivering moeilijk te rijmen met de plek. Dit geldt ook voor de beleidsstukken “Ontwikkelingsstrategie Skoatterwâld” en “Gebiedsvisie A 32”.	
22	De stikstofgevolgen zijn niet correct in beeld gebracht/ Natuurtoets achterhaald/ gebaseerd op achterhaalde wet- en regelgeving/ niet meegerekend stikstofuitstoot gedurende aanlegfase/ geen Aerijsberekening gemaakt/ verkeerd toetsingskader / onduidelijk is welk referentiekader is gehanteerd bij de stikstofberekening	55
23	De gemeenteraad is onjuist geïnformeerd (brief d.d. 29 – oktober 2024) over vaststelling bestemmingsplan	55
24	Passende beoordeling en MER ontbreken/ wel noodzakelijk in voorliggende situatie/ planmer beoordelingsprocedure ten onrechte achterwege gelaten	55
25	Vraag of de waterbuffer voldoende gecompenseerd wordt op de aangegeven locaties i.v.m. verwerkingssnelheid	70
26	Instemming met het plan, zien dit als een aanwinst	15, 25, 40, 51

Het gaat daarbij om de volgende onderwerpen:

1. Toename verkeer(drukke) door komst hotel i.c. ontsluiting wijk Oranjewoud/ Skoatterwald

(Oranjewoud en Skoatterwâld/ verkeersgevolgen/ capaciteit er zijn alternatieven onderzocht

In het voortraject zijn meerdere studies gedaan met alternatieven. Vanuit dit proces is een voor keursvariant gekozen, mede op advies van Hûs en Hiem en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De situatietekening van de genoemde voorzieningen op het perceel is weergegeven in figuur 2.3. van de ETFAL-onderbouwing. Deze is in december 2024 en maart 2025 besproken met Plaatselijk Belang.

iteit huidige wegenstructuur onvoldoende onderzocht/ wegenstructuur niet geschikt/ verkeerde invoergegevens gehanteerd/ toegankelijkheid wijk/ onderzoek consequenties voor fietsers en voetgangers ontbreekt / verkeersveiligheid/ verzoek om een fietstunnel/ 2 ontsluitingen naar het terrein hotel , waarbij het laden en lossen op de toerit naar vv Heerenveen is voorzien en aangrenzend verder te ontwikkelen op naastgelegen kavel, waardoor verkeersonveilige situatie ontstaat. Verzoek om openbaar vervoer in de wijk.

Reactie

Niet gemotiveerd is waarom de huidige wegenstructuur onvoldoende onderzocht is en evenmin op grond waarvan de wegenstructuur niet geschikt is voor de toekomstige afwikkeling van het verkeer.

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 (mei 2025)

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 er onderzocht zal worden of de fietsers voorrang kunnen krijgen op de rotonde. Dit zal worden gekoppeld aan de Mobiliteitsvisie. De komst van openbaar vervoer in de wijk wordt bepaald door de vergunningverlener. Wel wordt met QBUZZ gesproken over passend openbaar vervoer, dit staat echter los van de komst van het hotel.

2. Parkeren

Twijfel over voldoende parkeergelegenheid/ maatvoering parkeervakken (over de gehele linie 80 cm te kort)/ parkeeroverlast in de wijk tijdens o.a. voetballen Heerenveen/ opgenomen parkeerbalans is onnavolgbaar / verkeerde invoergegevens gehanteerd/ vraag of ook naastliggend terrein niet alsnog wordt aangewend voor parkeren.

Reactie

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 parkeerterrein P6 niet meer uitsluitend voor wedstrijden van sc Heerenveen gebruikt gaat worden, maar een permanente inrichting zal krijgen om zo ook bezoekers van het centrum te kunnen faciliteren, maar ook voor bezoekers van het sportcomplex

Skoatterwâld ingezet gaat worden. Een directe voetgangersverbinding vanaf P6 naar het sportcomplex is hier onderdeel van.

3. Capaciteit rotondes

Capaciteit rotondes onvoldoende / moeilijke toegankelijkheid rotondes.

