



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

Oranjewoud, 22 januari 2022.

Betreft: Van der Valk Heerenveen.

Geacht College,

De eigenaar en de exploitant van hotel-restaurant Tjaarda in Oranjewoud hebben mij gevraagd namens hen met U in contact te treden rond de voorgenomen (hotel) ontwikkelingen in Oranjewoud.

Ongeveer vier jaren geleden heeft de Gemeenteraad besloten tot een mogelijke verkoop van gemeentelijke gronden aan één van de leden van de familie van der Valk om te komen tot de bouw van een hotel. In de komende maanden komt de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan aan de orde.

De eigenaar en de exploitant van hotel-restaurant Tjaarda hebben besloten nog eens onderzoek te laten doen naar de gevolgen van de vestiging van zo een hotel.

Zouden vier jaar later de omstandigheden kunnen zijn veranderd?

In de loop van de jaren is in de omgeving veel hotelcapaciteit bijgebouwd . En dat wordt er nog steeds.

Nota bene is door van der Valk Sneek uitbreiding aangevraagd voor 34 kamers, in Leeuwarden 80 kamers, en van der Valk Drachten bouwt nieuw en krijgt er 68 kamers bij! Het actuele rapport van ZKA, een gerenommeerd adviesbureau dat in 2019 al een gezaghebbend rapport heeft opgeleverd, sturen wij U bijgaand toe.

De conclusies van vorige rapporten, zoals het bijgesloten rapport van Van Spronsen & Partners als antwoord op het gemeentelijke rapport van Decisio van februari 2016, worden onderschreven.

De toevoeging van een nieuw hotel (van der Valk) betekent een ernstige verstoring van de hotelmarkt met grote gevolgen.

Eén van de gevolgen is dat de hotelmarkt in de regio wordt overgeleverd aan een concern met een monopolie positie, die lokale initiatieven naar de marge zal drukken.

Voor Tjaarda betekent het dat een rendabele exploitatie wel heel moeilijk zal zijn. Er zouden straks in een straal van 35 kilometer 5 van der Valk hotels gevestigd zijn. Drachten, Sneek, Wolvega, Leeuwarden en Heerenveen. Dat is zelfs in de drukste bevolkingsconcentraties in Nederland niet vertoond. Door de familieverhoudingen mag ook nog eens een felle concurrentiestrijd worden verwacht. Daar komt bij dat een vijfde van der Valk hotel leidt tot verschraling van het hotelaanbod, er wordt immers meer van hetzelfde toegevoegd. Kortom, wijziging van het bestemmingsplan betekent een ernstige en onverantwoorde verstoring. En is dus ongewenst.

Nota bene ruim 20 jaar geleden is op dringend verzoek van het toenmalige Gemeentebestuur door de huidige eigenaar en de Noordelijke Ontwikkelings Maatschappij, Tjaarda als nieuwbouw gerealiseerd!

Tjaarda heeft zich ontwikkeld tot een gerespecteerd en geliefd centrum van activiteit. Zowel binnen de regionale gemeenschap als daarbuiten heeft Tjaarda op basis van inzet en kwaliteit zijn grote toegevoegde waarde bewezen, met een sterke regionale verankering. Er staat wat er staat en dat is om trots op te zijn.

Eigenaar en exploitant hebben besloten nog een poging te wagen de Gemeenteraad van Heerenveen de oude besluiten te laten heroverwegen. Ondanks het begrip dat bij sommigen leeft, dat een prestige object als een groots hotel toch eigenlijk ook in Heerenveen hoort te staan.

Maar, beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald. Om die reden leggen wij U een alternatief voor. Dit alternatief bestaat uit een aantal voorstellen.

Eerst Tjaarda zelf. Tjaarda heeft plannen klaar om te investeren voor meer dan 1 miljoen euro. Modernisering van de kamers, een nieuwe grootse entree en hotelhal en verder optimalisering van de vergader- en partyruimten. En niet te vergeten, het aanbrengen van zonnepanelen om meer duurzaam te zijn. Bouwaanvragen liggen zelfs al bij de Gemeente. Tjaarda is daarnaast bereid in de komende jaren, indien de marktontwikkeling daartoe aanleiding geeft, de volgens het bestemmingsplan mogelijke 30 tot 40 kamers bij te bouwen.

Het tweede voorstel speelt in op de maatschappelijke noodzaak tot het bouwen van veel woningen. Dat behoeft geen verdere onderbouwing. Wethouder Zoetendal en het kandidaatsraadslid Elzinga hebben zich onlangs duidelijk uitgelaten. Op de aan van der Valk aangeboden locatie kunnen volgens het geldende bestemmingsplan minimaal 80 (huur)woningen worden gebouwd. Er is ruimte voor meer woningen.

De eigenaar van Tjaarda is, samen met enkele partners, bereid de grond te kopen en op zeer korte termijn te investeren en te bouwen. Als een redelijke grondprijs zou worden gehanteerd, kunnen, ongetwijfeld samen met een corporatie, in de sociale sector die woningen worden gebouwd.

Relatief goedkope appartementen in een prijsklasse van naar verwachting 600 tot 650 euro per maand komen dan beschikbaar.

Voor zo'n 100 Heerenveners, bijvoorbeeld starters of ouderen, perspectief op aantrekkelijk wonen.

Met de Gemeente kan vanzelfsprekend worden overlegd hoe ook een andere samenstelling van het woningaanbod gerealiseerd kan worden. Met een hogere opbrengst van de grond tot gevolg.

De investering in infrastructuur kent ook nog eens een heel ander financieel plaatje als woningen worden gebouwd. Daarnaast zal er geen extra verkeersdruk ontstaan van hotelgasten in een kwetsbaar gebied. Staatsbosbeheer maakt zich al zorgen over de huidige verkeersdruk.

Indien de Gemeenteraad onverhoopt zou volharden in haar standpunt en niet tot verdere besprekingen en heroverweging bereid is, moet Tjaarda zich beraden op drastische stappen op korte termijn.

De juridische strijd aangaan middels het maken van bezwaar en jarenlange onzekerheid accepteren, of in de komende maanden maar beter niet af te wachten en te gaan zoeken naar andere mogelijkheden van bestemming van het huidige gebouw.

Ik verzoek U met ons in overleg te treden en ambtelijke capaciteit beschikbaar te stellen om tot een concrete uitwerking van de woningbouw mogelijkheden te komen.

Wij nemen aan dat de leden van de (nieuwe) Gemeenteraad later dat concrete voorstel in overweging willen nemen. Ondertussen zou U geen onomkeerbare beslissingen moeten nemen, zoals de verkoop van de gronden.

Vanzelfsprekend zijn wij zeer bereid tot nadere toelichting en kunt U van ons een flexibele opstelling verwachten.

Met vriendelijke groet, hoogachtend,
Namens de eigenaar en de exploitant van Tjaarda,

[Redacted signature block]

[Redacted text block]