

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk
Z.24.439984 / D.25.1956955;

Besluit:

1. De voorgestelde reacties op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen vast te stellen;
2. de Tijdelijke alternatieve maatregel - Omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan, Heerenveen zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22CoranjenasIHV.-VG01, in elektronische vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074.TAM22cOoranjenasIHV-VG01;
4. geen regels omtrent het publiekrechtelijk kostenverhaal vast te stellen omdat het kostenverhaal privaatrechtelijk middels een anterieure overeenkomst is verzekerd;
5. het beeldkwaliteitsplan Hotel Oranje Nassaulaan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juni 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Signed By: L. Roest - Jonkers
25/06/2025 10:46:27 CEST
ID: 89dd0641-a5d1-4b55-ae47-d258e3ed36a5
Auth: Scribble



mevrouw L. Roest-Jonkers

Signed By: Folkens - Kelder, Avine
25/06/2025 18:06:08 CEST
ID: 89dd0641-a5d1-4b55-ae47-d258e3ed36a5
Auth: Scribble



mevrouw M.A. Folkens-Kelder



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 ontwerpfase 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 7.197) 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



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

**Behoefteonderzoek
Hotelontwikkeling
Van der Valk Exclusief
Hotel Heerenveen**

31 AUGUSTUS 2023
UPDATE: 15 MEI 2025

**Behoefteonderzoek hotelontwikkeling
Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen**



Hilversum, 15 mei 2025
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen

Rokade Planontwikkeling BV

Postbus 336
8000 AH Zwolle
post@rokade.info

Amersfoort, 15 mei 2025

Geachte [REDACTED],

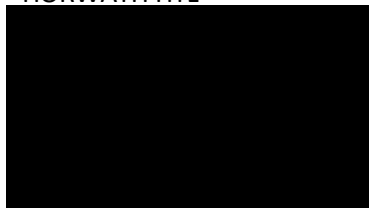
Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek naar een mogelijke hotelontwikkeling van Van der Valk Exclusief Hotel op de locatie afslag 11, A32. De studie is uitgevoerd in maart-augustus 2023 in overeenstemming met ons voorstel d.d. 25 januari 2023 en uw opdrachtbevestiging d.d. 3 februari 2023. Deze update is uitgevoerd in april-mei 2025.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting van onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Disclaimer

Dit rapport heeft betrekking op het geplande Van der Valk Exclusief Hotel in Heerenveen.

De conclusies in de rapportages die door ons worden opgesteld, inclusief financiële projecties, zullen nooit op enige manier worden gegarandeerd. Wij hebben aangenomen dat er geen contractuele verbindingen anders dan beschreven in dit rapport verbonden zijn aan de exploitatie die de waarde kunnen beïnvloeden. Onze conclusies en aanbevelingen komen voort uit onze analyses. Wij zullen nooit garanderen dat deze analyses tot een positieve uitkomst leiden. Wij zijn niet verantwoordelijk voor het aanpassen van de rapporten naar aanleiding van gebeurtenissen of omstandigheden die na publicatie bekend worden. Echter, wij zijn beschikbaar om de mogelijkheden voor aanpassingen te bespreken.

Onze rapporten zijn gebaseerd op aannames, schattingen en andere informatie voortkomend uit marktonderzoek en onze kennis van de bedrijfstak. Sommige aannames zullen mogelijk niet gerealiseerd worden en onverwachte gebeurtenissen of omstandigheden kunnen plaatsvinden. De feitelijke resultaten kunnen daarom afwijken van de projecties in onze rapporten, en deze afwijkingen kunnen substantieel zijn.

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden; onze rapporten zijn bestemd voor informatie aan de opdrachtgever en zijn geschikt voor presentatie aan voor de opdrachtgever relevante partijen. Het rapport, de inhoud of verwijzingen naar ons bedrijf mogen alleen na onze schriftelijke toestemming worden opgenomen of geciteerd in een prospectus, waardering of andere overeenkomst of document. Wanneer de opdrachtgever deels of geheel gebruik wil maken van de informatie uit onze rapporten, verzoeken wij om Horwath HTL als bron te vermelden.

© 2025 door HORWATH HTL

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK.....	7
1.1	ACHTERGROND	7
1.2	METHODE VAN AANPAK.....	7
2	INTRODUCTIE EN SAMENVATTING EERDERE ONDERZOEKEN.....	9
2.1	INTRODUCTIE GEPLANEDE HOTELONTWIKKELING	9
2.2	SAMENVATTING EERDERE ONDERZOEKEN	10
2.2.1	<i>Decisio, 16-02-2016, 'Economisch onderzoek nieuw te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen'</i>	11
2.2.2	<i>Van Spronsen, 10-04-2017, 'Notitie Hotelbouwplannen'</i>	11
2.2.3	<i>Decisio, 22-05-2017, 'Analyse reacties consultatietraject Van der Valk Hotel Heerenveen' ...</i>	12
2.2.4	<i>Decisio, 09-07-2017; 'reactie op Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen'</i>	12
2.2.5	<i>Van Spronsen, 13-12-2017, 'Concept Hotelvisie Heerenveen'</i>	12
2.2.6	<i>ZKA, 13-03-2020, 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân'</i>	13
2.2.7	<i>Provinciale Staten Fryslân, 22-05-2020, 'Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 NL'</i>	15
2.2.8	<i>ZKA, 2021, 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân'</i> ..	15
2.2.9	<i>ZKA, 15-09-2021, 'Quick-scan regionale hotelmarkt'</i>	17
2.2.10	<i>Decisio, 03-02-2022, 'Actualisatie marktstudie Van der Valk Heerenveen'</i>	17
2.2.11	<i>Gemeenten Zuidoost-Friesland, 07-03-2022, 'Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie'</i>	18
2.2.12	<i>Gemeente Heerenveen, november 2022, 'Leidraad vitale verblijfsaccommodaties'</i>	19
3	LOCATIE- EN OMGEVINGSANALYSE	20
3.1	LOCATIE.....	20
3.1.1	<i>Ligging</i>	20
3.1.2	<i>Skoatterwâld</i>	21
3.2	HET ONDERZOEKSKADER	23
3.3	INFRASTRUCTUUR.....	25
3.4	ZAKELIJK KLIMAAT.....	27
3.4.1	<i>Demografie en werkgelegenheid</i>	27
3.4.2	<i>Economie en zakelijke markt</i>	28
3.4.3	<i>Kantoren en bedrijventerreinen</i>	29
3.5	TOERISTISCH KLIMAAT	30
3.5.1	<i>Natuurgebieden</i>	30
3.5.2	<i>Steden en dorpen</i>	31
3.5.3	<i>Verblijfsbezoekers Fryslân</i>	33
3.5.4	<i>Toeristische ontwikkelingen</i>	36
4	AANBODANALYSE.....	37
4.1	ONTWIKKELING VAN HET HOTELAANBOD	37
4.2	SPREIDING HOTELAANBOD ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN	38
4.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD	39
4.4	OVERZICHT HOTELAANBOD GEMEENTE HEERENVEEN	41
4.5	RELEVANTE HOTELMARKT ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN	42
4.6	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	46
5	VRAAGANALYSE	50
5.1	OVERNACHTINGEN	50
5.1.1	<i>Nederland</i>	50
5.1.2	<i>Fryslân</i>	50
5.1.3	<i>COROP-gebieden onderzoekskader</i>	51
5.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND	53
5.3	HOTELRESULTATEN NOORD-NEDERLAND	54
5.4	RESULTATEN RELEVANTE HOTELMARKT ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN.....	54
5.5	MARKTSEGMENTATIE	55
5.6	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	56
5.7	PROGNOSE VERWACHTE GROEI RELEVANTE HOTELMARKT ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN.....	57
6	CONCEPTANALYSE	58
6.1	HOTELONTWIKKELING	58

6.1.1	<i>Hotelconcept</i>	58
6.1.2	<i>Hotelontwerp</i>	59
6.2	POSITIONERING EN BRANDING.....	60
6.2.1	<i>Van der Valk Hotels & Restaurants</i>	60
6.2.2	<i>'Van der Valk Exclusief' concept</i>	61
6.2.3	<i>Van der Valk Voorschoten staak</i>	61
7	BEHOEFTEANALYSE	65
7.1	UITGANGSPUNTEN.....	65
7.2	MARKTRUIMTEBEPALING	66
7.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	66
7.4	KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	67
7.5	KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	68
8	CONCLUSIE	70

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. Daarnaast zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

In 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen een principebesluit genomen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 (afrit 11). De huidige plannen gaan uit van een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich maximaal 140 kamers. In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp – ruimte voor circa 247 parkeerplaatsen.

Voor het geplande hotel zijn reeds verschillende marktonderzoeken uitgevoerd. In 2016 is door Decisio een rapport opgesteld. In 2017 is door Van Spronsen & Partners gereageerd op dit rapport waarna Decisio die opmerkingen weer van commentaar heeft voorzien. In 2021 heeft de eigenaar van Golden Tulip Tjaarda een quick-scan regionale hotelmarkt van ZKA aangeleverd. In februari 2022 heeft Decisio het eerdere marktonderzoek geactualiseerd. In 2023 heeft Horwath HTL een behoefteonderzoek uitgevoerd.

Vanwege de ingekomen reacties op het ontwerp TAM-omgevingsplan is het Behoefteonderzoek Hotel Ontwikkeling Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen d.d. 31 augustus 2023 nu geactualiseerd.

Rokade Planontwikkeling heeft, in overleg met de gemeente Heerenveen, opdracht gegeven aan Horwath HTL voor het uitvoeren van het behoefteonderzoek en deze update.

De resultaten van dit onderzoek en/of de toekomstige marktontwikkelingen zijn voor de familie Van der Valk niet doorslaggevend in de besluitvorming om in de gemeente Heerenveen een Van der Valk Exclusief Hotel te realiseren. Op basis van de inzichten van de familie Van der Valk, en met name de jarenlange kennis en ervaring, is de familie Van der Valk van mening dat met zekerheid kan worden gesteld dat het onderhavige plan haalbaar is én veel toegevoegde waarde heeft voor de gemeente Heerenveen en de omliggende regio's.

1.2 Methode van aanpak

Deze studie naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen bestaat uit de volgende onderdelen:

Introductie en samenvatting eerdere onderzoeken

Ter introductie wordt een korte beschrijving gegeven van het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. Vervolgens wordt een beknopte samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en conclusies in de eerder uitgevoerde onderzoeken van Decisio, Van Spronsen & Partners en ZKA. Ook worden de relevante beleidsplannen beschreven, waaronder de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028.

Locatie- en omgevingsanalyse

De geplande hotellocatie aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 is geanalyseerd, waarbij onder meer wordt ingegaan op de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de directe omgeving. Het relevante marktgebied is afgebakend aan de hand van het verwachte verzorgingsgebied en de aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen. In de basis wordt uitgegaan van een straal van circa 30 autominuten rondom de hotellocatie. Binnen deze straal vallen onder meer Joure, Sneek, Leeuwarden, Drachten en Wolvega. Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS, met name de regio Zuidoost Fryslân. Aan

de hand hiervan wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de gemeente Heerenveen en de regio. Onder meer wordt ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken. Specifiek is ingegaan op de economische gevolgen van de coronacrisis en de huidige inflatie.

Aanbodanalyse hotelmarkt

Het aanbod in de regio Heerenveen/ Zuidoost Fryslân op het gebied van de hotels is in verschillende studies nauwgezet omschreven. In de aanbodanalyse worden de huidige verhoudingen en actuele ontwikkelingen in het aanbod van hotels in Heerenveen en de gedefinieerde regio in kaart gebracht. Mede gebruikmakend van input van gemeentes en de eerder uitgevoerde onderzoeken is een inventarisatie gemaakt van het huidige hotelaanbod en toekomstige hotelinitiatieven. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

Vraaganalyse hotelmarkt

In de vraaganalyse wordt specifiek ingegaan op de vraagzijde van de hotelmarkt in Heerenveen en de gedefinieerde regio. Hierbij wordt de ontwikkeling van de gemiddelde kamerbezetting en gemiddelde kamerprijzen over de afgelopen vijf jaar in kaart gebracht. Tevens wordt een analyse gegeven van de ontwikkelingen in de belangrijkste marktsegmenten, verdeeld in zakelijke en toeristische doelgroepen. Ook wordt een analyse gegeven van mogelijke nieuwe doelgroepen, in aansluiting op aanbevelingen uit het Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân (ZKA, 13 maart 2020). Tot slot wordt per marktsegment een projectie gegeven voor de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Conceptanalyse

Op basis van de voorgaande analyses wordt een analyse gegeven van de beoogde invulling van het hotelconcept van Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen en de doelgroepen die het hotel naar verwachting zal kunnen bedienen. Hierbij wordt onder meer bekeken hoe het concept zich verhoudt tot de bestaande hotels in Heerenveen en de regio. Ook wordt ingegaan op positionering, sterrenclassificatie, aantal en type kamers en de ondersteunende voorzieningen, om tot een beoordeling te komen van toegevoegde waarde van het concept. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald, alsmede de potentie om eigen of additionele marktruimte te creëren.

Behoefteanalyse

De uitkomsten van de analyses van locatie, omgeving, aanbod, vraag en concept zijn verwerkt in de berekeningen voor de kwantitatieve behoefteanalyse. Hierin is voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een beoordeling kan worden gegeven van de behoefte aan een nieuw hotel in de gedefinieerde regio. Tevens is berekend bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op onevenredige leegstand kan ontstaan. In de kwalitatieve behoefteanalyses wordt onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de lokale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

Conclusie en advies

De analyses en bevindingen zijn verwerkt in het concluderende hoofdstuk ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen.

2 Introductie en samenvatting eerdere onderzoeken

Ter introductie wordt een korte beschrijving gegeven van het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. Vervolgens wordt een beknopte samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en conclusies in de eerder uitgevoerde onderzoeken van Decisio, Van Spronsen & Partners en ZKA. Ook wordt de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 beschreven.

2.1 Introductie geplande hotelontwikkeling

Van der Valk wil een Exclusief Hotel vestigen in Heerenveen op de locatie afslag 11, A32, parallel aan de Oranje Nassaulaan. Het concept voor het Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen is gebaseerd op het Van der Valk Exclusief Hotel dat in ontwikkeling is in Woerden.

Het gebouw krijgt een hoogte van ca. 30 meter. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich de kamers. Qua architectuur heeft de gevel een horizontale en open structuur, waarbij veel gebruik gemaakt wordt van glas. Het hotel wordt toegankelijk gemaakt door een extra afslag te creëren vanaf de rotonde. Deze aansluiting kan volgens de gebruikelijke, verkeersveilige richtlijnen worden ontworpen.¹ In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp – ruimte voor ca. 247 parkeerplaatsen.

Het project bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Kamers: maximaal 140
- Congrescentrum (vergader- en werkplekken): maximaal 1.000 m² bvo
- Restaurant: maximaal 800 m² bvo
- Bar: maximaal 150 m² bvo
- Terras: maximaal 200 m² bvo
- Parkeerplaatsen: minimaal 222

Een impressie van het gebouw is weergegeven in onderstaande figuur.

¹ Bron: Gemeente Heerenveen, 16-2-2023

Figuur 1. Impressie Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau / website gemeente Heerenveen

In de koop-/realisatieovereenkomst zijn termijnen opgenomen waarbinnen de wijziging op het omgevingsplan onherroepelijk moet zijn en binnen hoeveel tijd daarna gestart moet zijn met de start van de bouw. Uitgaande van de maximale termijnen start de bouw uiterlijk op 1 januari 2029. Beide partijen hebben afgesproken zich in te spannen om de start van de bouw eerder mogelijk te maken.²

2.2 Samenvatting eerdere onderzoeken

Er zijn sinds 2015 verschillende rapporten en studies verschenen die te maken hebben met of relevant zijn voor de onderhavige studie. In deze paragraaf wordt een beknopte inventarisatie gegeven van de bevindingen en conclusies van de volgende rapportages:

1. Decisio, 16-02-2016, 'Economisch onderzoek nieuw te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen'
2. Van Spronsen, 10-04-2017, 'Notitie Hotelbouwplannen'
3. Decisio, 22-05-2017, 'Analyse reacties consultatietraject Van der Valk Hotel Heerenveen'
4. Decisio, 09-07-2017, 'reactie op Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen'
5. Van Spronsen, 13-12-2017, 'Concept Hotelvisie Heerenveen, Fase A: onderzoeksgebied en hotelaanbod'
6. ZKA, 13-03-2020, 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân'
7. Provinciale Staten Fryslân, 22-05-2020, 'Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 NL'
8. ZKA, 2021, 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân'
9. ZKA, 15-09-2021, 'Golden Tulip Tjaarda Oranjewoud'
10. Decisio, 03-02-2022, 'Actualisatie marktstudie Van der Valk Heerenveen'
11. Gemeenten Zuidoost-Friesland, 07-03-2022, 'Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie'

² Bron: website gemeente Heerenveen, 24-3-2025

12. Gemeente Heerenveen, november 2022, 'Leidraad vitale verblijfsaccommodaties'

In hoofdstuk 7 wordt besproken hoe het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen aansluit op de aanbevelingen die in de verschillende rapportages worden gedaan.

2.2.1 Decisio, 16-02-2016, 'Economisch onderzoek nieuw te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen'

31 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Eerste toets voor een Van der Valk hotel bij afslag 11, A32, met circa 100 kamers. Decisio voert een vrij algemene toets uit. Daaruit wordt geconcludeerd dat er weinig tot geen kwantitatieve marktruimte is, maar dat er vanuit kwalitatief oogpunt mogelijkheden kunnen zijn voor het geschetste 'totaalconcept' met hotel, restaurant, zalen, zwembad, fitness en wellness. Er zijn al wel vergelijkbare hotels (o.a. Van der Valken Sneek, Drachten, Wolvega en Leeuwarden (destijds i.o.)), maar zou voor Heerenveen een vernieuwing kunnen bieden.

Geconcludeerd wordt verder dat volgens de gemeentelijke structuurvisie een hotel wenselijk is indien dit de ontwikkeling in het Sportstadgebied ondersteunt. De Structuurvisie beoogt een locatie tussen het centrum en het Sportstadgebied, daar voldoet de locatie afrit 11, A32 volgens Decisio niet aan.

Als het Abe Lenstra Stadion het centrum van het Sportstadgebied is ligt het 1,4km daar vandaan. De locatie ligt 2,6 km van het Thialf IJstadion, aan de andere kant van Heerenveen.

Geconcludeerd wordt dat de locatie niet de bestemming heeft voor hotel, bioscoop of casino.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt geconcludeerd dat 1. Er in kwantitatieve zin weinig behoefte kan worden geconstateerd, maar dat 2. Er in kwalitatieve zin wel sprake is van marktruimte.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Geconstateerd moet worden dat de kwantitatieve analyse vrij grofmazig is uitgevoerd hetgeen de betrouwbaarheid niet bevordert. De nota geeft aan dat een hotel dat het Sportstadgebied ondersteunt, een goede toegevoegde waarde biedt. De beoogde locatie is op loopafstand van het Sportstadgebied. De constatering dat een hotel op de locatie afrit 11 aan de A32 niet aan de juiste kant van het Sportstadgebied zou liggen lijkt vrij arbitrair gesteld.

2.2.2 Van Spronsen, 10-04-2017, 'Notitie Hotelbouwplannen'

7 pagina's, opdrachtgever: Golden Tulip Oranjewoud

Inhoud

Van Spronsen gaat minutieus door het rapport van Decisio, en komt met 28 opmerkingen. In grote lijnen wordt daarin gesteld dat Decisio niet het correcte onderzoeksgebied heeft gehanteerd maar is uitgegaan van een te algemene markt. Ook wordt geconstateerd dat de bestaande hotellerie groei prima kan opvangen en dat er bij de bestaande hotels voldoende uitbreidingsplannen zijn om de eventueel benodigde groei van het aanbod op te vangen. Van Spronsen constateert dat de vraag zich negatief ontwikkelt en er dus geen ruimte is voor meer hotelkamers.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' concludeert Van Spronsen, in navolging van Decisio, dat er geen kwantitatieve marktruimte is. Van Spronsen vindt de onderbouwing van Decisio dat er wel kwalitatieve marktruimte is onvoldoende en beargumenteert het tegenovergestelde, en dat er dus geen ruimte is voor het hotelinitiatief.