Reactie

Uit de in het kader van dit plan verrichte verkeersonderzoek (Verkeersnotitie d.d. 14 mei 2024, bijlage 17 bij de toelichting) blijkt dat de komst van het hotel niet leidt tot capaciteitsproblemen op de rotonde Oranje Nassaulaan/ Cisy van Marxveldtlaan. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat de verzadigingsgraad van de rotonde, na realisering van het hotel, maximaal 0,40 bedraagt. De gemiddelde wachttijd tijdens de spits op het westelijk deel van de Oranje Nassaulaan bij een verzadigingsproductie van 0,40 bedraagt 4,2 seconden. Een verzadigingsgraad van 0,80 kan eerst vertraging opleveren. Zie hiervoor ook de opmerking van het opstellen van een aanvullende notitie.

4. Afbreuk woongenot/ aantasting beeldkwaliteit (parklandschap Oranjewoud)

Afbreuk woongenot/ hoogte 30/ 33 meter niet passend/ overlast licht vanwege o.a. logo Toekan richting Oranjewoud/ hotel niet in overeenstemming met de gewenste beeldkwaliteit/ doet afbreuk aan entree Oranjewoud en parklandschap Oranjewoud/ Skoatterwâld/ verlies karakter omgeving.

Reactie

Gezien de afstand van meest dichtbijzijnde woning van 100 meter ten opzichte van de hotelaccommodatie zal er ongetwijfeld sprake zijn van enige aantasting van het woongenot. Dit is evenwel inherent aan een gebied gesitueerd in een stedelijk ontwikkelingsgebied.

Vanwege de ruime setting en afstand van de, op basis van dit plan, mogelijke nieuwbouw van het hotel tot de bestaande woningen in Oranjewoud en Skoatterwâld is een hoogte van maximaal 33 meter vanuit een oogpunt van een goede stedenbouw acceptabel en kan een gebouw van deze omvang, met een zorgvuldige architectonische uitwerking, op een goede manier worden ingepast in het straatbeeld. De criteria voor de architectonische uitwerking zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat tezamen met het onderhavig TAM-omgevingsplan ter besluitvorming voorligt.

Om mogelijke lichtoverlast naar de aangrenzende woningen zo veel mogelijk te beperken zullen de reclame-uitingen enkel worden aangebracht aan de naar de A32 gekeerde gevel van het hotel. Er komt bovendien geen solitaire reclamemast langs de snelweg.

5. Locatiekeuze onderzoek ontbreekt

Locatiekeuze (onderzoek) hotel ontbreekt/ voorkeur voor de plaatsing van het hotel op een locatie langs A7 of aan de andere zijde nabij het Abe Lenstra stadion.

Reactie

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. De locatie langs de A7 is door Van der Valk niet genoemd en daardoor ook niet in de locatie afweging betrokken.

6. Schade eigendommen

Schade door uitvoering werkzaamheden aan eigendommen. Geen aandacht voor de gevolgen van het plan tijdens en na de bouw voor de (eigendommen van) de inwoners (geluid, verkeer en lichtoverlast)/ funderingsschade. Verzocht wordt om hierop gerichte strenge voorwaarden/ regels ook t.a.v. openstelling terras/ wijziging uitzicht (horizonvervuiling).

Reactie

Enige mate van overlast /hinder voor de omwonenden tijdens de uitvoering van de voorbereiding voor en de bouw van het hotel valt niet uit te sluiten en te voorkomen. Uitgangspunt is de schade tengevolge van de bouw te minimaliseren. Zo zal voor de aanvang van de werkzaamheden onder andere onderzoek worden uitgevoerd met betrekking tot de wijze van realisering van de fundering van de gebouwen, te weten boren of heien. Ook is een nulmeting mogelijk.

Ingeval tengevolge van de uitvoering van de werkzaamheden niettemin directe dan wel indirecte schade wordt toegebracht aan de eigendommen van de aangrenzende panden/ percelen, dan zal deze door initiatiefnemer/ opdrachtgever worden vergoed. Ingeval het hotel c.a. leidt tot waardevermindering van de aangrenzende eigendommen dan staat benadeelden de weg open tot het indienen van een verzoek tot nadeel-compensatie. Voor wat betreft mogelijke geluidsoverlast ten gevolge van het hotel en bijbehorende voorzieningen geldt, dat 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 woning is op een afstand van ongeveer 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.

Door de instandhouding en versterking van de groenstructuur rond het hotel zal er geen dan wel slechts een zeer geringe overlast zijn tengevolge van lichtuitstraling van het hotel en het bijbehorende parkeerterrein. Om mogelijke lichtoverlast naar de aangrenzende woningen zo veel mogelijk te beperken, zullen de reclame-uitingen wordt aangebracht aan de naar de A 32 gekeerde gevels van het hotel.

Een terras mag op basis van Beleidsregels voor terrassen zijn geopend tot maximaal 22.00 u. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen.

De bouwmassa van het hotel zal leiden tot enige wijziging van het uitzicht van de bewoners. Dit is evenwel inherent aan een min of meer dynamisch gebied als waarvan hier sprake is.

7 Druk op natuurgebied

Toename druk op bossen Oranjewoud/ gevolgen stikstofuitstoot/ aantasting leefomgeving/ aantasting flora en fauna/ afbraak groen.

Reactie

Te verwachten valt dat de vestiging van het hotel zal leiden tot enige toename van bezoekers aan de bossen van Oranjewoud. Het betreft hier, gezien de doelgroep, te weten voornamelijk zakelijke gasten, welke in hoofdzaak gebruik zal maken van deze accommodatie, naar verwachting ten opzichte van het aantal personen welk thans dit gebied al bezoekt, evenwel maar een zeer geringe toename.

Uit het uitgevoerde Aerius – onderzoek blijkt dat ten gevolge van de bouw en het gebruik van het hotel de stikstofdepositie geen negatief effect heeft op in het kader van de onder de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Voor wat betreft het groen op de locatie van het hotel geldt dat dit zo veel mogelijk gehandhaafd zal blijven en daar waar mogelijk zal worden versterkt.

8 Voorkeur voor woningbouw op deze locatie

Ontbreken van mogelijkheid voor woningbouw, winkels medische voorzieningen op deze locatie/ woningbouw prioriteit i.p.v. hotel/ deze locatie is geschikt voor woningbouw, groen of maatschappelijke diensten.

Reactie

In het kader van een in 2017 opgestelde ontwikkelstrategie voor de woonwijk Skoatterwâld is geconcludeerd dat op de voorliggende locatie, vanwege de ligging nabij de A32, er geen ruimte meer is voor woningbouw. De vigerende bestemming is een uit te werken bestemming voor Kantoren.

Daarnaast is geconcludeerd dat de entrees van de wijk, met name de noordelijke entree, versterkt moeten worden. In de visie op kantoorlocaties is bepaald dat de kantoren zich concentreren rondom het station, het stadion (Sportstad) en bij de entree van Heerenveen aan de KR Poststraat. Voorliggende locatie is hierdoor niet meer in beeld als locatie voor de bouw van kantoren en evenmin voor winkels en maatschappelijke voorzieningen.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie wordt de voorliggende locatie uitgesloten voor de bouw van nieuwe scholen, kinderopvang en zorg gerelateerde voorzieningen (kaart 4, Omgevingsvisie Heerenveen 2040).

9. Massa hotel te fors op deze locatie

Hoogte en omvang van het hotel past niet bij de entree van deze woonwijk / stedenbouwkundig oneigenlijk massa.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte wordt er een concessie gedaan ten opzichte van de oorspronkelijk bedachte bouwhoogte voor deze locatie. Het ruimtelijk beeld dat in eerste instantie werd geschetst ging uit van kantoorgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Als markering van de entree van de wijk is een hoger gebouw aan de Oranje Nassaulaan voorstelbaar als deze op een goede manier wordt ingepast. Een grotere hoogte past in de grootschalige opzet van dit deel van Heerenveen, binnen de invloedsfeer van rijksweg en het stadionegebied aan de overzijde van de A32.

Gezien de ruime setting en afstand van het hotel 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.

De criteria voor de architectonische uitwerking zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat tezamen met het onderhavige TAM-omgevingsplan ter besluitvorming voorligt.

10. Geen behoefte aan hotel Van der Valk

Er is geen behoefte aan een hotel als Van der Valk in Heerenveen. Er is o.a. in Wolvega al een Van der Valk / er is voldoende kwalitatief goede (overnachting) horeca in Heerenveen/ komst van Van der Valk leidt tot leegstand in centrum en de omgeving van Heerenveen / tast karakter aan van huidige persoonlijke benadering en van eigenheid Heerenveen/ ondeugdelijk recent behoefteonderzoek o.a. naar de kwalitatieve behoefte (31-08-2023)/ geen onderzoek verricht naar gevolgen voor ondernemers centrum/ strijdig met Ladder duurzame verstedelijking/ werkgelegenheid geen argument voor realisering hotel.