Het document is ondertekend door Golden Tulip Oranjewoud, Georganiseerde Horecabedrijven centrum Heerenveen, Restaurants Het Gerecht & Postkantoor te Heerenveen, Hajé Hotels & Restaurants, en de Van der Valken Sneek, Wolvega, Leeuwarden en Drachten.

2.2.3 Decisio, 22-05-2017, 'Analyse reacties consultatietraject Van der Valk Hotel Heerenveen'

15 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Decisio is gevraagd om alle ontvangen reacties van een consultatieronde over de aanvraag van Van der Valk voor een hotelontwikkeling bij afslag 11, A32 te analyseren en te bundelen ter ondersteuning van de besluitvorming door het College van B&W en de gemeenteraad in juni en juli 2017.

Aangegeven is dat het een kwalitatieve analyse betreft.

Inwoners van Skoatterwâld en Oranjewoud zijn vaker tegen dan voor de komst van het van der Valk hotel, vanwege toename verkeersdruk, verstoring van rust, past niet in omgeving, weinig toegevoegde waarde voor lokale economie en werkgelegenheid. Positieve geluiden zijn er ook: hotel zorgt voor economische impuls, werkgelegenheid en vernieuwing van het aanbod in horeca. Daarnaast heeft men vertrouwen in Van der Valk als ondernemer.

De groep 'inwoners van Heerenveen en omgeving' is verdeeld, de argumenten voor en tegen zijn vergelijkbaar. Hetzelfde geldt voor de groep 'Heerenveense ondernemers'.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel op de genoemde locatie krijgt vanuit dit consultatietraject zowel positieve als negatieve aspecten mee, zonder duidelijke conclusie.

2.2.4 Decisio, 09-07-2017; 'reactie op Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen'

2 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Decisio reageert op document nr. 2; Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen. Decisio concludeert dat, ondanks dat Van Spronsen het onderzoek op een andere manier aanpakt, de uiteindelijke conclusies grotendeels hetzelfde blijven: kwantitatief geen ruimte. Waar Van Spronsen ook geen kwalitatieve ruimte ziet, blijft Decisio dat wel zien.

2.2.5 Van Spronsen, 13-12-2017, 'Concept Hotelvisie Heerenveen'

Fase A: onderzoeksgebied en hotelaanbod

22 pagina's, opdrachtgever: Hoteloverleg Heerenveen/ Golden Tulip Oranjewoud

Inhoud

In dit onderzoek werkt Van Spronsen gedetailleerd uit wat in de eerdere 'Notitie Hotelbouwplannen' in grote lijnen stond aangegeven. Er wordt een grondig onderbouwde keuze gemaakt van het onderzoeksgebied, een uitgebreid overzicht geboden van de drie- en viersterrenhotels in dat onderzoeksgebied, en er worden vijf doelgroepen c.q. marktsegmenten omschreven.

Er wordt gesteld dat er 1.782 drie- vier- en vijfsterren hotelkamers zijn in het gebied tussen 0 en 30 minuten afstand van de locatie. Daarvan zijn er 770 vier- en vijfsterrenkamers, Hotel Lauswolt is het enige vijfsterrenhotel in de hele regio met 66 kamers.

Als de vijf doelgroepen/ marktsegmenten worden omschreven: Individuele zakengast, MICE (conferentie)gasten, Individuele toeristen, Groepstoeristen, en als enige bijzondere segment: Sportgebruikers.

De mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied worden geïnventariseerd, met aantallen kamers, faciliteiten en aanduiding harde of zachte plancapaciteit. In de gemeente Heerenveen worden naast het geplande Van der Valk Heerenveen met 140 kamers – waarvoor per december 2017 volgens Van Spronsen het bestemmingsplan nog moest worden aangepast en welke dus onder zachte plancapaciteit werd gerekend - zes 'harde' plannen (waarvoor dus reeds bestemming is) genoemd. Hiervan zijn hotels: Hajé (nu 47 3* kamers, plan voor 50 kamers), Fletcher (nu 42 4* kamers), en Goerres (nu 12 4* kamers). De omvang van uitbreidingen van Fletcher en Goerres zijn niet bekend.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Het rapport is nog steeds in concept status en betreft een deel A, dat houdt alleen de bovengenoemde inventarisatie in. Het deel B, dat zich zou richten op het vaststellen van een hotelvisie voor de regio, is voor zover bekend niet verschenen.

Uit deze rapportage kunnen daarom eigenlijk geen definitieve conclusies richting een mogelijk Van der Valk Hotel worden getrokken.

2.2.6 ZKA, 13-03-2020, 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân'

137 pagina's, opdrachtgever: Toerisme Alliantie Fryslân

Inhoud

Het doel van het Vitaliteitsonderzoek Logiesaccommodaties Fryslân was om een 'foto' te maken van het huidige functioneren van de logiessector en om aan te geven wat de logiessector in Fryslân nodig heeft om de ambities uit de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 te realiseren.

ZKA heeft een grondig onderzoek uitgevoerd naar de gehele logiessector in de provincie Fryslân. Vervolgens zijn conclusies getrokken voor de vijf deelregio's, waarvan voor dit onderzoek de conclusies voor de regio Zuidoost (Smallingerland, Opsterland, Heerenveen, Ooststellingwerf en Weststellingwerf) het meest relevant zijn, naast de conclusies over de vitaliteit van de logiessector.

Voor de hotels in Fryslân wordt geconcludeerd:

Hotels: de basis is op orde en vaak zijn de hotels nu (nog) goed genoeg voor met name de seniorenmarkt. Kenmerkend zijn de vele kleine hotelletjes (6-12 kamers) in plattelandskernen die ook een lokale café- en restaurantfunctie vervullen. Financieel hebben zij het zwaar en de kwaliteit voor de toerist is middelmatig en gewoon. De zakelijke hotelmarkt heeft een relatief beperkte omvang in Fryslân (ca. 20-30% van alle overnachtingen, ten opzichte van 40% landelijk). In Leeuwarden is ongeveer 50% van de overnachtingen zakelijk.

Verder wordt gesteld dat op het gebied van toeristische organisatie regie nodig is om de toekomstbestendigheid van de logiessector te waarborgen. Hiervoor geldt dat:

1. Betere en meer medewerkers nodig zijn
2. Vernieuwing en innovatie ontbreekt
3. Toeristische clusters (ecosystemen) nauwelijks worden gemanaged

Geconcludeerd wordt tenslotte voor heel Fryslân dat:

1. De omgevingskwaliteit bijzonder hoog is
2. De vitaliteit van de Friese reguliere logiesector 'bêst' is,
3. ... mar noch net 'bêst genoch' en toekomstbestendig
4. De logiesector kan haar omgevingskwaliteiten beter verzilveren
5. Want het groeipotentieel is groot
6. Hiervoor zijn toekomstbestendige product-markt-combinaties nodig
7. Daarmee komt goed zicht op een flinke groei in bestedingen

In het rapport wordt de vitaliteit van de gehele toeristische sector in Fryslân geanalyseerd. Enkele relevante kengetallen voor deze rapportage zijn dat hotels met 63% bijzonder hoog scoren op vitaliteit. De vraag is volgens ZKA in de periode 2008 - 2018 harder gegroeid (gemiddeld 1,8% per jaar) dan het aanbod (gemiddeld 0,8% per jaar).

ZKA onderbouwt in zijn rapportage voor de periode 2020-2030 een autonome groei van 2,5% per jaar te verwachten voor de hotelmarkt in de provincie Fryslân. De verwachte jaarlijkse groei in de regio Noordwest Fryslân wordt geraamd op 3,5%, voor de overige regio's hanteert ZKA een groeivoet van tussen de 2% en 3%. ZKA berekent dat er een marktruimte van circa 1.000 extra hotelkamers in Fryslân zou zijn over een periode van 12 jaar. Er zijn echter weinig plannen, zowel hard als zacht, voor nieuwe hotelkamers in de gehele provincie. Alleen in de regio Zuidoost Fryslân speelt een omvangrijk plan voor nieuw hotelaanbod. Dit betreft echter een zacht plan.

De verwachte marktruimte verschilt sterk per regio. De meeste marktruimte wordt gezien in Noordwest en Zuidwest Fryslân. Noordwest vanwege sterke groei van de vraag, Zuidwest vanwege het grote niet-vitale aanbod dat naar verwachting de komende jaren gaat verdwijnen. In deze twee regio's zijn echter geen harde plannen. In Noordwest zijn door ZKA in het geheel geen harde of zachte plannen voor hotelkamers geïnventariseerd; in Zuidoost alleen zachte plannen, voor in totaal 260 hotelkamers. De plannen zijn niet nader gespecificeerd.

In Zuidoost Fryslân wordt beperkte ruimte gezien voor nieuw hotelaanbod. Deze marktruimte is in het rapport niet expliciet gekwantificeerd. De vitaliteit van de bedrijven in Zuidoost is minder hoog dan in de andere regio's: 50% heeft te weinig perspectief.

Geadviseerd wordt voor Zuidoost:

1. Geef het gebied meer allure; zet de kernkwaliteiten in de etalage (accommodatie)
2. Transformeren (accommodaties)
3. Vernieuw en versterk toeristische clusters

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel voldoet aan vrijwel alle voorwaarden die in het Vitaliteitsonderzoek worden gesteld:

- Het brengt vernieuwing en innovatie
- De vitaliteit van de logiesector krijgt de broodnodige impuls
- Het grote groeipotentieel wordt structureel benut
- Van der Valk biedt een duurzaam en toekomstbestendig product
- De gewenste structurele groei in bestedingen wordt gerealiseerd
- Volgens ZKA is er ruimte voor circa 1.000 kamers, maar zijn er te weinig plannen om die ruimte in te vullen
- De geregistreerde lage vitaliteit van Zuidoost krijgt een stevige impuls

2.2.7 Provinciale Staten Fryslân, 22-05-2020, 'Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 NL'

30 pagina's

Inhoud

Slimme groei; dat is hét begrip waar de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 om draait. Meer groeien, maar op een slimme manier zodat heel Fryslân profiteert van toerisme. Hierin wordt onder andere voortgeborduurd op het Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties door ZKA. Met betrekking tot het versterken van de vitaliteit van de logiesaccommodaties wordt beleid ingezet dat leidt tot:

1. Beter clustervorming van logiesaanbod met partijen in de omgeving
2. Ondersteuning van conceptontwikkeling, meer bedrijven met een eigen passend gezicht
3. Hogere bezettingsgraden
4. Groter aantal volledig circulaire logiesbedrijven, meer sociale inclusie, laagdrempeligheid voor kwetsbare groepen

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel zal op alle vier de beleidspunten een actieve en positieve bijdrage kunnen leveren.

2.2.8 ZKA, 2021, 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân'

113 pagina's, opdrachtgever: Provincie Fryslân

Inhoud

Eén van de zeven opgaven van het Uitvoeringsprogramma Gastvrij Fryslân is het werken aan vitale logiesaccommodaties. Het 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân' geeft invulling aan deze opgave. Het is tot stand gekomen na een uitgebreide beleidsscan en diverse gesprekken met sectorspecialisten en logiesondernemers.

In het actieplan wordt de volgende definitie gegeven:

Een vitale logiesaccommodatie:

1. *is nu en in de toekomst in staat in te spelen op de behoeften van de markt;*
2. *realiseert op zijn locatie met zijn opstellen en organisatie een duurzaam gezonde exploitatie;*
3. *heeft draagvlak in de samenleving vanwege zijn bijdrage aan brede welvaart (ruimtelijke kwaliteit, banen, bestedingen, voorzieningen, circulariteit, ed.);*
4. *heeft vertrouwen bij zijn financiers.*

Qua deelsectoren zijn de reguliere Friese logiesaccommodaties opgesplitst naar Bungalowparken, Kampeerterreinen, Hotels, Jachthavens, Groepsaccommodaties en Mix-bedrijven. Gesteld wordt dat er voor de ene deelsector in de toekomst meer kansen liggen dan voor de andere. Marktruimte wordt gezien voor "bepaalde hotelformules, type bungalowparken, kleinschalige (boetiek)logiesvormen, vernieuwende vormen van kamperen", naast "kansen voor campers bij jachthavens en kampeerterreinen".

Het actieplan bevat regionale accenten om de Friese groeiambitie in ruimte en tijd handen en voeten te geven:

- Slimme groei in ruimte vindt plaats door de toeristische vraag (en het profijt hiervan) beter over Fryslân te verdelen.
- De focus van het actieplan in toeristisch drukke gebieden ligt dan ook anders dan in toeristisch minder drukke gebieden.
- Slimme groei in tijd zorgt ervoor dat het actieplan vooral focust op deelsectoren met kansen voor seizoenverbreding.

De beschikbare middelen worden tot en met 2023 met name ingezet voor logiesaccommodaties met perspectief die zelf stappen willen (en soms moeten) maken om vitaler te worden. Vanuit dit actieplan kunnen deelsectoren, Friese gemeenten en bedrijven gemakkelijk vertaalslagen maken naar hun eigen situatie.

De ambitie van het Friese actieplan vitale logiesaccommodaties is als volgt:

Logiesaccommodaties vervullen een sleutelrol in de Friese slimme groeiambitie. Met hun bedden capaciteit zorgen ze voor toeristische spreiding in de tijd (seizoenverbreding) en ruimte (nieuwe bestemmingen). Met steeds meer kwaliteit spelen zij in op de behoeften van de veeleisende toerist. Logiesaccommodaties bevorderen brede welvaart door hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, banen, stuwende economische bestedingen en leefbaarheid. Ze maken Fryslân mooier. De uitzonderlijk hoge kwaliteit van de natuurlijke en culturele omgeving voeren ze op een eigenzinnige manier tot in de finesses door in hun producten en dienstverlening. In 2028 prikkelen grotere en kleine verduurzaamde logiesaccommodaties de zintuigen van gasten. Het hele jaar door hoor, zie, ruik, proef en voel je op een innovatieve wijze de cultuur en omgeving in Friese logiesaccommodaties. Zo bieden logiesaccommodaties in 2028 voor gasten en bewoners in alle Friese regio's een hogere toegevoegde waarde.

De ambitie is vertaald naar wervende streefbeelden:

- Logiesaccommodaties benutten hun capaciteit steeds meer jaarrond, tegen marktconforme prijzen en bezettingsgraden;
- De omgeving en natuur vormt de ontwerpbasis van logiesaccommodaties. Fraaie en vernieuwende (landschaps)architectuur verbindt logiesaccommodaties met hun omgeving.
- De eigenheid van de Friese regio's en de natuurlijke omgeving wordt versterkt door de beeldkwaliteit, het interieur en architectuur van centrale gebouwen en logiesaccommodaties. Daardoor ervaren gasten eigentijds comfort in Friese sferen;
- Bedrijfsbeslissingen worden van nature genomen vanuit duurzame en circulaire overwegingen;
- Bij nieuwe of herontwikkelingen worden de veranderende marktwensen van de gast altijd in het bedrijfsconcept verwerkt;
- Karakteristieke gebouwen en (erfgoed)locaties worden benut door logiesaccommodaties;
- Publieke voorzieningen, cultuur- en natuuraanbod en dagrecreatief aanbod smelten in productconcepten en dienstverlening samen met logiesaccommodaties;
- Ambachtelijke kwaliteit leidt tot intense ervaringen en tevreden gasten. Er is genoeg van het gemiddelde en daarom zet de logiessector in op bijzondere product-markt-combinaties;
- Naast de huidige toeristische bestemmingen en clusters zijn er ook nieuwe toeristische bestemmingen en clusters ontwikkeld.

De streefbeelden zijn gevisualiseerd met enkele voorbeelden, waaronder *'eigenzinnige, gastvrije en persoonlijke (boetiek)hotels die met oprechte aandacht inspelen op de wensen van de cultuur- en natuurtoerist'*.

Drie strategielijnen zijn uitgezet om de Friese logiesambitie te bereiken:

1. Vitaliseren van bestaand aanbod: het vernieuwen en beter laten presteren van bestaande logiesaccommodaties.
2. Ruimte bieden voor slimme (her)ontwikkelingen: het uitnodigen van nieuwe logiesaccommodaties die bijdragen aan slimme groei.
3. Werken aan florerende bestemmingen met logies als stuwende motor: logiesaccommodaties floreren als de bestemming floreert en vice versa.

Het algemene doel dat wordt nagestreefd voor het reguliere logiesaanbod in Fryslân luidt als volgt: In 2028 heeft Fryslân ongeveer 55% meer vitale bedrijven en ongeveer 45% minder niet-vitale bedrijven. Dit kan worden bereikt door de vitaliteit van logiesaccommodaties met perspectief te verbeteren, door vitaal aanbod toe te voegen en door aanbod zonder perspectief in de logiesector uit de sector te halen.

De hoofddoelstelling voor reguliere logiesaanbod komt in praktijk tot stand door de vitaliseringsdoelstellingen concreet te maken voor deelregio's en de deelsectoren. In het Actieplan is voor de regio Zuidoost een doelstelling bestemmingsontwikkeling voor 6 bedrijven, verdeeld in 3 bungalowparken, 2 hotels en 1 mix-bedrijf.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel zal zich profileren als een vitale logiesaccommodatie volgens de hierboven gehanteerde definitie, bijdragen aan de 'slimme groeiambitie' zoals geformuleerd, meer kwaliteit bieden aan de veeleisende toerist, en wordt gebouwd vanuit een sterke duurzaamheidsgedachte.

Een mogelijk Van der Valk Hotel sluit concreet aan op de strategielijnen 2. en 3. die zijn uitgezet om de Friese logiesambities te bereiken.

2.2.9 ZKA, 15-09-2021, 'Quick-scan regionale hotelmarkt'

31 pagina's, opdrachtgever: Golden Tulip Oranjewoud

Inhoud

In deze rapportage werkt ZKA verder vanuit het hiervoor genoemde Vitaliteitsonderzoek naar een regioscan voor Zuidoost Fryslân, waarbij Golden Tulip Hotel Tjaarda centraal wordt gesteld.

Geconstateerd wordt dat er in Zuidoost 16 hotels zijn met 620 kamers.

Hoewel de studie verder gefocust is op de positie van Hotel Tjaarda, wordt beredeneerd dat er een mogelijke marktruimte in Zuidoost is van 20 – 30 kamers tot 2030 van het regulier hotelaanbod. Op basis hiervan wordt gesuggereerd dat er geen ruimte is voor de Van der Valk plannen (Heerenveen en uitbreiding Drachten). Wel wordt geconstateerd dat nieuw aanbod dat conceptueel onderscheidend is ten opzichte van het huidige aanbod voor de nodige additionele vraag kan zorgen. Aangegeven wordt echter dat er een veel sterkere groei van de vraag nodig is om de hotelinitiatieven te laten slagen, en dat anders de bezettingsgraden bij de bestaande hotels sterk onder druk komen te staan.

2.2.10 Decisio, 03-02-2022, 'Actualisatie marktstudie Van der Valk Heerenveen'

35 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Decisio geeft in deze studie een actualisatie van de in 2016 uitgevoerde analyse. Een globale update wordt gegeven van de Nederlandse hotelmarkt, een meer specifieke van de markten in Fryslân en met name Zuidoost Fryslân. De conclusies blijven overeind dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van behoefte aan extra kamers, terwijl in het nieuwe Van der Valk in kwalitatieve zin voldoende onderscheidende potentie wordt gezien om de realisatie daarvan te rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat de kwalitatieve ruimte beperkt is omdat er ook drie andere Van der Valken (Sneek, Drachten, Leeuwarden) op snelweglocaties zijn gelegen met een vergelijkbaar concept.

2.2.11 Gemeenten Zuidoost-Friesland, 07-03-2022, 'Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie'

64 pagina's.

Inhoud

De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Weststellingwerf en Smallingerland hebben in het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland samen een regionale toeristische ontwikkelstrategie opgesteld. Het toerisme in Zuidoost-Friesland, gepositioneerd als 'Het Andere Friesland', neemt toe. De balans tussen de groeiende aantrekkingskracht van de regio op bezoekers en de belangen van het gebied en de inwoners moet goed blijven. De essentie is: toerisme is geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan brede welvaart. Hoe de gemeenten daaraan gaan werken, staat beschreven in de ontwikkelstrategie.

Recreatie en toerisme zijn belangrijke sectoren in Zuidoost-Friesland. Zowel bewoners als bezoekers gaan hier op vakantie, komen wandelen in een van de natuurgebieden, brengen een bezoek aan de dorpen of gaan actief sporten in de omgeving. Dat biedt kansen voor ondernemers, werkgelegenheid voor de inwoners, maar verstevigt ook het draagvlak onder de voorzieningen. Er is ruimte voor groei, maar de gemeenten willen een optimale balans ontwikkelen tussen toenemende toeristische druk en de draagkracht van de leefomgeving.