Reactie

Uit het rapport Behoefteonderzoek “Hotel ontwikkeling Van der Valk Exclusief , Hotel Heerenveen” van Horwath HTL d.d. 31 augustus 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 behoefteonderzoek (rapport mei 2025). 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 augustus 2023.

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.

11. Verkeers- en geluidsoverlast

Hotel veroorzaakt verkeers- en geluidsoverlast, waaronder tengevolge van het laden en lossen in Oranjewoud en vergroot de kans op ongevallen door toename verkeer / verkeersdrukte begin Oranjewoud/ wijk Skoatterwâld.

Reactie

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, tengevolge hiervan, te verwachten toename van het aantal ongevallen.

12. Mogelijke komst casino

Bezwaar tegen mogelijke komst casino.

Reactie

Een casino is op grond van de bepalingen in het omgevingsplan i.c. artikel 7 onder 1 sub i en ook artikel 11 lid 11.3 onder b uitgesloten.

13. Natuurlijke afscheiding

Verzocht wordt een natuurlijke afscheiding aan de kop van Skoatterwâld aan te brengen.

Reactie

Rondom het gebouw worden de bestaande groenvoorzieningen zo veel als mogelijk is gehandhaafd en daar waar mogelijk aangevuld met nieuwe beplanting.

14. Geluidsoverlast laden en lossen

Hotel zorgt voor geluidsoverlast ten gevolge van het laden en lossen/ gepleit wordt voor het realiseren van een laad- en losserron.

Reactie

Op basis van de VNG-handreiking “Activiteiten en milieuzonering” moet in rustig woongebied een grootste afstand van 10 meter voor hotels, congresscentra en restaurants tot gevoelige functies worden gehanteerd. Voor een gemengd gebied geldt in dit geval 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.

15. Garantie groene daken en groen parkeerterrein

De garantie voor groene daken en groen parkeerterrein hotel ontbreekt.

Reactie

Om de groene daken en een groen parkeerterrein te garanderen is bij de koop-/realisatieovereenkomst een BREAAAM very good certificaat opgenomen welk de duurzaamheid van het project monitort. Daarnaast zal het groene dak worden toegevoegd aan het Beeldkwaliteitsplan.

16. Onjuiste typering karakter woonwijk Skoatterwâld

Onjuiste typering karakter woonwijk Skoatterwâld i.c. het betreft een rustige woonwijk i.p.v. een gemengd gebied (VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering). De in het plan opgenomen verwijzing naar de “Handreiking bedrijven en milieuzonering” is niet meer actueel. Deze is vervangen door de “Milieuzonering nieuwe stijl” die ruim voor de terinzagelegging van dit plan (i.c. 17 oktober 2024) is gepubliceerd.

Reactie

Ten onrechte is in de toelichting gerefereerd aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in plaats van aan "VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering". De tekst in de toelichting is nog uit de tijd dat de Handreiking niet officieel gepubliceerd was. Inmiddels is hier wel sprake van. Dat neemt niet weg dat de conclusie overeind kan blijven. Hierbij zij opgemerkt dat de oude VNG handreiking niet is komen te vervallen/ ingetrokken en nog steeds bestaat. Deze werkwijze is door de Raad van State geaccepteerd. Van de nieuwe handreiking is dat overigens nog maar de vraag. De nieuwe handreiking ziet vooral op situaties over bedrijventerreinen. Het hanteren van de oude werkwijze is nog gewoon mogelijk. De gemeente Heerenveen hanteert deze werkwijze ook nog.

Het voorgaande laat dan ook onverlet dat, anders dan door indieners gesteld, in de directe omgeving van het plangebied, sprake is van een sterke functiemenging van woningen, bedrijven, sportvelden, maatschappelijke functies en hoofdinfrastructuur. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er niet sprake is van louter een woongebied, maar van een gemengd gebied. In gemengde gebieden worden kleinere milieufstanden aanvaardbaar geacht dan in een rustige woonwijk met uitsluitend woningen. Hiervan uitgaande mag de richtafstand met 1 afstandsstep verkleind worden. In voorliggend situatie kan daarom worden volstaan met een afstand van 0 meter. De feitelijke afstand tot de naastgrenzende woning bedraagt 60 meter.

17. Grondverkoop strijdig met Didam arrest.

De grondtransactie is strijdig met de uitspraak in het Didamarrest.

Reactie

De grondtransactie met Van der Valk is niet strijdig met het Didamarrest. De gemeente heeft begin 2023 per publicatie de voorgenomen verkoop van voorliggende gronden aan Van der Valk kenbaar gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat iedere serieuze gegadigde die zich met dat voornemen niet kan verenigen binnen 20 dagen na publicatie een kort geding aanhangig dient te maken bij de rechtbank Noord Nederland. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

18. Volgorde procedure niet correct.

De volgorde van de procedure i.c. een koop-/ realisatieovereenkomst sluiten en daarna een omgevingsplan in procedure brengen is een omgekeerde benadering. De gemeente heeft zich hiermee vooraf verplicht jegens koper (vooringenomen benadering). Hierdoor is er geen open afweging t.a.v. de mogelijk negatieve effecten van de komst van het hotel en evenmin vindt er onvoldoende afweging plaats van alternatieve bestemmingen voor het plangebied en voor wat betreft alternatieve locaties voor de hotelfunctie.

Reactie

Voorafgaand aan het sluiten van de koop- / realisatieovereenkomst zijn met zowel ondernemers, via openbare bijeenkomsten, belangengroeperingen, vertegenwoordigers omwonenden en bewoners bijeenkomsten gehouden over de (voortgang) van het plan. Hierbij verwijzen wij naar de "Tijdelijk besluitvorming en participatie Van der Valk (bijlage 3 bij de toelichting)

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

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Heerenveen ingestemd met de ontwikkeling van Model 1. Model 1 is een langgerekt gebouw van ongeveer 33 meter hoog, parallel aan de Oranje Nassaulaan. Het voorkeursmodel is verder uitgewerkt en in procedure gebracht.

In de brief aan de raad d.d. 30 november 2023 hebben b&w aan de raad medegedeeld de koop-/ realisatieovereenkomst te hebben ondertekend. B&W hebben daarin expliciet aan de raad kenbaar gemaakt dat, na ondertekening van deze overeenkomst, het voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen. Het is vervolgens aan de raad om, na afweging van alle belangen, mede op basis van de ingediende zienswijzen, te besluiten tot het al dan niet vaststellen van het gewijzigde omgevingsplan.

19. Strijdig met gemeentelijk en provinciaal beleid.

De locatie voor dit hotel wijkt af van landelijke trend, waarbij dergelijke hotels buiten de bebouwde kom worden gesitueerd. Strijdig met gemeentelijk beleid i.c. visie Detailhandel en Horeca. Vestiging hotel staat haaks op de uitgangspunten hierin, te weten het onttrekt bezoekers van horecavoorzieningen, events en casino aan het centrum.

Reactie

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.

20. Casino en aanverwante begrippen niet gedefinieerd.

Gevreesd wordt voor de vestiging van een casino in het hotel. De begrippen horeca, restauratieve voorzieningen, zalenverhuur zijn niet gedefinieerd.

Reactie

Een casino is op grond van de bepalingen in het omgevingsplan i.c. artikel 7 onder 1 sub i alsmede artikel 11 lid 11.3 onder b uitgesloten.

De begrippen horeca, restauratieve voorzieningen, zalenverhuur zijn niet gedefinieerd. Om voornoemde reden stellen wij voor deze begrippen nader te definiëren en het plan daarop aan te passen door gewijzigde vaststelling.

21. Referentieniveau omgevingsgeluid woning Henriette Amaliaaan 1 Oranjewoud

Het referentieniveau van de woning Henriette Amaliaaan 1 te Oranjewoud is relatief hoog / hoger dan voorkeurswaarde Wgh en hoger dan WHO advieswaarden. De heersende geluidhinder ter plaatse is al ver boven de capaciteit. De geluiddruk met de komst van het hotel te verhogen is in strijd met paragraaf 5.1.4.2. Bkl.