De regio zet in op:

- Samen met de sector investeren in de ontwikkeling van het toeristisch product;
- Versterken van de marketing en promotie van het gebied;
- Sturen van bezoekersstromen zodat natuurkwaliteiten behouden blijven en de impact van het toerisme positief bijdraagt aan slimme groei en brede welvaart.

De doelen voor 2030 omvatten onder meer:

- De vrijetijdsector is verduurzaamd, sluit aan bij de wensen van bezoekers en is een inspiratiebron voor andere sectoren.
- Het bestaande logies aanbod is geïntegreerd en er is ruimte geboden aan slimme (her)ontwikkelingen.
- De gemiddelde bestedingen van de gast zijn gestegen met 20% (inflatie buiten beschouwing gelaten)
- Werkgelegenheidsaandeel is gegroeid naar het Friese gemiddelde van 7% (toename van 1.650 banen).
- Het aantal overnachtingen is toegenomen met 20% naar 920.000

De regionale toeristische ontwikkelstrategie is een deelproject van de Regio Deal Zuidoost Friesland. Dit is een samenwerking van de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf, Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en het Rijk. Voor het onderdeel Recreatie en Toerisme binnen de Regiodeal ontvangt de regio een Rijksbijdrage van € 1 miljoen.³

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Ook hier geldt dat het gelande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen kan bijdragen aan de geformuleerde doelen voor 2030. Het beoogde hotelbedrijf is duurzaam, vitaal en gericht op de wensen van de gast. Met het beoogde kwaliteitsniveau en de gelande voorzieningen zal de gemiddelde besteding van de gast naar verwachting hoger zijn dan het huidige gemiddelde. Ook vormt het hotelbedrijf een aanzienlijke bijdrage aan de werkgelegenheid.

³ Bron: website Toerisme Alliantie Friesland

2.2.12 Gemeente Heerenveen, november 2022, 'Leidraad vitale verblijfsaccommodaties'

22 pagina's

Inhoud

Het aantal en de complexiteit van vooroverleggen en (principe)aanvragen van initiatiefnemers die een (jaarrond) overnachtingsmogelijkheid, zowel kleinschalig als grootschalig, willen realiseren in de gemeente Heerenveen neemt toe. Gezien de veelheid en verscheidenheid aan initiatieven en plannen, kwantiteits- en kwaliteitsvraagstukken, de belangen van initiatiefnemers en de belangen van een duurzame doorontwikkeling van het logiesaanbod, heeft de gemeente Heerenveen een leidraad vastgesteld. Verdere aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijke leidraad logies was:

- De marktruimte in de regio is beperkt.
- De vitaliteit van de logiesbedrijven in Zuidoost Fryslân is lager dan in andere Friese regio's.

Eén van de doelstellingen van de leidraad is om met de ontwikkelingen bij te dragen aan brede welvaart, in aansluiting op de provinciale en regionale ambitie. Logiesaccommodaties, indien divers, passend en vitaal, bevorderen brede welvaart door hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, banen, stuwende bestedingen, bijdrage aan maatschappelijke opgaven en leefbaarheid.

De gemeentelijke ontwikkelprincipes zijn:

1. Vernieuwend/aanvullend logiesaanbod; 'jaarrond excellent' en 'vergroot de markt'
2. Aansluiting bij natuur en cultuur(historie); 'bijdragen aan versterken van ruimtelijke kwaliteit'
3. Bijdrage aan maatschappelijke opgaven; 'economie, behoeften van de samenleving, leefbaarheid'
4. Circulaire en duurzame ontwikkeling en exploitatie
5. Echt ondernemerschap; 'focus op langjarige exploitatie'

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen kan invulling geven aan de genoemde ontwikkelprincipes. Ondernemerschap en langetermijnvisie zijn kenmerkend voor de hotelketen, die is opgericht in 1939. Bovendien richt Van der Valk zich in hoge mate op duurzame ontwikkeling en exploitatie, naast de bijdragen aan economie, samenleving en leefbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op Van der Valk als keten en hotelconcept.

3 Locatie- en omgevingsanalyse

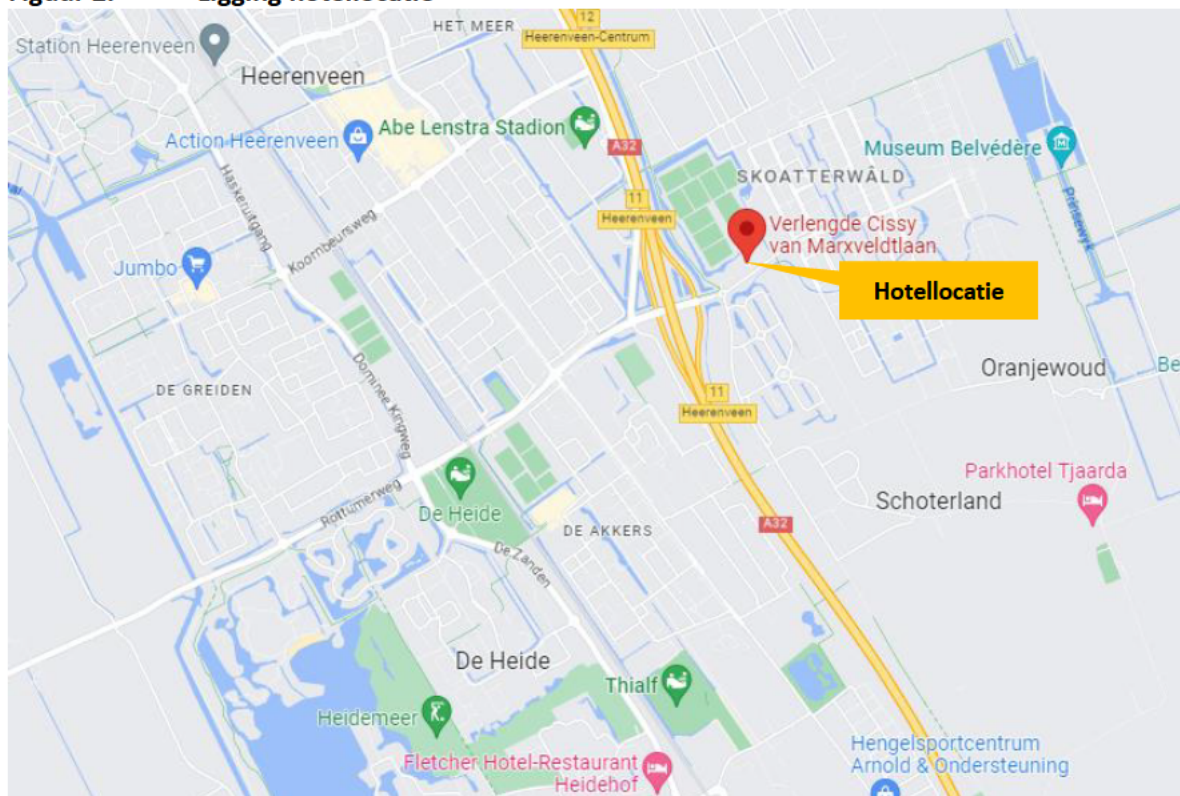
De geplande hotellocatie aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 is geanalyseerd, waarbij onder meer wordt ingegaan op de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de directe omgeving. Het relevante marktgebied is afgebakend aan de hand van het verwachte verzorgingsgebied en de aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen. Hierbij wordt uitgegaan van een straal van circa 30 autominuten rondom de hotellocatie. Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS, met name de regio Zuidoost Fryslân. Aan de hand hiervan wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de gemeente Heerenveen en de regio. Onder meer wordt ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken. Specifiek is ingegaan op de economische gevolgen van de coronacrisis en de huidige inflatie.

3.1 Locatie

3.1.1 Ligging

De beoogde hotellocatie zal zich vestigen op de locatie afslag 11 van de snelweg A32 in de gemeente Heerenveen.

Figuur 2. Ligging hotellocatie



Bron: Google Maps

De hotellocatie ligt op circa 20 minuten loopafstand van het centrum van Heerenveen, of 3 minuten per auto. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woonwijken en de bossen / Parklandschap Oranjewoud. In de omgeving van de hotellocatie liggen onder meer het Abe Lenstra Stadion (12 minuten loopafstand) en IJstadion Thialf (4 minuten per auto). Direct naast de hotellocatie liggen de

trainingsvelden van SC Heerenveen, in sportpark Skoatterwâld. Internationaal Bedrijventerrein Friesland ligt op circa 5 autominuten.⁴

De hotellocatie heeft een Walkscore van 45. Deze bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen (restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment) binnen 5 tot 30 minuten loopafstand. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Een score van 45 geeft aan dat voor veel voorzieningen een auto (of OV) nodig is.⁵ Museum Belvédère en het Museumpark Landgoed Oranjewoud liggen op circa 1,7 kilometer (circa 5 minuten per fiets of circa 20 minuten lopen).⁶

3.1.2 Skoatterwâld

De wijk Skoatterwâld in Heerenveen is een parkachtig project, grenzend aan de bossen van Oranjewoud. Een prachtige nieuwbouwwijk met volop natuur, water en architectuur. Er wordt in drie delen nieuwbouw ontwikkeld in de wijk Skoatterwâld.

Figuur 3. Wijk Skoatterwâld



Bron: website Skoatterwâld

Bewerking: Horwath HTL

⁴ Bron: Google Maps

⁵ Bron: Vastgoeddata / Walkscore

⁶ Bron: Google Maps

Figuur 4. Kadastrale kaart locatie KPE00-E-2156



Bron: Kadastralekaart.nl

Bewerking: Horwath HTL

Slechts een deel van het perceel is bedoeld voor het hotel. De beoogde kavel voor het hotel heeft een oppervlakte van 12.000 m² en is voorzien van de benodigde (hoofd)ontsluitingen vanaf de Oranje Nassaulaan. Het hotel, met een footprint van circa 2.500 m², is gepland op de zuidzijde van de kavel. In overeenstemming met de CROW-normen zijn voor het hotel circa 247 parkeerplekken opgenomen in het ontwerp.⁷

Het omgevingsplan gemeente Heerenveen is in werking vanaf 7 augustus 2024. Tot uiterlijk 31 december 2031 maken de nog geldende bestemmingsplannen deel uit van het omgevingsplan. De kavel valt binnen het vigerende bestemmingsplan “2^e en 3^e fase Skoatterwâld”, vastgesteld door de gemeente Heerenveen op 4 augustus 2014.⁸

Om de bouw van het hotel mogelijk te maken zal de gemeente een Omgevingsvergunning afgeven middels een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). In januari 2025 is hiervoor de planologische procedure gestart. Als eerste stap is het TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage gelegd (periode 7 februari tot 21 maart 2025). De ontvangen reacties worden verwerkt in het definitieve omgevingsplan. Dit plan wordt naar verwachting voor de zomervakantie van 2025 aan de gemeenteraad gepresenteerd.⁹

⁷ Bron: Rokade Planontwikkeling, 25-5-2023

⁸ Bron: RuimtelijkePlannen.nl

⁹ Bron: Gemeente Heerenveen, 24-3-2025

In het TAM-omgevingsplan krijgt de locatie de bestemming Horeca, bestaande uit een hotel en restauratieve voorzieningen, zalenverhuur en de daarbij behorende parkeervoorzieningen etc. Het bouwvlak heeft een maximum bouwhoogte van 14,5 tot 33 meter.

Figuur 5. TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassau te Heerenveen

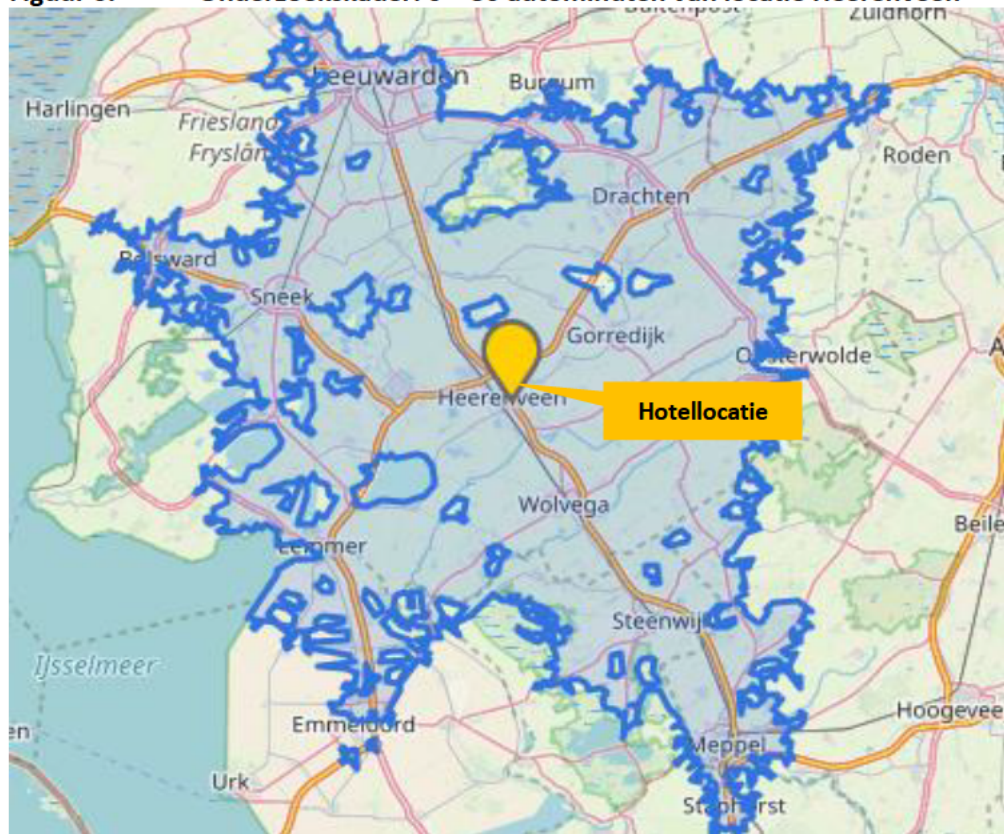


Bron: Omgevingsloket, ontwerp 28-01-2025 - in voorbereiding

3.2 Het onderzoekskader

Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt op een afstand van nul tot dertig autominuten van de locatie Heerenveen. Deze is in eerdere onderzoeken, onder andere van Van Spronsen & Partners al gehanteerd en biedt ook volgens Horwath HTL een goede basis.

Figuur 6. Onderzoekskader: 0 – 30 autominuten van locatie Heerenveen



Bron: Vastgoeddata / OpenStreetMap

Bewerking: Horwath HTL

Binnen deze straal vallen onder meer Leeuwarden, Joure, Sneek, Drachten, Wolvega, Steenwijk Meppel en Emmeloord.

Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS.

Het COROP-gebied¹⁰ Zuidoost-Friesland omvat de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf. Binnen de gemeente Ooststellingwerf ligt onder meer het dorp Oldeberkoop binnen het onderzoekskader. Gemeente Opsterland omvat onder meer Gorredijk en Beetsterzwaag. De gemeente Smallingerland wordt gevormd door Drachten en enkele kleinere plaatsen. De gemeente Weststellingwerf omvat onder meer Wolvega en Noordwolde. Het COROP-gebied Zuidoost-Friesland komt daarmee redelijk overeen met het gekozen onderzoekskader.

Buiten het COROP-gebied Zuidoost-Friesland vallen met name Joure, Sneek, Lemmer, Leeuwarden, Steenwijk, Giethoorn, Meppel en Emmeloord. Joure en Sneek (gemeente Súdwest-Fryslân) en Lemmer (gemeente De Fryske Marren) vormen samen het grootste deel van COROP-gebied Zuidwest-Friesland. De gemeente Leeuwarden maakt deel uit van het COROP-gebied Noord-Friesland, samen met onder meer de Friese Waddeneilanden. Steenwijk en Giethoorn maken deel uit van de gemeente Steenwijkerland in het COROP-gebied Noord-Overijssel. Gemeente Meppel maakt deel uit van het COROP-gebied Zuidwest-Drenthe. Emmeloord valt onder de gemeente Noordoostpolder en het COROP-gebied Flevoland.

Onderstaande tabel en figuur geven de gemeenten en COROP-gebieden weer die zijn opgenomen in het onderzoekskader.

Tabel 1. COROP-gebieden en gemeenten onderzoekskader Heerenveen

COROP-gebied	Gemeenten	Belangrijkste plaatsen
Zuidoost-Friesland	Heerenveen	Heerenveen, Oranjewoud
	Ooststellingwerf	Oosterwolde, Appelscha
	Opsterland	Gorredijk, Beetsterzwaag
	Smallingerland	Drachten
	Weststellingwerf	Wolvega
Zuidwest-Friesland	De Friese Meren	Joure, Lemmer
	Súdwest-Fryslân	Sneek, Bolsward
Noord-Friesland (gedeeltelijk)	Leeuwarden	Leeuwarden
	Tytsjerksteradiel	Bergum, Hardegarijp
Zuidwest-Drenthe (gedeeltelijk)	Meppel	Meppel
	Westerveld	Havelte, Dwingeloo
	De Wolden	Zuidwolde
Noord-Overijssel (gedeeltelijk)	Steenwijkerland	Steenwijk, Giethoorn
Flevoland (gedeeltelijk)	Noordoostpolder	Emmeloord

Bron: Horwath HTL / CBS

¹⁰ De COROP-indeling is op overwegend statistisch-inhoudelijke gronden omstreeks 1970 ontworpen door de COördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma. De COROP-indeling is een regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in. Bij de opzet van de indeling stond het nodale indelingsprincipe voorop. (Bron: CBS)

Figuur 7. COROP-gebieden en gemeenten onderzoekskader Heerenveen



Bron: Horwath HTL / Vastgoeddata

Naast Zuidoost-Friesland wordt daarom voor statistische informatie ook gekeken naar het COROP-gebied Zuidwest-Friesland. De gebieden Noord-Friesland, Noord-Overijssel en Zuidwest-Drenthe worden hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat deze gebieden voor een groot deel buiten het onderzoekskader vallen.

3.3 Infrastructuur

Hotelgasten van Van der Valk reizen voor het grootste deel per auto. Exacte cijfers zijn echter niet beschikbaar.