Reactie

De woning Henriette Amaliaaan 1, Oranjewoud ligt op een afstand van hemelsbreed ruim 400 meter van het plangebied. Het verkeer van en naar het hotel zal in zeer beperkte mate gebruik maken van de Cissy van Marxveldlaan. De overschrijding is afkomstig van het verkeer op de A32. Daar heeft dit hotel geen dan wel slechts een marginale invloed op.

22. Participatie

De participatie in het kader van dit plan is onjuist uitgevoerd, aangezien de besluitvorming over de komst van het hotel al was genomen.

Reactie

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. 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.

23. Stedenbouwkundige visie volstrekt onvoldoende.

De stedenbouwkundige visie ten aanzien van dit plan is volstrekt onvoldoende ten opzichte van de alternatieven die er rond en in de gemeente Heerenveen zijn. Het hotel verhoudt zich niet tot de plek (een aan rijkswegen gerelateerd fenomeen). Het plan is strijdig met de landschappelijke en cultuurhistorisch betekenis. De schaal van het gebouw en de omvang van het parkeerterrein passen fysiek niet op deze plek (verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid, geluid, watercompensatie, parkeerdruk, afstand tot woonbebouwing, sportvelden en ruimte voor landschappelijke inpassing). Stedenbouwkundige motivering moeilijk te rijmen met de plek. Het voorgaande geldt ook voor de beleidsstukken “Ontwikkelingsstrategie Skoatterwâld” en “Gebiedsvisie A 32”.

Reactie

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.

Bij de zuidelijke entree van de woonwijk, de Oranje Nassaulaan, is een vergelijkbare markering van de entree van de wijk bedacht. De eerste gedachten die hiervoor destijds op papier zijn gezet, is om deze plek te markeren met hoogwaardige kantoorpanden. Een gedachte die past bij het tijdsbeeld waarin de visie voor de wijk is opgesteld. Destijds is er echter bij de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties voorrang gegeven om de andere kantoorlocaties binnen Heerenveen (KR Poststraat, stationsgebied en stadiongebied) eerst in te vullen. Door de afnemende behoefte aan meer kantoorvloeroppervlak is het niet tot een ontwikkeling van een kantoorlocatie langs de Oranje Nassaulaan gekomen. De locatie is al die tijd vrijgehouden voor een functie die de entree van de wijk kan markeren. Een hotel op deze plek sluit aan bij de ambitie om conform de visie de entree van de wijk te markeren.

Dit sluit ook aan bij het oorspronkelijke idee zoals dat in het structuurplan voor Skoatterwâld is verwoord. In dit structuurplan wordt dit gebied aangeduid als het 'groene veld'. Hierin wordt het 'groene veld' beschreven als een groen entreegebied van de wijk met bebouwingsobjecten in de groene ruimte met bijzondere functies.

De kavel valt niet uitsluitend binnen de invloedsfeer van de wijk Skoatterwâld, maar heeft ook een prominente plek in het snelweglandschap van de A32 en daarmee een representatieve plek. De schaal van de bebouwing in de zone langs de snelweg is groter van opzet. De massa van het hotel sluit aan bij de schaal van de bebouwing die in de snelwegzone wordt aangetroffen.

24. Afbreuk aan het groen

Het plan doet afbreuk aan "Wonen in het groen".

Reactie

Rondom het hotel blijven de bestaande groenvoorzieningen zo ver als mogelijk gehandhaafd en worden deze daar waar mogelijk aangevuld met nieuwe. Hierdoor vindt er geen afbreuk plaats aan het "Wonen in het groen".

25. Aanleg 222 parkeerplaatsen

Bezwaar tegen de aanleg van 222 parkeerplaatsen die aansluiten op de Oranje Nassaulaan vanwege te verwachten congestie.

Reactie

Het bezwaar tegen de realisering van 222 parkeerplaatsen is niet nader onderbouwd. Er worden overigens 286 plekken gerealiseerd. Het ligt niet in de verwachting dat er, vanwege de ontsluiting op de Oranje Nassaulaan, sprake zal zijn van congestie. Naar verwachting zal, ingeval hiervan niettemin sprake mocht zijn, deze zich voordoen op het terrein van het hotel. Immers moet het hiervan afkomstige verkeer invoegen op de Oranje Nassaulaan. Indien hiervan niettemin sprake mocht zijn dan zal bij de nadere uitwerking van de plannen hiermee rekening worden gehouden.