De locatie in Heerenveen is goed bereikbaar per auto, dankzij de ligging aan de afrit van de A32. De A32 verbindt Leeuwarden met Meppel en gaat daar over in de A28 naar onder meer Zwolle en Utrecht. Bovendien is de A32 middels knooppunt Heerenveen, op circa 3 kilometer van de hotellocatie, verbonden met de A7 tussen enerzijds de Afsluitdijk en Amsterdam en anderzijds Groningen en de Duitse grens.¹¹

Het dichtstbij zijnde treinstation is Station Heerenveen, op circa 3 kilometer (6 autominuten) van de hotellocatie. In de huidige situatie zijn de dichtstbijzijnde bushaltes op circa 10 minuten loopafstand. Vanaf hier rijden verschillende bussen in circa 15-20 minuten naar het station.¹² Station Heerenveen is een Intercitystation met directe verbindingen naar onder meer Leeuwarden, Meppel, Zwolle, Utrecht, Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en luchthaven Schiphol.¹³

¹¹ Bron: Google Maps

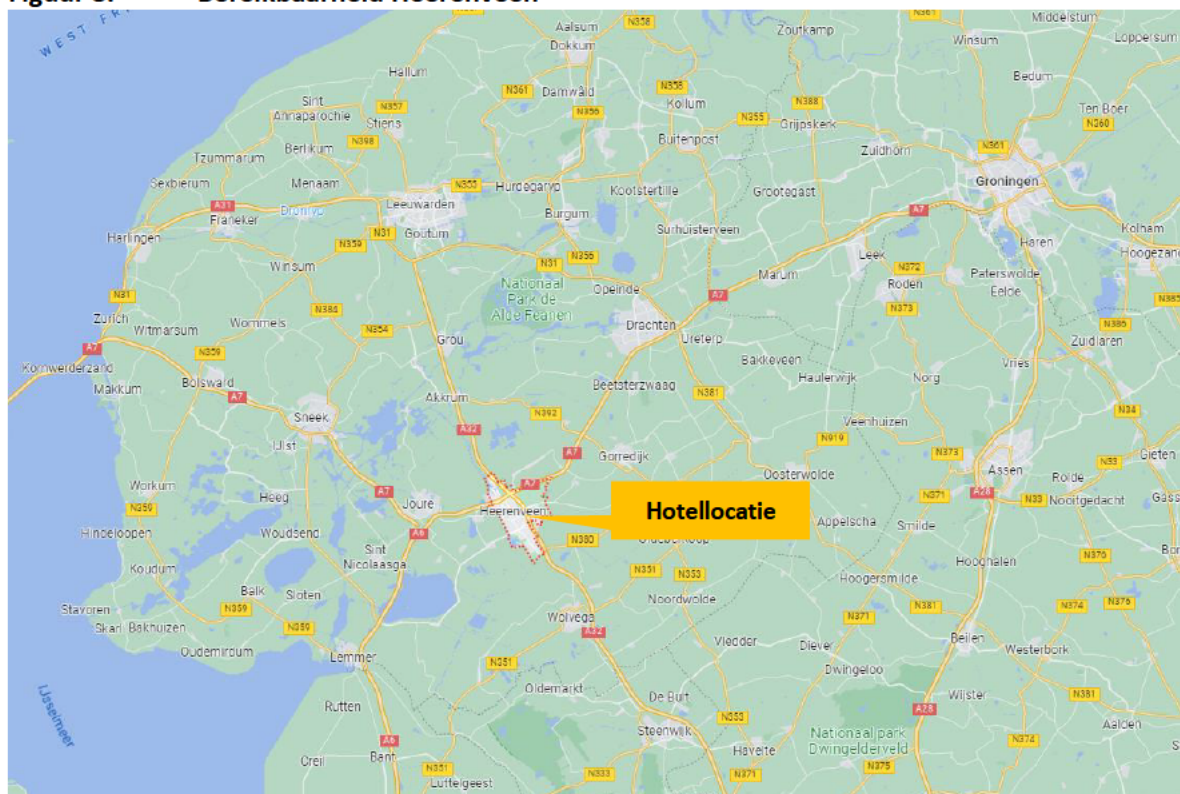
¹² Bronnen: Google Maps / Arriva

¹³ Bron: NS

Heerenveen is voorzien als halte op de toekomstige Lelylijn, de snelle spoorverbinding tussen Lelystad en Groningen met tussenstops in onder andere Emmeloord en Drachten. De lijn is bedoeld om de reistijd naar Noord-Nederland aanzienlijk te verkorten en de regionale economie te versterken. In december 2021 werd in het regeerakkoord besloten tot realisatie van de Lelylijn, met budgettaire reserveringen tot 2038. Op 13 september 2024 heeft het kabinet-Schoof het project formeel aangemerkt als “prioritair” in het nieuwe regeerprogramma.¹⁴ Op de begroting van het kabinet-Schoof is er € 3 miljard gereserveerd voor de aanleg van de Lelylijn. De kosten worden echter geraamd op € 8,2 tot € 21,4 miljard. Op 16 april 2025 maakte het kabinet-Schoof echter bekend dat er € 1,9 miljard wordt vrijgemaakt voor de aanleg van de Nedersaksenlijn. Het geld zou moeten komen uit een pot van 3,4 miljard euro die eerder was gereserveerd voor de Lelylijn. Er zijn echter nog geen verdere besluiten genomen. De realisering van de Lelylijn is hiermee verder op de lange baan geschoven.¹⁵

De dichtstbijzijnde regionale luchthaven is Groningen Airport Eelde, op 43 minuten rijafstand. Groningen Airport voert voornamelijk vakantievluchten uit op 10 bestemmingen in 5 landen.¹⁶

Figuur 8. Bereikbaarheid Heerenveen



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Heerenveen biedt parkeermogelijkheden in en rondom de binnenstad op straat, in parkeergarages en op parkeerterreinen. Bij station Heerenveen liggen twee P+R terreinen.¹⁷

De volgende tabel geeft een indicatie van de bereikbaarheid van Heerenveen. Hieruit blijkt dat de voornaamste bestemmingen in Fryslân en Groningen binnen een reisafstand van circa 60 minuten per auto liggen. De grotere steden als Amsterdam, Arnhem, Utrecht en Den Haag maar ook Schiphol liggen

¹⁴ Bron: Website Lelylijn

¹⁵ Bron: NOS, 17-04-2025

¹⁶ Bron: Groningen Airport Eelde

¹⁷ Bron: Digitaal Parkeerloket Heerenveen

op een rijafstand van circa 85 tot 120 minuten. Internationale steden als Bremen, Antwerpen en Brussel liggen op een rijafstand van 2,5 tot 3,5 uur.

Tabel 2. Bereikbaarheid Heerenveen (uitgangspunt centrale stations)

Bestemming	Afstand in km	Reistijd per auto in minuten*	Reistijd per OV in minuten*
Sneek	26	25	40
Leeuwarden	31	30	25
Harlingen	55	40	50
Groningen	59	45	55
Groningen Airport Eelde	64	50	100
Amsterdam	127	85	110
Arnhem	129	90	110
Utrecht	134	100	100
Amsterdam Airport Schiphol	138	90	110
Den Haag	180	120	150
Rotterdam	191	130	140
Eindhoven	210	140	160
Bremen	237	160	250
Antwerpen	256	180	180
Brussel	304	210	225

Bronnen: Google Maps, NS

*) afgerond op 5 minuten, exclusief eventuele vertraging

Geconcludeerd wordt dat de beoogde hotellocatie relatief goed bereikbaar is per auto en per openbaar vervoer.

3.4 Zakelijk klimaat

3.4.1 Demografie en werkgelegenheid

De gemeente Heerenveen telt per 1 januari 2025 in totaal 51.863 inwoners. Dit is 27,1% van de bevolking in Zuidoost-Friesland en 7,8% van de Friese bevolking. Het gebied Zuidoost-Friesland telt in 2025 191.480 inwoners, het gebied Zuidwest-Friesland 142.769. Tussen 2015 en 2025 is de bevolking van Heerenveen met 3,4% toegenomen. Dit is aanzienlijk sneller dan de provinciale groei in Fryslân in deze periode (2,8%), maar minder dan het landelijk gemiddelde (6,8%).¹⁸

Het werkloosheidspercentage in Heerenveen in 2024 bedroeg 3,7%. Daarmee lag de werkloosheid op een vergelijkbaar niveau als provinciale gemiddelde (3,6%) en landelijke gemiddelde (3,7%), maar iets boven het gemiddelde in Zuidwest-Friesland (3,2%) en Zuidoost-Friesland (3,6%).¹⁹

De gemeente Heerenveen telt in 2023 35.300 banen, verdeeld over 6.000 vestigingen. Dit is 35% van het aantal banen en 29% van het aantal vestigingen in Zuidoost-Friesland. Zoals is te zien in de volgende tabel heeft de sector Zorg het grootste aandeel in de werkgelegenheid qua aantal banen in Zuidoost-Friesland. Deze wordt gevolgd door de sectoren Handel, Industrie en Zakelijke diensten. Circa 12% van het aantal banen (21% van het aantal vestigingen) in de regio Zuidoost-Friesland wordt gerekend tot de zakelijke dienstverlening, doorgaans een van de belangrijkste zakelijke vraaggeneratoren in de hotelserie. De naastgelegen regio Zuidwest-Friesland heeft een vergelijkbare verdeling met 68.170 banen, waarvan circa 13% in Zakelijke diensten.

¹⁸ Bron: StatLine CBS, 9-5-2025

¹⁹ Bron: StatLine CBS, 28-2-2025

Tabel 3. Werkgelegenheid Zuidoost-Friesland per sector

Sector	Vestigingen		Banen	
	#	%	#	%
Landbouw en visserij	1.870	9,0%	3.860	3,8%
Industrie	1.110	5,3%	14.150	14,1%
Nutsbedrijven	40	0,2%	840	0,8%
Bouw	2.240	10,8%	6.210	6,2%
Handel	3.470	16,7%	18.450	18,3%
Vervoer en opslag	480	2,3%	4.640	4,6%
Horeca	640	3,1%	4.000	4,0%
Informatie en communicatie	760	3,7%	1.800	1,8%
Financiële instellingen	160	0,8%	1.090	1,1%
Zakelijke diensten	4.380	21,1%	12.500	12,4%
Overheid	20	0,1%	2.760	2,7%
Onderwijs	1.160	5,6%	6.470	6,4%
Zorg	2.460	11,8%	19.910	19,8%
Overige diensten	1.960	9,4%	3.990	4,0%
Totaal	20.760	100,0%	100.670	100,0%

Bron: LISA, 2023

3.4.2 Economie en zakelijke markt

De vraagontwikkeling naar hotelkamers heeft zich historisch op een gelijke wijze ontwikkeld als de Nederlandse economie, met meestal een grotere impact op de vraag vanuit de zakelijke markt en een minder groot effect in de toeristische markt.

Nationaal en internationaal werden de jaren 2009 tot 2013 gedomineerd door de kredietcrisis en de Eurocrisis. Voor Nederland was dit duidelijk zichtbaar in de afnemende groei of krimp (2012 en 2013). Tot aan de coronacrisis in 2020 was sprake van een aanhoudende economische groei.

Uit de volgende tabel blijkt dat de economische groei in de provincie Fryslân in de afgelopen jaren gemiddeld iets onder of boven het landelijke niveau lag. De COROP-regio Zuidoost-Friesland lag gemiddeld tussen het landelijke niveau en het provinciale niveau in. Met name in de periode 2016-2019 presteert de economie in de regio goed.

Tabel 4. Historische economische groei

Locatie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*	Gem.
Nederland	1,8	-1,0	0,0	1,6	2,1	2,4	2,8	2,3	2,3	-3,9	6,3	5,0	0,1	1,0	1,6
Fryslân	2,3	-3,2	-2,9	1,1	2,3	1,4	1,6	1,4	2,7	-1,7	5,5	3,9	0,4	0,1	1,1
Zuidoost-Friesland	1,9	-0,4	-2,3	-6,1	1,4	2,4	2,3	1,6	4,4	-2,2	4,3	5,4	0,7	0,8	1,0

Bron: StatLine CBS, 24-4-2025

* voorlopige cijfers CBS

Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft onlangs de nationale rekeningen gereviseerd.

Deze tabel geeft de cijfers na revisie weer.

In 2020 was sprake van een economische krimp als gevolg van de coronapandemie. De krimp was in Zuidoost-Friesland minder sterk dan op provinciaal en landelijk niveau. In 2021-2022 is in alle regio's sprake van een sterk herstel, gevolgd door een groeivertraging in 2023. De voorlopige cijfers voor 2024 geven opnieuw een lage groei aan.

Per 10 maart 2023 is Nederland de endemische fase ingegaan met betrekking tot het coronavirus. COVID-19 leidt niet langer tot grote sociale en economische problemen en verder herstel kan plaatsvinden. Hier staat tegenover dat de oorlogen in Oekraïne en Gaza voor veel onzekerheid zorgen.

Het CPB verwacht dat de landelijke economische groei in 2024 uitkomt op 0,9%, en in 2025 stijgt naar 1,9%. Voor de komende jaren verwacht het CPB een licht afnemende economische groei, van 1,5% in 2026 tot 1,4% in 2027-2028 en 1,1% in 2029.²⁰

3.4.3 Kantoren en bedrijventerreinen

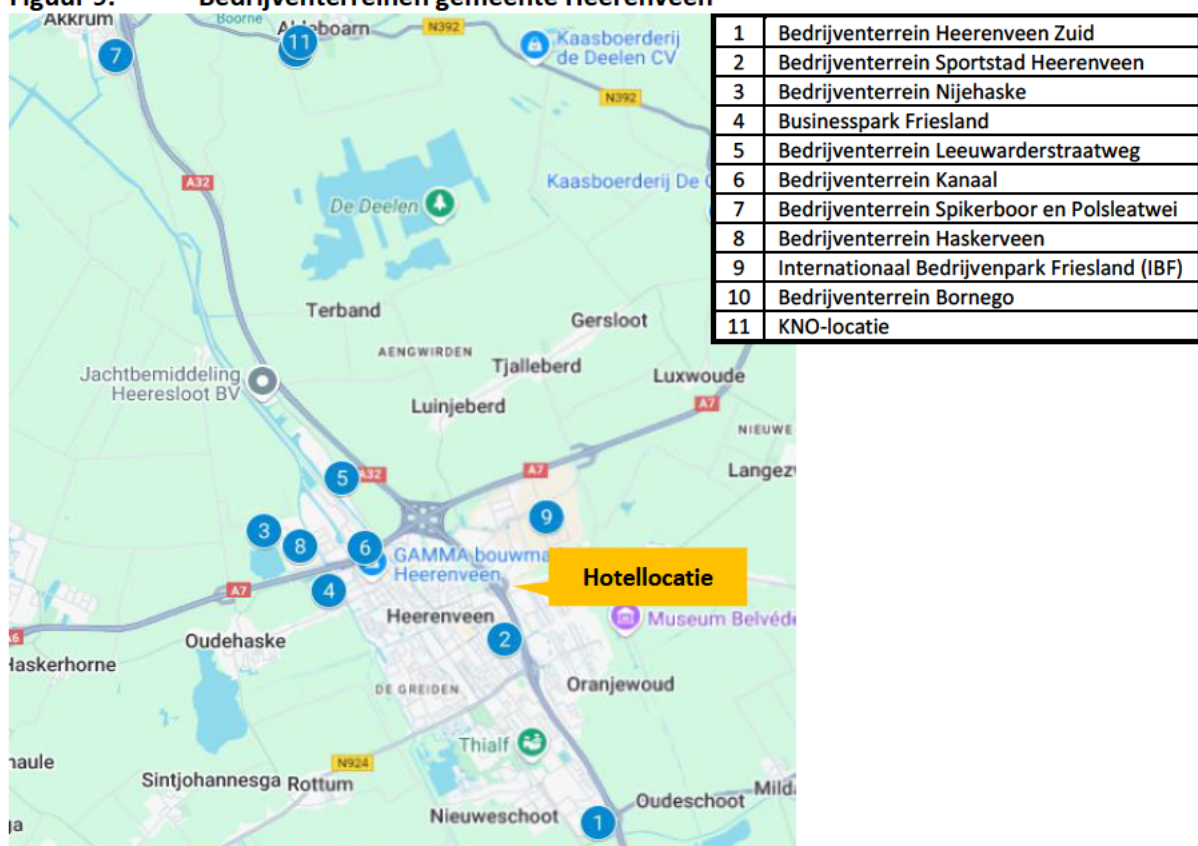
De provincie Friesland kende in 2024 een sterke stijging in kantooropname, met name buiten de hoofdstad Leeuwarden. Ondanks deze stijging loopt Friesland achter op duurzaamheid: een aanzienlijk deel van de kantoren voldoet nog niet aan energielabel C of beter.

In Heerenveen bleef de kantooropname stabiel rond 3.100 m², vergelijkbaar met voorgaande jaren. Het aanbod aan kantoorruimte nam in Heerenveen echter toe naar 9.600 m² in 2024, ongeveer 6% van de voorraad, wat nog onder het landelijke gemiddelde ligt. Er bestaat vooral vraag naar kleinere kantoorruimten, terwijl grotere panden vaak niet aansluiten bij de wensen van huurders. Dit leidt tot mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie naar woningen.²¹

De gemeente Heerenveen telt 11 bedrijventerreinen, zoals weergegeven in onderstaande figuur.

Relevant voor het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen zijn vooral de bedrijventerreinen Heerenveen-Zuid, Sportstad Heerenveen en Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF).

Figuur 9. Bedrijventerreinen gemeente Heerenveen



Bron: Gemeente Heerenveen

²⁰ Bron: CPB, Verzamelde bijlagen CEP2025, 26-2-2025

²¹ Bron: NVM business kantoren 2025

Heerenveen-Zuid telt circa negentig ondernemingen met ongeveer 2.400 werknemers, waaronder Accell (Batavus/Koga), Portena Logistiek en Royal Smilde.²²

Sportstad Heerenveen biedt hoogwaardige kantoorlocaties, direct tegenover het Abe Lenstrastadion. Hier zijn onder andere Sportclub Heerenveen, Univé, Rabobank en diverse zakelijke dienstverleners gevestigd.

Het IBF ligt strategisch aan het klaverblad A7-A32 en huisvest grote logistieke bedrijven en een zuivelcluster, met bekende namen zoals Royal A-ware, Fonterra en Ausnutria Hyproca.

Het geplande hotel kan goed inspelen op de zakelijke bezoekersstroom die door deze bedrijventerreinen en kantoorontwikkelingen wordt gegenereerd. De aanhoudende vraag naar locaties geeft aan dat de zakelijke vraag naar hotelovernachtingen naar verwachting zal toenemen. Gezien de strategische ligging en de diversiteit van gevestigde bedrijven kan het hotel optimaal inspelen op de groeiende vraag naar zakelijke overnachtingen in Heerenveen.

3.5 Toeristisch klimaat

Zuidoost Fryslân onderscheidt zich van de overige Friese regio's door het landschappelijke karakter. Geen landschap van klei, grote meren of vlakke weilanden, maar een zeer bosrijke omgeving met hoge zandgronden en parken. De regio wordt gekenmerkt een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk, met een groot aantal knooppunten. Ook zijn er verschillende vaarroutes, waaronder de Turfroute. De regio kent vele natuurgebieden, met drie Nationale Parken en een Nationaal Landschap. Daarnaast trekken de verschillende dorpen en steden veel toeristisch bezoek.

3.5.1 Natuurgebieden

Nationaal Park de Alde Feanen, circa 17 kilometer ten noorden van Heerenveen, biedt verschillende natuurrecreatieactiviteiten aan zoals bijvoorbeeld watersporten en wandelroutes. Dit waterrijke natuurgebied is ontstaan vanuit veenaafgravingen en bestaat uit honderden kleine eilandjes.

Nationaal Park de Weerribben-Wieden ligt op de grens van Fryslân en Overijssel, circa 25 kilometer ten zuiden van Heerenveen. Het is het grootste aaneengesloten laagveenmoerasgebied van Noordwest-Europa, met moerasbossen, slootjes, plassen en meren omgeven door hoge rietkragen en bloemrijke hooilanden.

Nationaal Park het Drents-Friese Wold ligt op de grens van Fryslân en Drenthe, circa 25 kilometer ten zuidoosten van Heerenveen. Het is na de Veluwe het grootste bosgebied van Nederland maar staat vooral bekend om haar zandduinen.

Noardlike Fryske Wâlden is een landschappelijk aantrekkelijk en uniek gebied tussen Dokkum en Drachten, circa 25 kilometer ten noordoosten van Heerenveen. Het is één van de 20 Nationale Landschappen in Nederland. Het eeuwenoude coulisselandschap met duizenden kilometers elzensingels en houtwallen is vrijwel intact gebleven. Daarnaast zijn in dit Nationaal Landschap vrij veel pingo's en pingoruïnes te vinden. Deze ronde meertjes zijn restanten uit de ijstijd.²³

Parklandschap Oranjewoud ligt direct ten oosten van Heerenveen, op circa 1,5 kilometer van de hotellocatie. Dit koninklijke bos ligt ten oosten van Heerenveen en bestaat uit een verzameling voormalige landgoederen met lange lanen, parken met royale eiken en beuken, een handjevol

²² Bron: Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen Nederland

²³ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

overgebleven landhuizen, waterpartijen en kleine weilandjes tussen de bossen. Ook ligt hier het museumpark met Museum Belvédère, een museum voor moderne kunst in relatie tot het Friese landschap.²⁴

3.5.2 Steden en dorpen

Heerenveen staat bekend als één van de grootste en sportiefste plaatsen van Fryslân, dankzij onder meer SC Heerenveen en de grote sportevenementen in ijsstadion Thialf en het Abe Lenstra Stadion. Sportstad Heerenveen biedt onder meer een indoor skeelerbaan. Heerenveen heeft een gezellig centrum met vele terrasjes, een groot aanbod aan shoppingmogelijkheden en Museum Heerenveen alsmede Museum Belvédère. Ook biedt Heerenveen een bioscoop en een theater. In de regio Heerenveen worden jaarlijks veel evenementen georganiseerd, van kleine evenementen tot grootse evenementen die duizenden bezoekers trekken, zoals de Gondelvaart, het Oranjewoudfestival en Night of The Koemarkt.²⁵

Akkrum is het watersportdorp van de gemeente Heerenveen. Daarnaast biedt het dorp een jachthaven, fraaie parken, een breed winkelaanbod met bijzondere speciaalzaken en verschillende restaurants.²⁶

Oosterwolde is een oud dorp in het zuidoosten van Fryslân, met de Drentse karaktertrekken van een brinkdorp. Appelscha is een vakantiedorp en toeristische trekpleister aan de rand van het Nationaal Park het Drents-Friese Wold.²⁷

Het karaktervolle dorp Beetsterzwaag in de gemeente Opsterland ligt aan de rand van de Friese Wouden op circa 15 kilometer van Heerenveen. Het dorp wordt gekenmerkt door historische panden van die in de 18^e en 19^e eeuw door de adel bewoond werden. Daarnaast biedt het dorp galleries, gespecialiseerde winkels en wandel- en fietsroutes.²⁸ Ook telt Beetsterzwaag verschillende hoog aangeschreven restaurants, waaronder het met Michelinster bekroonde De Heeren Van Harinxma op Landgoed Lauswolt.²⁹

Drachten, op circa 22 kilometer van Heerenveen, ligt op een kruispunt van zowel wegen als landschappen, en wordt gezien als de plek waar voorzieningen zoals winkelcentra en scholen te vinden zijn in Noord-Nederland. De omgeving is rijk aan water, bos, heide en platteland. Drachten telt één museum, 'Museum Dr888'.³⁰

Wolvega ligt op circa 10 kilometer van Heerenveen, in de gemeente Weststellingwerf. Wolvega is onder meer bekend van de drafbaan in het Victoriapark. Daarnaast biedt Wolvega culinaire voorzieningen op hoog niveau, zoals restaurant Smink.³¹

Joure is een dorp met een stedelijk karakter, op circa 7 kilometer van Heerenveen. Joure is bekend van de jaarlijkse Friese ballonfeesten, de gezellige Midstraat, Park Heremastate, de jachthaven en van

²⁴ Bron: Staatsbosbeheer

²⁵ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁶ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁷ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁸ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁹ Bron: Guide Michelin 2023

³⁰ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

³¹ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

Douwe Egberts koffie en Pickwick thee. In Joure is het allereerste winkeltje van Douwe Egberts te vinden, naast het Museum Joure.³²

Lemmer, op 17 kilometer van Heerenveen aan de IJsselmeerkust, staat bekend om het strand, de geschiedenis en de terrasjes. Het gemaal van Lemmer, het Ir. D.F. het Woudagemaal, is het grootste nog functionerende stoomgemaal ter wereld en is uitgeroepen tot UNESCO Werelderfgoed.³³

Elfstedenstad Sneek, circa 18 kilometer van Heerenveen, is een levendige stad in Zuidwest-Friesland met een groot winkelaanbod en vele gezellige terrasjes in het centrum. Jaarlijks vindt in Sneek het grootste, op binnenwater georganiseerde, zeilwedstrijdenevenement van Europa plaats; de Sneekweek.³⁴

Leeuwarden is de hoofdstad van de provincie Fryslân en ligt op circa 30 kilometer van Heerenveen. Leeuwarden is een stad met veel monumenten waarvan meer dan de helft is gelegen in het historische centrum en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en musea. Leeuwarden kent tien musea die vele duizenden bezoekers per jaar trekken, waaronder het Fries Museum, Tresoar, Prinsessehof, Oldehove en het Natuurmuseum Fryslân. Daarnaast biedt Leeuwarden een thuisbasis aan het eerder omschreven WTC Expo en een vestiging van Holland Casino, wordt Stadsschouwburg De Harmonie in Leeuwarden gerekend tot de vijf grootste schouwburgen van Nederland, heeft Leeuwarden sinds 2015 een hypermoderne ijshal die meer dan 180.000 bezoekers per jaar aantrekt en biedt Leeuwarden door de aanwezigheid van de jachthaven en de bevaarbare grachten in de binnenstad mogelijkheden voor waterrecreatie.³⁵ Leeuwarden was in 2018 de Culturele Hoofdstad van Europa. Het aantal bezoeken aan de gerelateerde evenementen kwam uit op 5,4 miljoen.³⁶

Nationaal Park De Alde Feanen en het dorp Earnewâld vormen het toeristische centrum van de gemeente Tytsjerksteradiel. De 17 dorpen die Tytsjerksteradiel rijk is hebben ieder hun eigen karakter. Burgum is het grootste dorp en biedt onder meer diverse winkels en watersportmogelijkheden.³⁷

Meppel, op circa 33 kilometer van Heerenveen en op de grens van het onderzoeksgebied, biedt enkele culturele instellingen, waaronder Schouwburg Ogterop en Kunsthuis Secretarie. Veel bezienswaardigheden in de stad zijn gelieerd aan het handelsverleden en bestaan. Veel bezoekers worden aangetrokken door omliggende natuurgebieden zoals De Wieden, De Weerribben, het Reestdal en Dwingelderveld en combineren natuurrecreatie met een bezoek aan de stad Meppel.³⁸

Westerveld en de omgeving eromheen wordt gezien als fiets- en wandelgebied. De gemeente Westerveld bestaat uit de vier hoofdkernen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder/Frederiksoord. Westerveld profileert zich op het gebied van natuur, hier zijn veel campings en vakantieparken te vinden. De toeristen die naar deze regio toe komen zijn vooral op zoek naar unieke ervaringen, vaak geassocieerd met de natuur.

³² Bron: VVV Waterland van Friesland

³³ Bron: VVV Waterland van Friesland

³⁴ Bron: VVV Waterland van Friesland

³⁵ Bronnen: Marketing Leeuwarden, Buurtmonitor Gemeente Leeuwarden en andere

³⁶ Bron: Artikel Friesch Dagblad d.d. 1-3-2019

³⁷ Bron: Gemeente Tytsjerksteradiel

³⁸ Bron: Gemeente Meppel

Steenbergen is een oude buurtschap in de gemeente De Wolden, met ongeveer 10 boerderijen en een eigen markegebied³⁹. De naam van het dorp is afgeleid van het vlak bij het dorp gelegen hunebed, waarvan de Drentse benaming stienbarg is.⁴⁰

Steenwijk is een vestingstad, gelegen op circa 20 kilometer van Heerenveen. De winkelstraten van Steenwijk voeren langs monumenten die herinneren aan een verleden vol strijdgeweld, zoals de stadswallen die een belangrijke rol speelden tijdens de Tachtigjarige Oorlog. Steenwijk biedt verder onder meer een theater, een stadsmuseum en diverse restaurants in vaak historische panden.⁴¹

Het dorp Giethoorn, op circa 25 kilometer van Heerenveen geldt als een van de grootste attracties in de regio. Het dorp, dat ongeveer 2.600 inwoners heeft, trekt jaarlijks massaal bezoekers aan. De bekendste activiteiten zijn het varen met een fluisterbootje, stadswandelingen en het Museum De Oude Gaarde. Tot op heden is niet bekend hoeveel toeristen er jaarlijks naar het dorp komen, maar wel dat ongeveer 70% van Chinese afkomst is. Een veelgenoemde schatting voor het aantal Chinese toeristen in Giethoorn is 350.000.⁴²

De stad Emmeloord, die pas sinds 1992 stadsrechten heeft, ligt centraal in de Noordoostpolder. De Noordoostpolder is zowel een polder als een gemeente en omvat onder meer Schokland, het voormalige eiland in de Zuiderzee dat door de drooglegging onderdeel werd van de nieuwe polder. Noordoostpolder wordt gekenmerkt door de vele tulpenvelden. Emmeloord biedt een winkelcentrum met unieke conceptstores en boetiekjes. Activiteiten zijn onder meer de Draf- en renbaan Emmeloord en het strand van de Wellerwaard.⁴³

3.5.3 Verbliffsbezoekers Fryslân

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van de ontwikkeling van het aantal verblijfbezoekers in de provincie Fryslân. In hoofdstuk 5 wordt specifiek ingegaan op de aantallen hotelovernachtingen en de resulterende bezettingsgraden.

Tussen 2012 en 2019 steeg het aantal gasten en overnachtingen in de provincie Fryslân sterk. In 2019 kwamen er in totaal 361.000 buitenlandse gasten naar de provincie die samen 1,6 miljoen overnachtingen genereerden. In 2020 en 2021 daalde dit onder invloed van de coronacrisis, tot circa 144.000 gasten en 610.000 overnachtingen. In 2022-2024 steeg het buitenlands toerisme weer. Volgens de voorlopige cijfers van CBS werden in 2024 in totaal 1,7 miljoen overnachtingen gegenereerd door 435.000 buitenlandse gasten.

Duitsland is de belangrijkste buitenlandse bron voor buitenlandse overnachtingen, gevolgd door België en Overig Europa. In 2019 kwam 98% van de buitenlandse overnachtingen in Fryslân uit Europa, en 83% uit Duitsland; in 2024 is dit afgenomen tot respectievelijk 97% en 80%. In deze periode was er een relatief sterke groei van overnachtingen uit Zweden, Frankrijk, Zwitserland en Denemarken.⁴⁴

Het binnenlandse toerisme in Fryslân steeg van 1,3 miljoen gasten en 4,1 miljoen overnachtingen in 2012 naar 1,4 miljoen gasten en 4,6 miljoen overnachtingen in 2019. Na een daling in 2020 waren in 2021 en 2022 weer sterke stijgingen zichtbaar. In 2021 trok de provincie een recordaantal van 1,6

³⁹ Markegebied is het gebied van de gemeenschappelijke grond, begroeid met heide; deze dient om er heide-plaggen van te kunnen steken. Bron: Archief Eemland

⁴⁰ Bron: Marketing Drenthe

⁴¹ Bron: Stichting MarketingOost

⁴² Bron: De Stentor / BNN VARA / Volkskrant / NVM

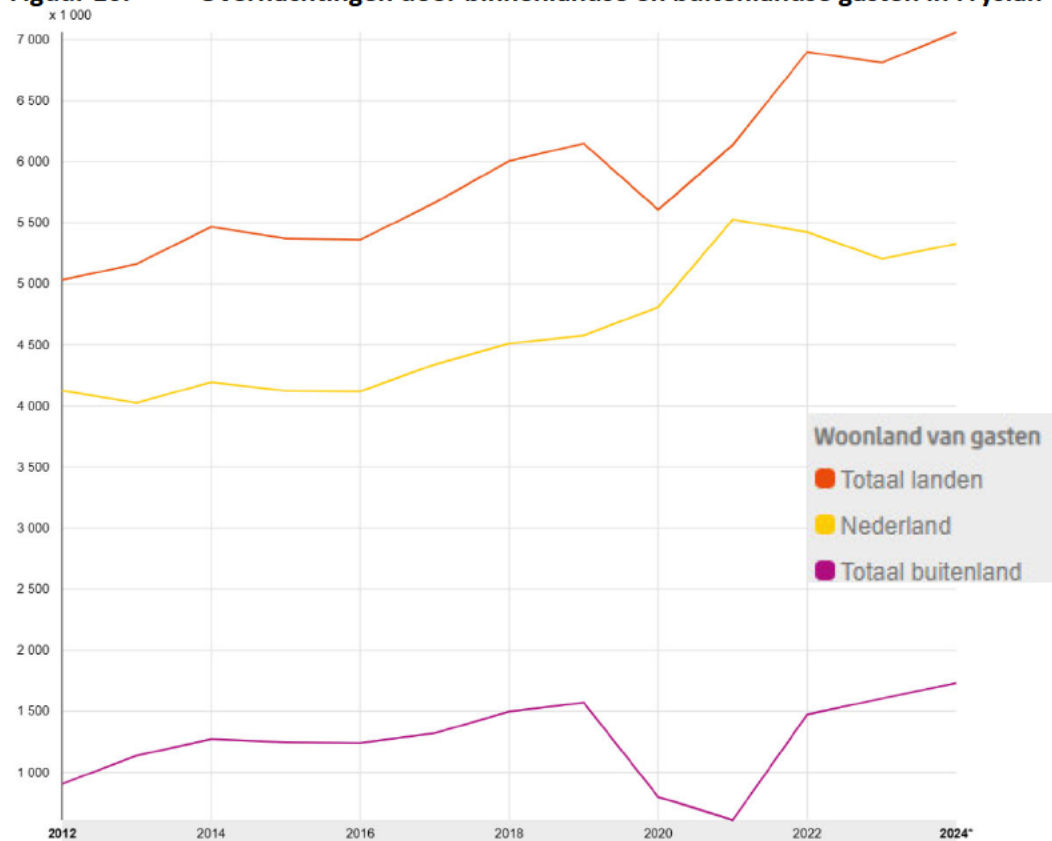
⁴³ Bron: websites Visit Flevoland

⁴⁴ Bron: StatLine CBS, 11-04-2025

miljoen binnenlandse gasten en 5,5 miljoen binnenlandse overnachtingen. In 2022 steeg het aantal binnenlandse gasten naar 1,7 miljoen, maar zakte het aantal overnachtingen terug tot 5,4 miljoen. In 2023 daalde zowel het aantal gasten als het aantal overnachtingen, gevolgd door een nieuwe stijging in 2024. Het aantal binnenlandse overnachtingen in 2024 in Fryslân kwam hierdoor uit op 5,3 miljoen; circa 16% hoger dan in 2019, en circa 29% hoger dan in 2012, maar circa 4% lager dan het recordjaar 2021.

Per saldo was het totaal aantal overnachtingen van binnen- en buitenlandse gasten in 2024 een recordaantal van 7,1 miljoen; ruim 15% hoger dan in 2019 en 2,3% hoger dan in 2022.

Figuur 10. Overnachtingen door binnenlandse en buitenlandse gasten in Fryslân



Bron: StatLine CBS, 13-5-2025

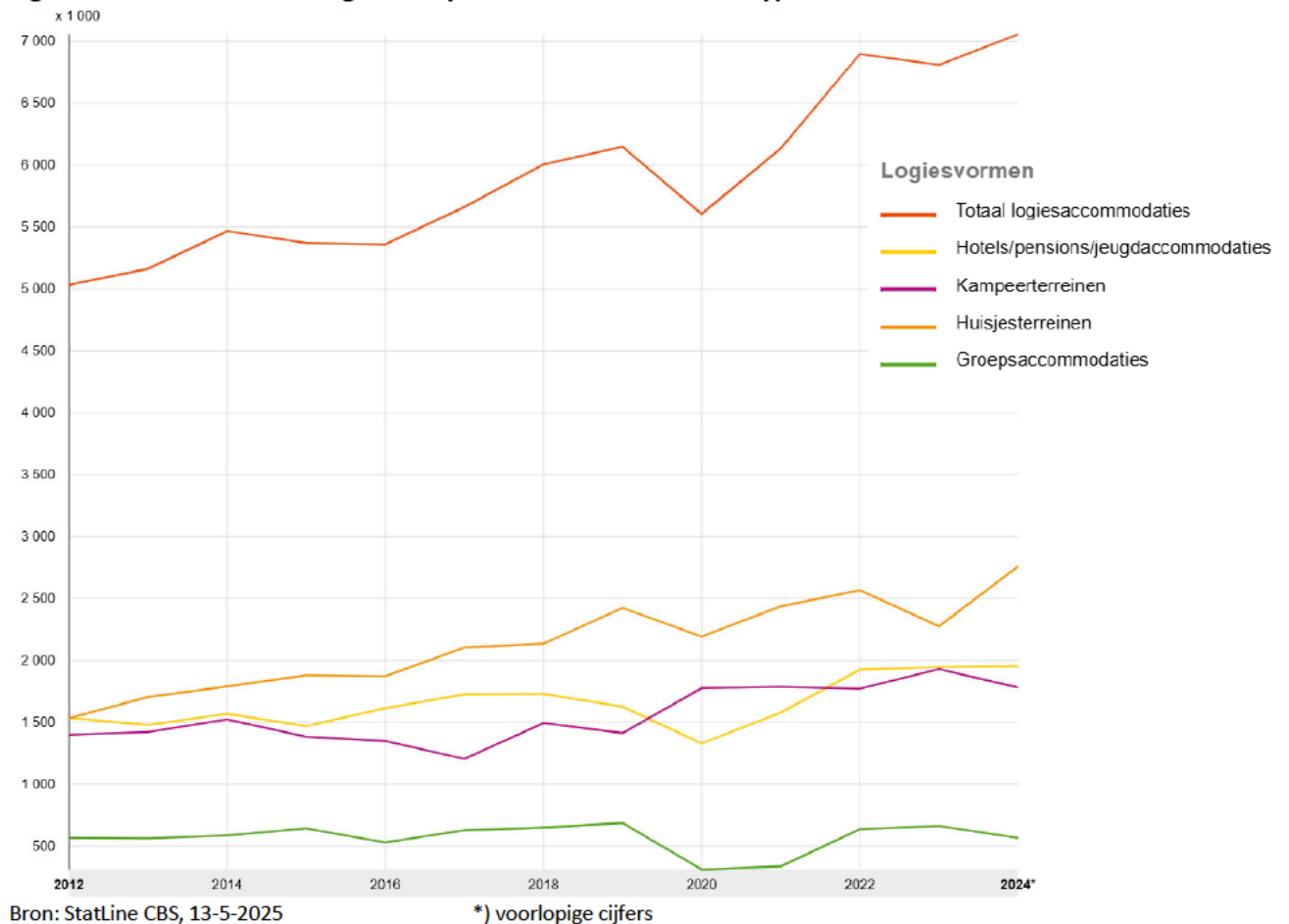
*) voorlopige cijfers

Tussen 2012 en 2019 nam vooral het aantal overnachtingen bij huisjesterreinen sterk toe. Het aantal overnachtingen in hotels/pensions/jeugdaccommodaties nam tussen 2015 en 2018 toe, maar daalde in 2019. Het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties en op kampeerterreinen bleef tussen 2012 en 2019 relatief stabiel. Opvallend is dat in 2020 alle accommodatietypes sterk geraakt werden door de coronacrisis, behalve de kampeerterreinen. Terwijl het aantal overnachtingen in hotels en groepsaccommodaties daalde tot het laagste niveau in 8 jaar, steeg het aantal overnachtingen op kampeerterreinen naar een recordniveau.

In 2021 lieten hotels en huisjesterreinen een vrij sterk herstel zien. Het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties bleef historisch laag, met name als gevolg van de coronabeperkingen zoals de 1,5 meter-maatregel. Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen steeg licht verder. In 2022 is het aantal hotelovernachtingen hersteld tot recordniveau en laten ook de groepsaccommodaties weer een stijging zien. Het aantal overnachtingen op huisjesterreinen en kampeerterreinen daalde licht, maar bleef boven het niveau van 2019.

In 2022-2024 bleven de overnachtingen in de meeste accommodatietypen relatief stabiel. Huisjesterreinen daalden in 2023, maar stegen in 2024 tot een nieuw recordniveau. Hotels bleven vrijwel gelijk tussen 2022 en 2024. Kampeerterreinen en Groepsaccommodaties stegen in 2023 maar daalden in 2024 licht.

Figuur 11. Overnachtingen in Fryslân naar accommodatietype



Het verleden heeft laten zien dat de groei van het toerisme nooit lineair plaatsvindt, maar altijd met perioden van stijgingen en dalingen. Lange termijn groeiverwachtingen, vertaald naar een gemiddeld groeipercentage per jaar, zijn hiermee altijd een sterk versimpelde weergave van de werkelijkheid. NBTC publiceerde in 2018 een langetermijnprognose van het Nederlandse verblijfstoerisme. Deze verwachting maakte onderdeel uit van Perspectief 2030, de landelijke visie op toerisme in Nederland. Hierin voorspelde NBTC dat het inkomend verblijfstoerisme zou groeien van 18 miljoen in 2017 naar 29 miljoen in 2030.⁴⁵ In februari 2025 heeft NBTC een nieuwe prognose opgesteld, Forecast 2035. Het NBTC verwacht in 2035 in totaal 61 miljoen verblijfsgasten, een stijging van 24% ten opzichte van 2023. Het aantal verblijfsgasten uit eigen land groeit met 13% naar 33 miljoen. Deze groei is sterker dan werd verwacht in Perspectief 2030. Het aantal internationale aankomsten in 2035 wordt geschat op 29 miljoen, 39% meer dan in 2023. Dit ligt onder de verwachting van Perspectief 2030.⁴⁶

⁴⁵ Bron: Perspectief 2030

⁴⁶ Bron: NBTC/CELTH, Forecast 2035

Voor de provincie Fryslân verwacht NBTC tussen 2023 en 2035 een groei van 9% in het aantal binnenlandse gasten en een groei van 15% van het inkomend toerisme. De sterkste groei wordt verwacht uit België (+24%). De totale groei zou daarmee uitkomen op circa 10%.⁴⁷

Tabel 5. Overnachtingen in Fryslân naar accommodatietype

	2019	2023	2030	2035	2023-35 toename	2023-35 evolutie
Totaal provincie	1.773	1.979	2.140	2.183	204	10%
Binnenlands toerisme	1.411	1.604	1.722	1.753	149	9%
Inkomend toerisme	361	375	417	430	55	15%
Duitsland	266	279	301	308	29	10%
België	39	38	45	47	9	24%

Bron: NBTC / CELTH, Forecast 2035 Fryslân

3.5.4 Toeristische ontwikkelingen

De gemeente Heerenveen heeft de afgelopen jaren gericht ingezet op het versterken van recreatie en toerisme, onder meer via de uitvoering van de Visie Waterrecreatie (2022–2024) en deelname aan de Regio Deal Zuidoost Friesland. Deze inspanningen resulteerden in diverse toeristische projecten, zoals de ontwikkeling van overstappunten, entreelocaties, recreatieve routes en positionering van de regio als “Het Andere Friesland”.