26. Stikstof

De stikstofgevolgen zijn niet correct weergegeven. De in het plan gehanteerde

Natuurtoets is achterhaald aangezien deze is gebaseerd op achterhaalde wet- en regelgeving. In de berekening is niet meegenomen de stikstofuitstoot gedurende de aanlegfase. Een Aeriusberekening ontbreekt. Er is sprake van een verkeerd toetsingskader. Het is onduidelijk welk referentiekader bij de stikstofberekening is gehanteerd.

Reactie

In de toelichting is met betrekking tot het stikstofonderzoek d.d. 6-12-2021 ten onrechte gerefereerd aan o.a. het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 in plaats van aan de Omgevingsvisie Fryslân De Romte Diele. De oorspronkelijke natuurtoets dateert uit 2021. Uit de natuurtoets kwam dat nader onderzoek nodig was naar vleermuizen. Dat is in 2023 uitgevoerd en daarmee nog geldig. Voor flora en fauna onderzoek geldt een termijn van 3 jaar (Artikel 7.197j lid 2 onder a)

De Aeriusberekening is van december 2024. Anders dan gesteld in paragraaf 5.10. 2 van de toelichting is in de stikstofberekening de uitstoot gedurende de aanlegfase wel meegenomen (zie bijlage 16 bij de toelichting i.c. de Aeriusberekening).

27. De gemeenteraad is onjuist geïnformeerd.

De gemeenteraad is bij brief van 29 oktober 2024 onjuist geïnformeerd over de vaststelling van het omgevingsplan.

Reactie

B&W hebben bij brief van 29 oktober 2024 de verschillende visies (3) ten aanzien van de consequenties van een eventuele beëindiging van de vervolgpprocedure van het ontwerpplan aan de raad weergegeven. De raad heeft van deze visies kennis kunnen nemen. Op basis van deze informatie stelt het college voor het eerdere besluit van de raad om een Van der Valk Hotel ter plaatse mogelijk te maken voort te zetten en geeft aan te starten met de planologische procedure. Het is aan de raad om op grond hiervan een eigen afweging te maken ten aanzien van de verdere voortgang over de besluitvorming van het plan. Niet valt in te zien in hoeverre de raad onjuist is geïnformeerd over de vaststelling van het omgevingsplan.

28. Passende beoordeling en MER

De passende beoordeling en het MER ontbreken. Deze zijn wel noodzakelijk in voorliggende situatie. De plan-mer beoordelingsprocedure is ten onrechte achterwege gelaten.

Reactie

Anders dan indieners stellen is 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.

29. Waterbuffer

Onduidelijkheid over voldoende compensatie van de waterbuffer in verband met de verwerkingssnelheid.

Reactie

Er is reeds een procedure gevoerd voor de watercompensatie. Die wordt nu in dit traject afgerond. Het betreft het bestemmingsplan Heerenveen Waterberging die in dezelfde raadsvergadering wordt geagendeerd voor vaststelling.

30. Instemming met het plan

Vier indieners van een “zienswijze” kunnen instemmen met het plan, 1 daarvan heeft wel vragen over het verkeersonderzoek. Genoemd wordt verrijking van het plan – hoop dat procedure niet te lang duurt – aanwinst voor sportstad – positieve bijdrage aan de regio – eindelijk duidelijkheid - mooie locatie op loopafstand.

Reactie

Wij stellen voor met instemming kennis te nemen van deze positieve reacties.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het plan als volgt gewijzigd vast te stellen:

Planregels

De begrippen horeca, restauratieve voorzieningen, zalenverhuur definiëren.

Toelichting

De tekst aanpassen voor wat betreft de verwijzing naar de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' door “VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering”.

De verwijzing naar het stikstofonderzoek d.d. 6-12-2021. Deze te vervangen door gewijzigde tekst met verwijzing naar de Omgevingsvisie Fryslân De Romte Diele.

In de tekst opnemen dat er in mei 2025 een geactualiseerd vestigingsonderzoek is uitgevoerd met daaraan verbonden conclusies.

In de tekst opnemen dat er in mei 2025 een geactualiseerd verkeersonderzoek is uitgevoerd met daaraan verbonden conclusies.

Beeldkwaliteitsplan

Toevoegen Groen dak