Voor de komende jaren blijft toerisme een speerpunt binnen het gemeentelijk beleid. De gemeente zal onder meer inzetten op het verduurzamen van toeristische voorzieningen, het verbreden van het aanbod voor meerdaags verblijfstoerisme en het aansluiten op de Friese ambities voor recreatie, sport en cultuur. In lijn met de Regio Deal is ook de komende jaren aandacht voor het verbinden van toerisme aan brede welvaart, leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit.

De uitvoeringsagenda van de Visie Waterrecreatie wordt in de komende periode verdiept. Hierbij ligt de nadruk op:

- het verbeteren van voorzieningen en ontsluiting voor watergebonden toerisme (bijv. aanleg- en ligplaatsen),
- het versterken van routestructuren voor fietsers, wandelaars en watersporters,
- en het stimuleren van kleinschalige verblijfsaccommodaties langs vaarwegen.

Daarnaast worden er nieuwe projecten uitgewerkt binnen het kader van de doorontwikkeling van Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland (ZOF). De marketinginspanningen blijven gericht op bezoekers uit Noord-Nederland, Duitsland en Vlaanderen, waarbij het accent verschuift naar een meer digitale en thematische benadering (natuur, rust, sport, cultuur).

Met het oog op toenemende recreatiedruk in andere delen van Friesland, profileert Heerenveen zich actief als logische uitvalsbasis voor toeristen die rust, bereikbaarheid en gevarieerd aanbod waarderen. Binnen dit kader wordt ruimte geboden aan initiatieven voor nieuwe logiesaccommodaties, mits passend binnen de gemeentelijke toeristische visie en ruimtelijke kaders.

Heerenveen verwacht hiermee het toeristisch profiel de komende jaren verder te versterken en het economisch potentieel van toerisme structureel te verzilveren.⁴⁸

⁴⁷ Bron: NBTC/CELTH, Forecast 2035 Fryslân

⁴⁸ Bron: Omgevingsvisie Heerenveen 1.0

4 Aanbodanalyse

Het regionale aanbod op het gebied van hotels is geanalyseerd en een vergelijking is getrokken met het provinciale en nationale aanbod. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Specifieke aandacht is besteed aan de directe concurrenten van het hotel.

4.1 Ontwikkeling van het hotelaanbod

In 2025 is 6,5% van het aantal Nederlandse hotels gevestigd in de provincie Fryslân met 3,2% van het aantal hotelkamers. Hotels in de provincie zijn gemiddeld van een aanzienlijk kleinere omvang (19 kamers) dan in de hele Nederlandse markt (38 kamers). Daarnaast blijkt dat er over de periode 2013-2025 sprake was van een krimp in het aantal hotels en hotelkamers in de provincie, terwijl het landelijke aanbod sterk toenam.

Circa 15% van de hotels in de provincie Fryslân en 13% van de hotelkamers zijn gelegen in de regio Zuidoost-Friesland. De regio Zuidwest-Friesland is iets groter in omvang, met 26% van de hotels en 17% van de hotelkamers. De meeste hotels liggen in Noord-Friesland. Mede dankzij de hotels in Leeuwarden en de Waddeneilanden vertegenwoordigt Noord-Friesland circa 60% van de hotels en 70% van de hotelkamers.

Het aantal hotels in Zuidoost-Friesland daalde tussen 2012 en 2019, nam in 2020-2022 weer toe, maar daalde in 2023-2024 opnieuw. Per saldo telt de regio in 2025 38 hotels met 641 hotelkamers. Dit is drie hotels en 350 hotelkamers minder dan in 2012. Het aantal hotelkamers is hiermee met 36% gedaald. Ook de overige regio's in Fryslân lieten dalingen zien in aantal hotels en hotelkamers, maar minder sterk dan in Zuidoost-Friesland. De daling van het aantal hotelkamers in Zuidwest-Friesland was minder sterk dan eerder gedacht, door een bijstelling van de cijfers voor 2023. Door een verdere daling in 2024 en 2025 is het totaal aantal hotelkamers in Zuidwest-Friesland met 19% gedaald. Het hotelkeraanbod in Noord-Friesland is tussen 2012 en 2025 met 2,5% gestegen.

Tabel 6. Historische ontwikkeling hotelaanbod

	Nederland		Fryslân (PV)		Zuidwest-Friesland (CR)		Zuidoost-Friesland (CR)	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2012	3.505	110.905	281	5.255	69	1.012	41	991
2013	3.510	113.813	276	5.281	69	1.046	39	997
2014	3.561	117.917	272	5.199	82	1.255	35	919
2015	3.525	118.121	263	5.050	78	1.219	32	860
2016	3.585	121.021	264	5.135	79	1.251	35	843
2017	3.636	124.049	261	5.126	81	1.222	34	823
2018	3.760	131.903	272	5.130	82	1.212	34	774
2019	3.806	138.546	257	4.884	80	1.180	34	687
2020	3.816	142.322	254	5.014	80	1.154	37	726
2021	4.044	147.398	272	5.114	82	1.118	43	781
2022	4.254	149.289	295	5.111	92	1.044	44	790
2023	3.910	148.131	259	4.774	76	957	40	677
2024*	3.842	150.124	251	4.725	65	849	37	629
2025*	3.938	150.245	256	4.797	66	822	38	641
Groei	12,4%	35,5%	-8,9%	-8,7%	-4,3%	-18,8%	-7,3%	-35,3%
CAGR	0,9%	2,4%	-0,7%	-0,7%	-0,3%	-1,6%	-0,6%	-3,3%

Bron: StatLine CBS, 11-4-2025

Bewerking: Horwath HTL

*) voorlopige cijfers CBS

CAGR = compound annual growth rate = jaarlijks samengesteld groeipercentage

Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast, met minimaal 5 slaappleatsen

4.2 Spreiding hotelaanbod onderzoekskader Heerenveen

Binnen het onderzoekskader zijn 137 hotels geïnventariseerd met in totaal 3.782 hotelkamers. Het totale huidige hotelaanbod per gemeente binnen het onderzoekskader is weergegeven in de onderstaande tabel. De tabel toont het actuele aanbod per mei 2025.

De gemeente Leeuwarden is de grootste hotelgemeente, met 21% van het totale kameraanbod. Na Leeuwarden is Súdwest-Fryslân de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (16%), gevolgd door Westerveld (11%), De Fryske Marren (10%) en Steenwijkerland (9%). De regio Zuidoost-Friesland vertegenwoordigt in totaal 19% van het kameraanbod. De gemeente Heerenveen is de grootste gemeente binnen het COROP-gebied Zuidoost-Friesland, met 6% van het totale hotelkameraanbod binnen het onderzoekskader.

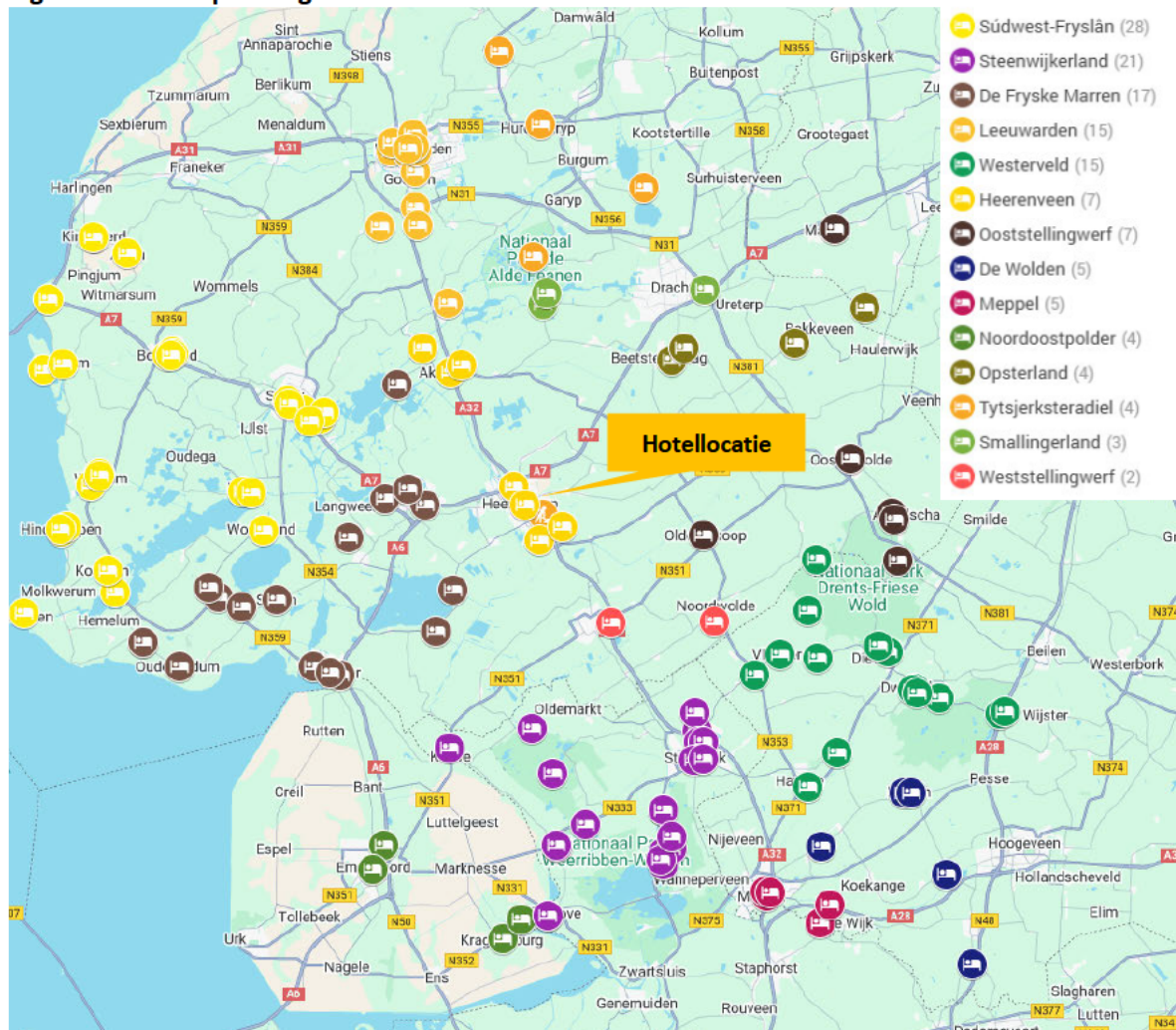
Tabel 7. Logiesaanbod onderzoekskader Heerenveen per gemeente (2025)

	Hotels	Kamers	Kamers/Hotel	Marktaandeel kamers
Heerenveen	7	215	31	6%
Ooststellingwerf	7	147	21	4%
Opsterland	4	117	29	3%
Smallerland	3	123	41	3%
Weststellingwerf	2	118	59	3%
Subtotaal Zuidoost-Friesland	23	720	31	19%
De Fryske Marren	17	366	22	10%
Súdwest-Fryslân	28	594	21	16%
Subtotaal Zuidwest-Friesland	45	960	21	25%
Leeuwarden	15	812	54	21%
Tytsjerksteradiel	4	105	26	3%
De Wolden	5	69	14	2%
Meppel	5	95	19	3%
Westerveld	15	410	27	11%
Steenwijkerland	21	337	16	9%
Noordoostpolder	4	274	69	7%
Subtotaal Overig	69	2.102	30	56%
Totaal	137	3.782	28	100%

Bronnen: Horwath HTL , HorecaDNA, diverse websites

De spreiding van de hotels in de gemeenten binnen het onderzoekskader is weergegeven in de volgende figuur. Op de kaart is een duidelijke concentratie van hotels zichtbaar in het centrum van Leeuwarden. Daarnaast zijn clusters van hotels zichtbaar bij onder meer Drachten, Dwingeloo, Steenwijk en Sneek. Veel hotels liggen langs de snelwegen A6, A7 en A32. Ook liggen relatief veel hotels langs de IJsselmeerkust.

Figuur 12. Spreiding hotels onderzoekskader Heerenveen



Bron: Google Maps / Horwath HTL

4.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Daarom is per 1 januari 2015 de verplichte deelname aan de verouderde Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en wordt vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. Per mei 2025 zijn nog maar 907 van de 3.938 hotels in Nederland officieel geclassificeerd.⁴⁹ Hierdoor is het niet meer mogelijk een totaalbeeld van de segmentatie van hotels in Nederland te geven.

In de praktijk positioneren veel ongeclassificeerde hotels zich echter nog altijd met een sterrenniveau op boekingsites. Onderstaande tabel is gebaseerd op een combinatie van officiële en onofficiële classificaties.

⁴⁹ Bron: website Hotelsterren.nl / KHN

Binnen het onderzoekskader worden 105 van de 137 hotels gepositioneerd op twee tot vijfsterrenniveau. Deze hotels vertegenwoordigen 91,4% van het totale kameraanbod. De viersterrenkamers vormen 60% van het geclassificeerde aanbod, de driesterrenkamers 36%. De regio telt verder één vijfsterrenhotel en 6 tweesterrenhotels, maar geen éénsterhotels.

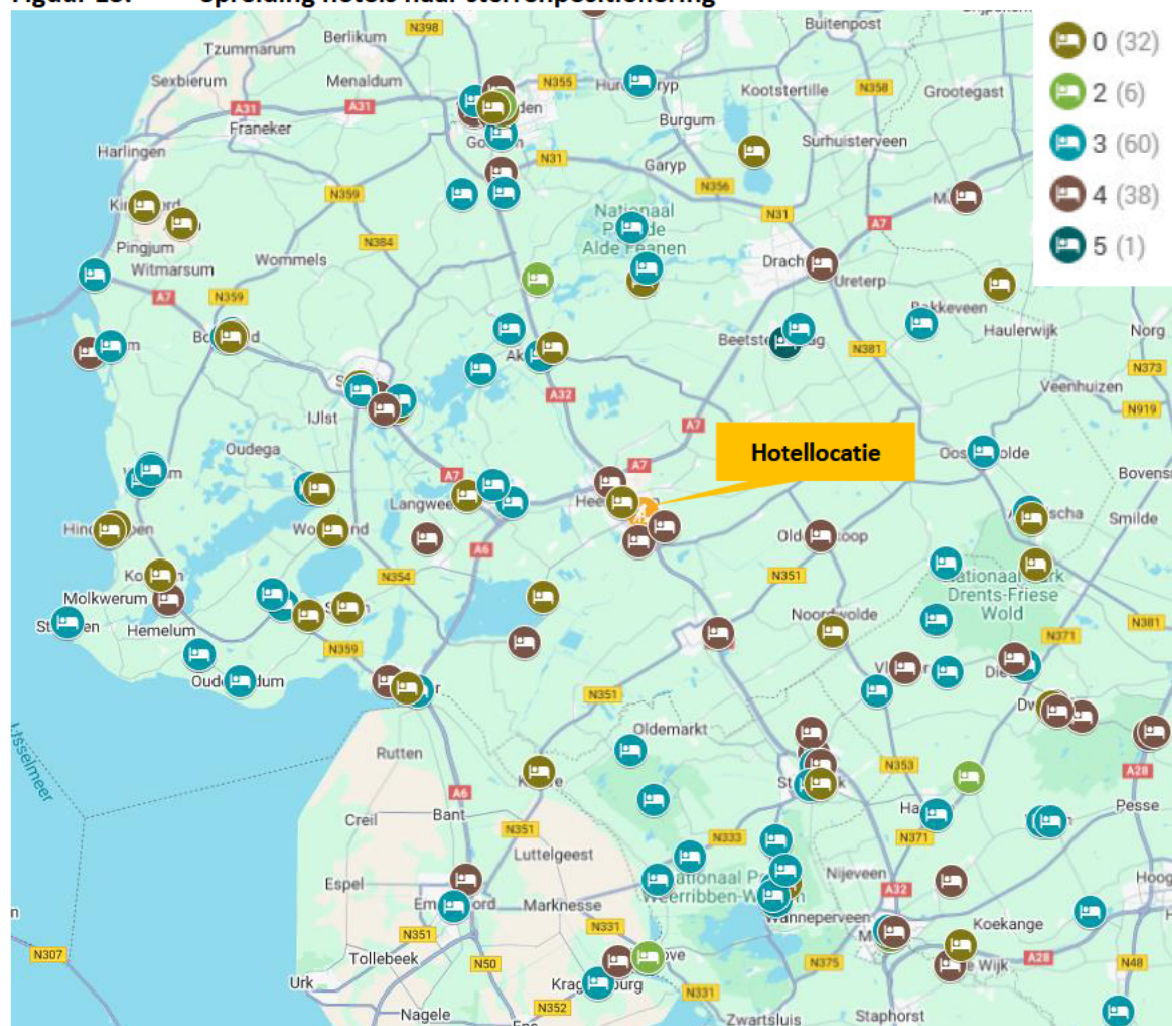
Tabel 8. Segmentatie hotelaanbod onderzoekskader Heerenveen, 2025

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	59	59	1,6%	1,7%
4 sterren	38	2.059	54	54,4%	59,6%
3 sterren	60	1.228	20	32,5%	35,5%
2 sterren	6	110	18	2,9%	3,2%
1 ster	0	0	0	0,0%	0,0%
Totaal geclassificeerd	105	3.456	33	91,4%	100,0%
Ongeclassificeerd	32	326	10	8,6%	
Totaal	137	3.782	28	100,0%	

Bron: Horwath HTL

De spreiding van de hotels in de verschillende sterrencategorieën is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 13. Spreiding hotels naar sterrenpositionering



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.4 Overzicht hotelaanbod gemeente Heerenveen

Onderstaande tabel geeft het overzicht van het huidige hotelaanbod in de gemeente Heerenveen.

Tabel 9. Hotelaanbod gemeente Heerenveen

	Hotel	Plaats	Class.	# kamers
1	Parkhotel Tjaarda	Oranjewoud	4	70
2	Hotel2 (v/h Hajé Heerenveen)*	Heerenveen	4	55
3	Fletcher Hotel Heidehof	Heerenveen	4	42
4	Hotel-Café-Restaurant De Oude Schouw*	Akkrum	3	19
5	Boutiquehotel 't Gerecht	Heerenveen	0	15
6	Hotel restaurant Goerres	Akkrum	3	12
7	Watertorenhotel Nes	Nes	0	2
	Totaal 7 hotels			215

Bronnen: Horwath HTL, Hotelsterren.nl, HorecaDNA, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten of in gebruik als opvang voor vluchtelingen

Het hotelaanbod in gemeente Heerenveen omvat drie viersterrenhotels, twee driesterrenhotels en twee hotels zonder sterrenpositionering. Slechts één hotel heeft een officiële classificering binnen de Europese Hotel Classificatie: Fletcher Hotel Heidehof. Geen van de hotels heeft een viersterren-superior of vijfsterren classificatie.

Vier van de zeven hotels tellen minder dan 20 kamers. Het grootste viersterrenhotel telt 70 kamers.

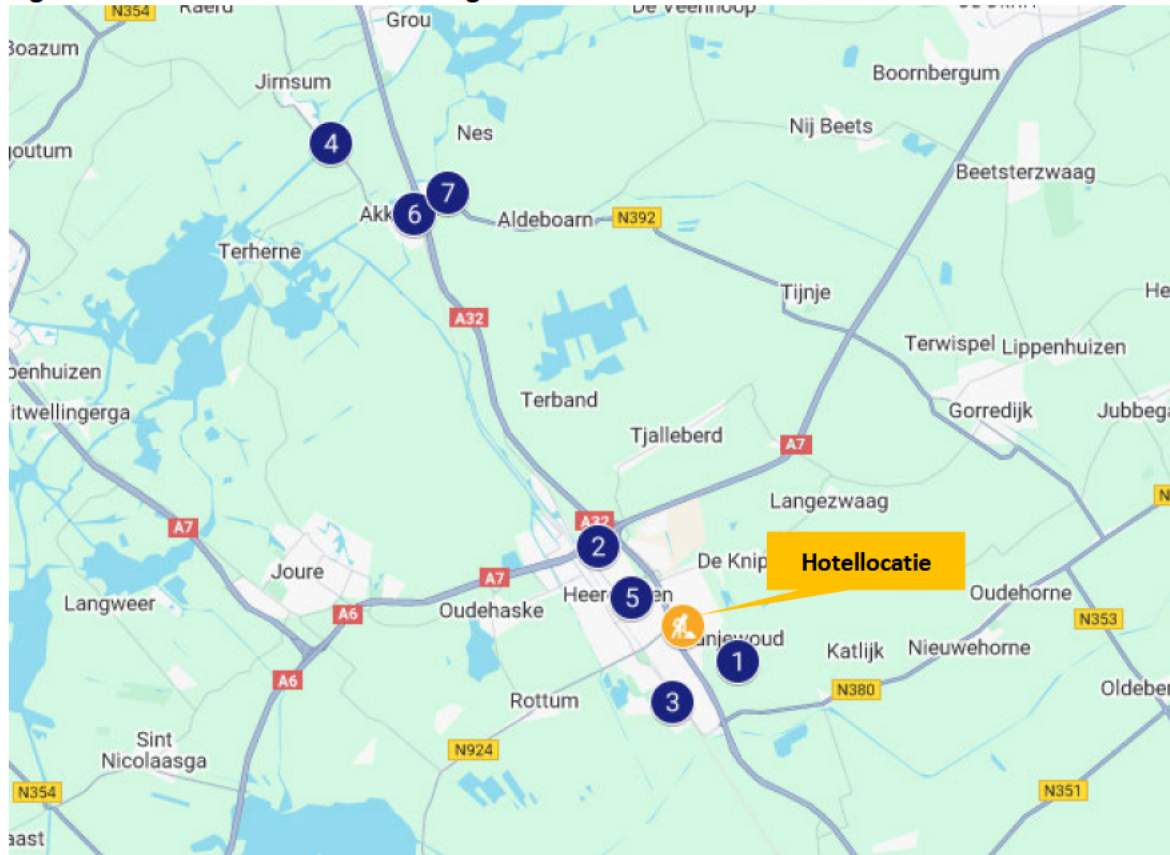
Het nieuwste hotel in Heerenveen is Watertorenhotel Nes met 2 kamers, geopend in 2017.

Hotel2, voorheen bekend als Hajé Heerenveen, is in gebruik als opvang voor vluchtelingen en niet actief op de hotelmarkt. Het is niet bekend wanneer het weer in gebruik kan worden genomen als hotel. Hotel De Oude Schouw is gesloten en staat te koop. Verwacht wordt dat het na verkoop weer als hotel kan functioneren.

Hotel/B&B Boarnshiem is niet meer in functie als hotel.

De volgende figuur toont de locaties van de huidige hotels in Heerenveen.

Figuur 14. Locaties hotelaanbod gemeente Heerenveen



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.5 Relevante hotelmarkt onderzoekskader Heerenveen

De relevante hotelmarkt voor de hotelontwikkeling Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen bestaat uit de drie- en viersterrenhotels in het gedefinieerde onderzoekskader. Hiermee wordt aangesloten op de gehanteerde hotelmarkt in het eerdere onderzoek door Van Spronsen & Partners.

Onderstaande tabellen geven het overzicht van het relevante hotelaanbod in het onderzoekskader, inclusief de hotels in Heerenveen zelf. Zoals beschreven is de verplichte hotelclassificatie in Nederland in 2015 afgeschaft, en is nog slechts een deel van de Nederlandse hotel officieel geclassificeerd. De tabellen geven daarom een combinatie weer van officiële en onofficiële classificaties. Gezien de beoogde positionering van Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen op viersterren-superior niveau, wordt ook het vijfsterren Landgoed Lauswolt in Beetsterzwaag gerekend tot de relevante hotelmarkt.

Tabel 10. Viersterrenhotels onderzoekskader Heerenveen

	Hotel	Gemeente	# kamers
1	Parkhotel Tjaarda	Heerenveen	70
2	Hotel2 (v/h Hajé Heerenveen)*	Heerenveen	55
3	Fletcher Hotel Heidehof	Heerenveen	42
4	Lunia Hotel Restaurant	Ooststellingwerf	18
5	Boetiek Hotel Marum	Ooststellingwerf	3
6	Landgoed Lauswolt	Opsterland	59
7	Van der Valk Hotel Drachten	Smallingerland	91
8	Van der Valk Hotel Wolvega - Heerenveen	Weststellingwerf	105
9	Iselmar Sport-Rekr.Centr.	De Fryske Marren	30
10	Hotel Noudus (v/h Tjongervallei)	De Fryske Marren	23
11	Landhotel de IJsvogel (v/h Hampshire)*	De Fryske Marren	21
12	Van der Valk Hotel Sneek	Súdwest-Fryslân	159
13	Hotel De Vigilante	Súdwest-Fryslân	81
14	Hotel Restaurant Jachthaven Galamadammen*	Súdwest-Fryslân	47
15	Hotel Amicitia Sneek	Súdwest-Fryslân	35
16	Westcord WTC Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	143
17	Van der Valk Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	117
18	Hotel Post Plaza	Leeuwarden	82
19	Leonardo Oranje Hotel Leeuwarden (v/h Eden)	Leeuwarden	78
20	Fletcher Hotel Paleis Het Stadhoudelijk Hof	Leeuwarden	78
21	Notiz Hotel Leeuwarden (Stenden University)	Leeuwarden	28
22	Sleepexperience de Klinze	Tytsjerksteradiel	22
23	Het Heerenhuys	De Wolden	5
24	MyHotel Meppel	Meppel	60
25	Chateauhotel Restaurant De Havixhorst	Meppel	8
26	Van der Valk Hotel Spier-Dwingeloo	Westerveld	110
27	Hotel Café Restaurant Brinkzicht	Westerveld	48
28	Fletcher Hotel De Borken	Westerveld	42
29	Hotel De Woudzoom	Westerveld	36
30	Hotel Wesseling	Westerveld	33
31	Boutique Hotel de Drentse Liefde (v/h De Drift)	Westerveld	15
32	Villa BlauwHemel	Westerveld	4
33	Fletcher Hotel Restaurant De Eese-Giethoorn	Steenwijkerland	56
34	Huis ten Wolde	Steenwijkerland	41
35	MyHotel Steenwijk	Steenwijkerland	28
36	H.C.R. De Harmonie	Steenwijkerland	16
37	Residence Kaatje bij de Sluis	Steenwijkerland	7
38	Fletcher Hotel Marknesse	Noordoostpolder	112
39	Van der Valk Exclusief Hotel Emmeloord	Noordoostpolder	110
	Totaal 39 hotels		2.118

Bron: Horwath HTL, HorecaDNA, Van Spronsen & Partners, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang

De relevante viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader omvat 39 hotels met in totaal 2.118 hotelkamers. Hiervan zijn 7 hotels met meer dan 100 hotelkamers, waarvan 2 gelegen in Leeuwarden en twee in gemeente Noordoostpolder, alsmede één elk in de gemeenten Weststellingwerf, Súdwest-Fryslân en Westerveld.

Het nieuwste viersterrenhotel in de regio is MyHotel Meppel, geopend in april 2024. Eerder opende Fletcher Hotel Marknesse, in maart 2023. MyHotel Steenwijk is geopend in mei 2022. In 2020 openden

boutique hotel Villa BlauwHemel en Boetiek Hotel Marum. Van der Valk Hotel Sneek is in 2023 met 45 hotelkamers uitgebreid tot 159 kamers.

Drie van de 39 hotels zijn momenteel gesloten: Hotel2 Heerenveen, Landhotel de IJsvogel en Hotel Galamadammen. Alle drie de hotels zijn ingezet voor opvang van vluchtelingen.

Onderstaande tabel geeft de driesterrenhotels weer met meer dan 20 kamers.

Tabel 11. Driesterrenhotels > 20 kamers onderzoekskader Heerenveen

	Hotel	Gemeente	# kamers
1	Hotel De Zon 1870 (v/h Fletcher)	Ooststellingwerf	38
2	Hotel Appelscha*	Ooststellingwerf	34
3	Fletcher Hotel Gaasterland*	De Fryske Marren	72
4	HarTeluk Hotel Joure (v/h Hajé)	De Fryske Marren	47
5	Hotel Lemmer	De Fryske Marren	30
6	Boerderij Welgelegen*	De Fryske Marren	22
7	Hotel Jans	De Fryske Marren	22
8	Hotel de Wijnberg	Súdwest-Fryslân	25
9	Hotel Workum	Súdwest-Fryslân	21
10	Hotel De Vrouwe van Stavoren	Súdwest-Fryslân	21
11	Hotel Vie Via	Leeuwarden	74
12	Bastion Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	68
13	Eurohotel Leeuwarden	Leeuwarden	45
14	Hotel Restaurant Princenhof	Tytsjerksteradiel	41
15	Van der Valk Hotel Hardegarijp Leeuwarden	Tytsjerksteradiel	32
16	De Stobbe hotel & suites	De Wolden	33
17	Hotel Restaurant Villa Nova	Westerveld	33
18	Fletcher Hotel-Restaurant Steenwijk	Steenwijkerland	36
19	Hotel Giethoorn	Steenwijkerland	34
20	Hotel Brasserie de Pergola	Steenwijkerland	21
21	Hotel van Saaze	Noordoostpolder	27
22	H.R. Grand Café 't Voorhuys	Noordoostpolder	25
	Totaal 22 hotels		801

Bron: Horwath HTL, HorecaDNA, Van Spronsen & Partners, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang

Het onderzoekskader telt 22 driesterrenhotels met meer dan 20 kamers. Gemiddeld hebben zij 36 kamers per hotel. Het grootste driesterrenhotel in de regio is Hotel Vie Via met 74 kamers, gevolgd door Fletcher Hotel Gaasterland met 72 kamers en Bastion Hotel Leeuwarden met 68 kamers.

Van de driesterrenhotels zijn Hotel Appelscha en Boerderij Welgelegen in gebruik als opvang voor vluchtelingen. Hotel Gaasterland is in november 2022 overgenomen door Fletcher Hotels en is gesloten voor renovaties. Het hotel wordt naar verwachting vervangen door nieuwbouw met circa 100 kamers.

Ook Fletcher Hotel De Zon was in gebruik als opvang voor vluchtelingen. Inmiddels is het hotel verkocht en heropend als Hotel De Zon 1870.

Onderstaande tabel geeft de kleinere driesterrenhotels in de regio weer, met 20 hotelkamers of minder.

Tabel 12. Driesterrenhotels < 20 kamers onderzoekskader Heerenveen

	Hotel	Gemeente	# kamers
1	Hotel-Café-Restaurant De Oude Schouw*	Heerenveen	19
2	Hotel restaurant Goerres	Heerenveen	12
3	Hotel-Restaurant de Stripe	Opsterland	10
4	Het Witte Huis	Opsterland	8
5	Hotel-Restaurant le-Sicht	Smallingerland	20
6	Hotel Restaurant Boschlust	De Fryske Marren	16
7	t Schippershuis (v/h Harbour Club)	De Fryske Marren	12
8	Boutique Hotel Joure (v/h Anne Klare / Herberg Joure)	De Fryske Marren	11
9	H.C.R. Teernstra	De Fryske Marren	6
10	Hotel Wymerts*	Súdwest-Fryslân	19
11	Hotel De Stadsboerderij	Súdwest-Fryslân	15
12	Het Weeshuis charme hotel en restaurant	Súdwest-Fryslân	14
13	Hotel Café-Restaurant 'De Watersport'	Súdwest-Fryslân	14
14	Hotel De Waag (v/h De Eerste Rang)	Súdwest-Fryslân	13
15	Hotel de Gulden Leeuw	Súdwest-Fryslân	10
16	Stadsherberg Sneek	Súdwest-Fryslân	9
17	Buitenplaats 't Ges	Súdwest-Fryslân	8
18	Hajé Hotel Afsluitdijk Zurich	Súdwest-Fryslân	5
19	Hotel Café Restaurant Duhoux	Leeuwarden	18
20	Weidumerhout	Leeuwarden	11
21	Hotel Restaurant Ter Linde	De Wolden	14
22	Hotel-Café Restaurant Kuik	De Wolden	12
23	Café-Restaurant Steakhouse Hotel Boschzicht	De Wolden	5
24	City Hotel Meppel	Meppel	9
25	Landhotel Diever	Westerveld	18
26	Hotel Grenzeloos Doldersum	Westerveld	16
27	De Wapser Herberg	Westerveld	15
28	Ludiek eten en slapen (v/h Hoffmann's Vertellingen)	Westerveld	10
29	Hotel Frederiksoord	Westerveld	4
30	H.C.R. Geertien	Steenwijkerland	14
31	Stadspaleis Hotel OldRuitenborgh	Steenwijkerland	14
32	De dames van de Jonge Hotel-Restaurant	Steenwijkerland	10
33	H.C.R. De Kluft	Steenwijkerland	8
34	Hotel Restaurant de Kruumte	Steenwijkerland	7
35	Hotel Restaurant d' Olde Smidse	Steenwijkerland	7
36	Hotel Stadslogement De Oude Smidse Steenwijk	Steenwijkerland	5
37	Het Rietershuijs	Steenwijkerland	5
38	Auberge aan het Hof	Steenwijkerland	4
	Totaal 38 hotels		427

Bron: Horwath HTL, HorecaDNA, Van Spronsen & Partners, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang

De 38 driesterrenhotels met 20 hotelkamers of minder omvatten in totaal 427 hotelkamers. Gezien de kleinschaligheid van de hotels (gemiddeld 11 kamers per hotel) hebben zij een zeer ander product en daarmee een andere doelgroep dan een grootschalig viersterrenhotel. Daarmee is de relevantie voor en impact van het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen naar verwachting beperkt.

In totaal telt het onderzoekskader, zoals weergegeven in voorgaande tabellen, per mei 2025 99 drie- en viersterrenhotels met 3.346 hotelkamers. De volgende figuur toont de locaties van de drie- en viersterrenhotels binnen het onderzoekskader. Deze hotels vormen de huidige relevante hotelmarkt, en daarmee de basis voor de vraaganalyse in hoofdstuk 5 en de marktruimtebepaling in hoofdstuk 7.

Figuur 15. Locaties drie- en viersterrenhotels onderzoekskader Heerenveen



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.6 Toekomstig hotelaanbod

De harde en zachte planvoorraad is geïnventariseerd in de verschillende onderzoeken beschreven in hoofdstuk 2. In onderstaande tabel zijn de plannen samengevat en bijgewerkt door Horwath HTL. Hierbij is de huidige stand van zaken aangegeven op basis van de beschikbare informatie.

Tabel 13. Harde en zachte plancapaciteit hotelplannen

Gemeente/Plaats	Plan	Type	Status	M ² /capaciteit	Stand van zaken
Gemeente Heerenveen					
Heerenveen	Nieuw Van der Valk Exclusief Hotel	Kansrijk	Planfase	Max. 140 kamers	dit project
Heerenveen	Uitbreiding Fletcher Stadhouders Hof	Hard	Ruimte bestemmingsplan	Bouwhoogte 15m	onbekend
Heerenveen	Uitbreiding Koningshof	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 1.400m ² , bouwhoogte 6m	Restaurant verkocht, geen hotel meer genoemd
Heerenveen	Uitbreiding Museum Heerenveen	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 1.600m ²	Plannen uitgesteld; geen hotel meer genoemd
Heerenveen	Matser - Van der Valk Hotel A7-A32	Zacht	initiatief	Onbekend	maart 2025: als alternatief aangedragen
Akkrum	Uitbreiding Landgoed Oude Schouw	Zacht	Ruimte bestemmingsplan	Onbekend	Principebesluit genomen; 25 recreatiewoningen
Akkrum	Uitbreiding Hotel Goerres	Hard	Ruimte bestemmingsplan	Onbekend	Onbekend
Gemeente Ooststellingwerf					
Ooststellingwerf	Ketenhotel	Zacht	Oriëntatiefase	Onbekend	april 2025: plan zit nog in de oriëntatiefase
Gemeente Opsterland					
Geen ontwikkelingen bekend					
Gemeente Smallingeland					
Drachten	Uitbreiding Van der Valk Hotel Drachten	Hard	Ruimte bestemmingsplan	68 kamers	maart 2025: meer geluidsonderzoek
Drachten	Gaastereiland	Hard	Ruimte bestemmingsplan	Onbekend	hotelontwikkeling mogelijk op kop eiland
Drachten	Burgemeester Wuiteweg	Zacht	Herontwikkeling met misschien hotel	Onbekend	dec 2024: Gedacht wordt aan gecombineerd geheel met appartementen, kantoren en horeca. Misschien ook een hotel
Gemeente Weststellingwerf					
Wolvega	Uitbreiding Van der Valk Hotel Wolvega	Hard	Ruimte bestemmingsplan	50 kamers, gvo 5.350m ² , bouwhoogte 11m	2024 kamers gerenoveerd, uitbreiding "in toekomst"
Gemeente De Fryske Marren					
Joure	Uitbreiding 't Haske	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 4.750m ² , bouwhoogte 12m	2023 Verkocht aan Anne-Klare; geen hotelplan genoemd
Joure	Mogelijkheid tot hotel bij Tolhuis	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 290m ²	Tolhuis verkocht; geen hotelplan genoemd
Joure	Mogelijkheid tot hotel bij Oranjerie	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 540m ² , bouwhoogte 8m	onbekend
Joure	Mogelijkheid tot hotel bij De Jongens van Joure	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 300m ² , bouwhoogte 6m	2025 te huur, geen hotelplan genoemd
Joure	Uitbreiding HarTeluk (v/h Hajé)	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 2.000m ²	2020 gerenoveerd; 2024 verkocht; niet uitgebreid
Balk	Hotel Jachthavendyk / Luts	Hard	In ontwikkeling; bezwaar aangetekend	25 kamers + 26 appartementen + 10 vakantiewoningen	2023: vastgesteld; bezwaar aangetekend

Rijs	Uitbreiding Fletcher Hotel Gaasterland	Hard	In ontwikkeling	40 kamers nieuwbouw	tijdelijk gesloten na overname Fletcher (nov 2022), 2025 start bouw
Gemeente Súdwest-Fryslân					
Makkum	Uitbreiding Hotel De Vigilante	Hard	In ontwikkeling	25 suites + 32 recreatieappartementen	mrt 2024: bouw stilgelegd; april 2024 verkocht
Gemeente Leeuwarden					
Leeuwarden	Uitbreiding Van der Valk Hotel Leeuwarden	Hard	in aanbouw	uitbreiding met 99 hotelkamers, zwembad, wellness, fitness	2024: bouw gestart, opening najaar 2026
Leeuwarden	WestCord Hotel Leeuwarden Centrum	Kansrijk	aanvraag ingediend	nieuw hotel met 120 kamers in centrum	2024: plan ingediend
Leeuwarden	Ruiterskwartier 57	Zacht	principeverzoek ingediend	8 kamers	principeverzoek ingediend
Goutum	v/h Campanile	Hard	opvang asielzoekers tot 2025	49 kamers	onbekend
Gemeente Tytsjerksteradiel					
Aldtsjerk	Uitbreiding Sleepexperience de Klinze	Hard	In ontwikkeling	Onbekend	binnenkort ook B&B, naast proefslapen beddenwinkel; 2025: opvang
Hurdegaryp	Uitbreiding Van der Valk Hotel Hurdegaryp	Hard	Planfase	uitbreiding van 32 naar 79 kamers	plan ingediend februari 2025
Earnewâld	Verbouwing de Wiidpleats	Kansrijk	In ontwikkeling	30 hotelkamers + 10 recreatiewoningen	mei 2024: anterieure ovk getekend
Burgum	De Warren	Zacht	Visie met ruimte voor hotel	Onbekend	april 2024: gemeenteraad enthousiast
Gemeente Meppel					
Meppel	Hotel Bleekerseiland	-	geannuleerd	zou klein hotel met 13 kamers komen	5-12-2024: gaat niet door
Gemeente Westerveld					
Diever	Uitbreiding Villa Blauwhemel (v/h De Walhof)	Zacht	Planfase	60 kamers	Dec. 2020 geopend als Villa BlauwHemel, 6 kamers, 4*
Havelte	Landgoed Overcinge	Zacht	Mogelijk scenario	50-80 kamers	groepsaccommodatie; te koop met scenario voor hotelontwikkeling
Gemeente De Wolden					
Zuidwolde	Hotel bij restaurant Narline	Kansrijk	aanvraag ingediend	26 kamers in 2 gebouwen	mrt 2025: gemeenteraad ingestemd
Gemeente Steenwijkerland					
Giethoorn	Uitbreiding Hotel de Harmonie	Hard	Ruimte bestemmingsplan	27 kamers	september 2021 goedgekeurd RvS
Gemeente Noordoostpolder					
Poldertoren	hotelkamers in bovenste verdiepingen	Hard	In aanbouw	6 kamers	2026 klaar voor gebruik?

Bron: Horwath HTL, ZKA, Van Spronsen & Partners, Decisio

In totaal zijn 34 plannen geïnventariseerd, voor naar schatting circa 1.390 hotelkamers. De harde plancapaciteit omvat 21 plannen en wordt geschat op circa 686 hotelkamers. Zes plannen, totaal 200 kamers, hebben de status 'in ontwikkeling' of 'in aanbouw'. Verwacht wordt dat deze op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

Voor veel plannen geldt dat het onzeker is of zij daadwerkelijk worden gerealiseerd. Ook wanneer een locatie een hotelbestemming heeft of een bestemmingswijziging wordt ondersteund, is de daadwerkelijke realisatie afhankelijk van het samenkomen van ontwikkelaar, investeerder en exploitant. Omdat hotels als exploitatiegebonden vastgoed worden gedefinieerd, waarbij de functie sterk samenhangt met het ontwerp, worden hotels zelden op risico gebouwd door een ontwikkelaar.

5 Vraaganalyse

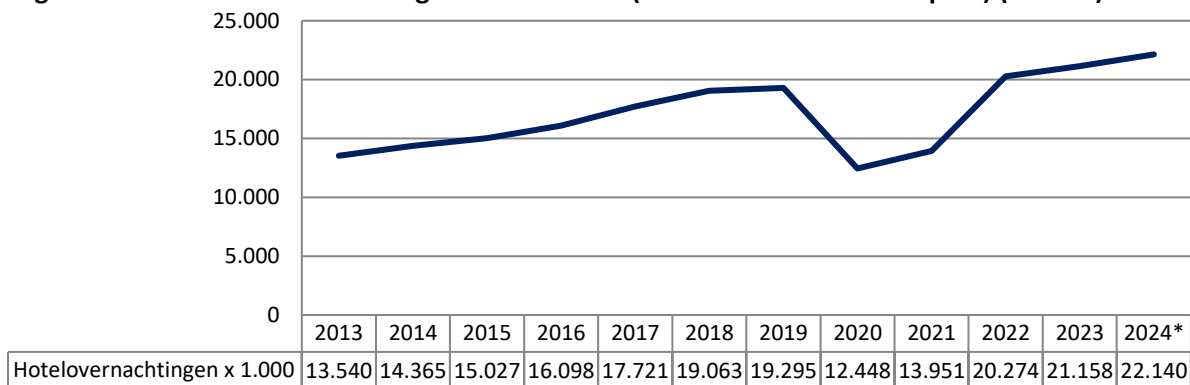
De analyse van de vraagzijde van de markt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag naar de genoemde typen verblijfsaccommodaties in het onderzoekskader Heerenveen. Waar mogelijk is ook op provinciale/regionale en nationale schaal gekeken om een vergelijkingskader te bieden. In deze analyse zijn de historische en verwachte ontwikkelingen in de verschillende marktsegmenten van de lokale hotelmarkt onderzocht. De gemiddelde kamerbezetting en kameropbrengsten, seizoensspreiding, groeiverwachtingen per segment en de potentiële doelgroepen en vraaggeneratoren zijn daarvoor zo goed mogelijk geïnventariseerd. Alle bedragen zijn exclusief btw.

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland. In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Figuur 16. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



Bron: StatLine CBS, 11-4-2025

Bewerking: Horwath HTL

*) voorlopige cijfers CBS

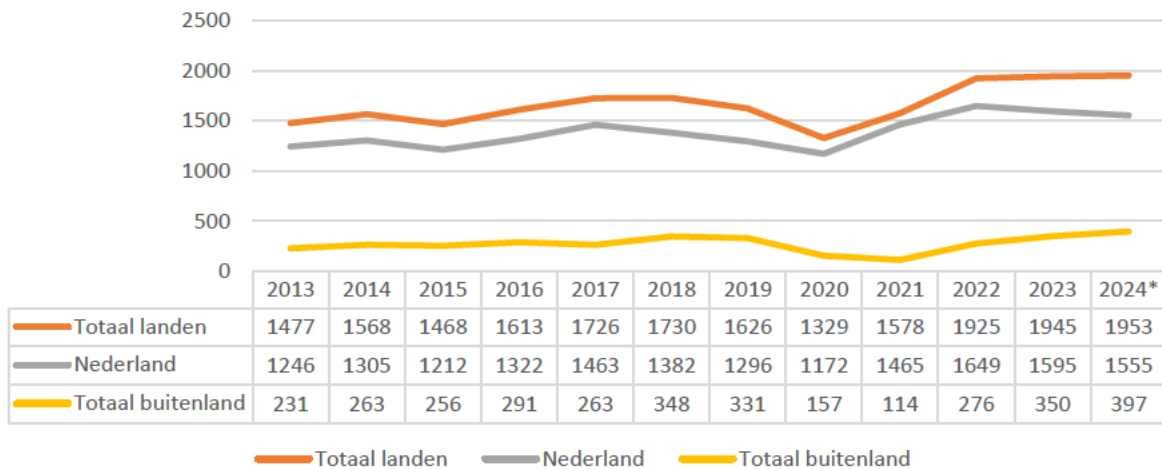
Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast, met minimaal 5 slaapplekken

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland (exclusief Amsterdam & Schiphol) vertoonde tussen 2013 en 2019 een continue groei. In 2020 en 2021 was het aantal hotelovernachtingen fors lager, als gevolg van de coronacrisis. Na een sterk herstel in 2022 is in zowel 2023 als (de voorlopige cijfers van) 2024 een recordaantal hotelovernachtingen geregistreerd. Per saldo is het aantal hotelovernachtingen tussen 2013 en 2024 met 65,3% gegroeid. Dit komt overeen met een gemiddelde groei van 4,6% per jaar.

5.1.2 Fryslân

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Friesland. Ook voor de provincie Friesland geldt dat het aantal overnachtingen in 2020, onder invloed van de Coronacrisis, sterk is gedaald. In 2021 en vooral 2022 is sprake van een sterk herstel, gevolgd door een verdere stijging in 2023 en 2024 bij buitenlandse gasten. Vanaf 2023 vindt er een lichte daling plaats bij het aantal hotelovernachtingen van Nederlandse gasten. Over de gehele periode 2013-2024 was de gemiddelde groei per jaar circa 2,6%, tegen 4,7% landelijk.

Figuur 17. Hotelovernachtingen Provincie Fryslân (x 1.000)



Bron: StatLine CBS, 11-4-2025

Bewerking: Horwath HTL

*) Voorlopige cijfers CBS

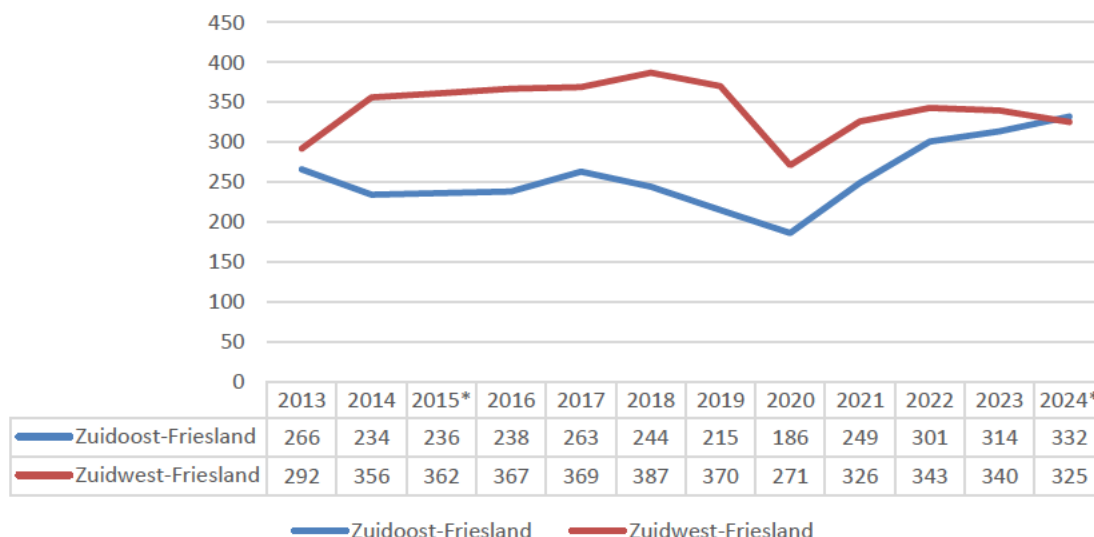
Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast, met minimaal 5 slaapplaatsen

In 2024 is het aantal hotelovernachtingen in de provincie Friesland met 0,4% gestegen ten opzichte van 2023. Het totaal aantal hotelovernachtingen is 23,8% hoger dan in 2019.

5.1.3 COROP-gebieden onderzoekskader

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling weer van het aantal overnachtingen in hotels in de COROP-gebieden Zuidoost-Friesland en Zuidwest-Friesland.

Figuur 18. Ontwikkeling hotelovernachtingen COROP-gebieden Zuidoost- en Zuidwest-Friesland



Bron: Data Center Toerisme, CBS / NBTC

*) schatting Horwath HTL obv YTD cijfers

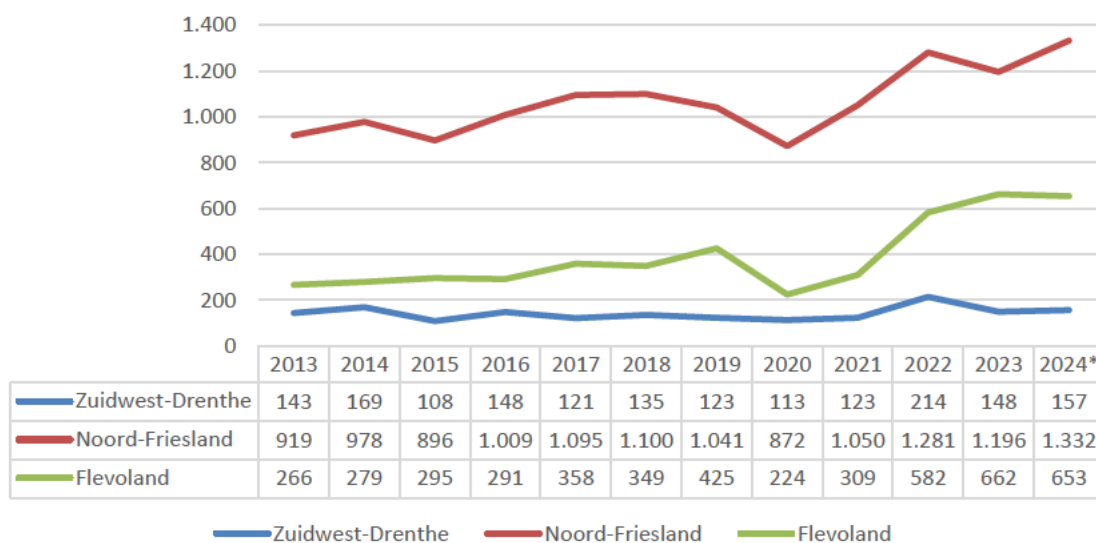
De ontwikkeling van het aantal overnachtingen in het COROP-gebied Zuidoost-Friesland, waartoe Heerenveen behoort, was tussen 2013 en 2019 relatief grillig in vergelijking met de landelijke en provinciale trends. Tegen het landelijke beeld in daalde het aantal hotelovernachtingen in 2014 en, na een herstel in 2017, opnieuw in 2018 en 2019. Het aantal hotelovernachtingen in 2019 lag hierdoor 19% onder het niveau van 2013, wat overeenkomt met een daling van 3,5% per jaar. Vanaf het coronajaar 2020 presteert de regio daarentegen bovengemiddeld. De daling in 2020 was slechts 13,5% en werd in 2021 en 2022 gevolgd door sterke stijgingen van respectievelijk 34% en 21%. De cijfers van

2023 geven een verdere stijging aan met 4,3%, en de voorlopige cijfers voor 2024 geven een groei aan van circa 6%. Hierdoor ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in 2024 naar verwachting circa 54% boven het niveau van 2019, en zelfs 25% boven het niveau van 2013. De daling in de periode 2014-2020 is hiermee geheel ongedaan gemaakt.

De ontwikkelingen in het naastgelegen COROP-gebied Zuidwest-Friesland, dat eveneens in zijn geheel tot het onderzoekskader wordt gerekend, zijn sinds de coronacrisis minder positief. Tussen 2013 en 2019 steeg het aantal overnachtingen met 26,7%, oftewel circa 4,0% per jaar. In 2020 daalde het aantal overnachtingen met 27%, gevolgd door een herstel in 2021 van circa 20%. De groei van het aantal overnachtingen in 2022 blijft echter achter op de landelijke trends. In 2023 is sprake van een lichte daling, in 2024 daalt het aantal hotelovernachtingen naar verwachting nog iets sterker. Per saldo ligt het aantal hotelovernachtingen in 2024 naar verwachting circa 12% onder het niveau van 2019, maar 11% boven het niveau van 2013.

Ter vergelijking worden in de volgende figuur ook de aantallen hotelovernachtingen weergegeven in de COROP-gebieden Noord-Friesland, Zuidwest-Drenthe en Flevoland. Hierbij wordt aangetekend dat voor elk van de gebieden geldt dat zij voor een belangrijk deel buiten het onderzoekskader vallen. De cijfers voor het COROP-gebied Noord-Overijssel zijn niet beschikbaar.

Figuur 19. Ontwikkeling hotelovernachtingen COROP-gebieden Noord-Friesland, Zuidwest-Drenthe en Flevoland



Bron: Data Center Toerisme, CBS / NBTC

In de periode 2013-2019 liet het COROP-gebied Flevoland de sterkste groei zien, gemiddeld 8,1% per jaar. Het aantal hotelovernachtingen in Noord-Friesland groeide met gemiddeld 2,1% per jaar, terwijl het aantal overnachtingen in Zuidwest-Drenthe met gemiddeld 2,5% per jaar daalde.

Flevoland werd in 2020 relatief hard geraakt door de coronacrisis, en kent in 2021 een minder snel herstel, waardoor het niveau in 2021 nog 27% onder het niveau van 2019 ligt. In 2022 en 2023 is een sterk herstel zichtbaar. Ondanks een lichte daling in 2024 ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in Flevoland circa 54% boven het niveau in 2019.

Noord-Friesland daalde in 2020 minder sterk en herstelt sneller, waardoor het aantal overnachtingen in 2021 alweer 1% boven het niveau van 2019 ligt. Het herstel zette door in 2022. In 2023 was een lichte daling zichtbaar, gevolg door een nieuw stijging in 2024. Per saldo ligt het aantal hotelovernachtingen in 2024 ruim 28% hoger dan in 2019.

In Zuidwest-Drenthe was de daling in 2020 minimaal, en in 2021 al hersteld. Dankzij een zeer sterke groei in 2022 ligt het niveau dan al bijna 74% boven dat van 2019. De resultaten voor 2023 geven voor Zuidwest-Drenthe een daling aan, gevolgd door een licht herstel in 2024. In totaal is het aantal overnachtingen tussen 2019 en 2024 met 27% gestegen.

5.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénsterhotels, tweesterrenhotels en ongeclassificeerde hotels zijn kleinschalige familiehotels die er vaak geen professionele administratie op na houden en die vaak niet deelnemen aan benchmarksystemen. Daarom is over de resultaten van de resterende circa 20% heel weinig informatie beschikbaar en heeft de informatie in deze paragraaf alleen betrekking op de resultaten van hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau.

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de periode 2012-2024 weer.

Tabel 14. Kernresultaten Nederlandse hotelmarkt naar sterrenclassificatie, 2013-2024

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
3*	Occ in %	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8	30,4	38,6	65,5	76,5	77,8
	ARR in €	79	82	87	91	99	103	103	67	55	97	129	128
	RevPAR in €	56	60	65	69	80	84	84	22	21	64	98	99
4*	Occ in %	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4	37,2	39,1	66,9	75,3	76,4
	ARR in €	91	92	98	104	107	115	116	91	90	130	160	157
	RevPAR in €	60	62	69	77	82	88	90	33	35	87	121	120
5*	Occ in %	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6	27,2	33,0	56,4	67,8	68,5
	ARR in €	181	203	208	212	220	226	217	166	167	268	294	285
	RevPAR in €	124	142	145	150	161	172	166	45	55	151	199	195
3*	Occ in %	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,2	34,4	38,6	65,8	74,8	75,8
-	ARR in €	95	96	102	107	112	120	120	87	88	134	166	163
5*	RevPAR in €	64	66	73	79	87	93	94	30	35	88	124	124

Bron: HOSTA - Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

Occ = bezettingsgraad | ARR = gemiddelde kamerprijs | RevPAR = omzet per beschikbare kamer

In de periode 2012-2019 lieten de resultaten, net als het aantal hotelovernachtingen, een vrijwel continue stijging zien. De landelijke bezettingsgraad steeg in deze periode van 67% tot ruim 78%, terwijl de gemiddelde kamerprijs met ruim 23% steeg. De cijfers voor 2020-2021 geven de impact van de coronacrisis weer, met een sterk lagere bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs. In 2022 was een deels herstel van de bezettingsgraad zichtbaar, en een sterke stijging van de gemiddelde kamerprijs. De cijfers voor 2023 geven een vrijwel volledig herstel van de bezettingsgraad aan, en opnieuw een sterke stijging van de gemiddelde kamerprijs. De voorlopige resultaten voor 2024 laten een lichte daling van de gemiddelde kamerprijs zien, bij een lichte stijging van de bezettingsgraad. De RevPAR of omzet per beschikbare kamer ligt hierdoor in 2024 gelijk aan 2023 en circa 32% hoger dan in 2019.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 6% per jaar.

Tabel 15. Resultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Occ. in %	60,5	60,8	63	65,1	68,4	72,0	72,9	73,5	45,8	47,9	68,5	72,2	73,8
ARR in €	80	78	79	83	88	91	95	96	74	84	109	125	124
RevPAR in €	48	47	50	54	60	66	69	71	34	40	75	90	91

Bron: Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

Occ = bezettingsgraad | ARR = gemiddelde kamerprijs | RevPAR = omzet per beschikbare kamer

Door de coronacrisis liggen de resultaten in 2020 en 2021 fors lager. Na een sterk herstel in 2022 en 2023 is de bezettingsgraad in 2024 bijna terug op het niveau van voor de coronacrisis. De gemiddelde kamerprijzen zijn in 2022-2023 fors gestegen, mede onder invloed van de hoge inflatie. Ondanks een lichte daling van de kamerprijs in 2024 ligt de RevPAR, of omzet per beschikbare kamer, in 2024 circa 28% hoger dan in 2019.

5.3 Hotelresultaten Noord-Nederland

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde kernresultaten van de hotelmarkt in de regio Noord-Nederland weergegeven. Dit gebied omvat Groningen, Friesland en Drenthe. Tussen 2015 en 2019 steeg de bezettingsgraad, ondanks een daling in 2018. De gemiddelde kamerprijs laat tussen 2015 en 2019 een milde daling zien tot en met 2017 gevolgd door een forse stijging. De RevPAR, de gemiddelde omzet per hotelkamer, groeide dankzij de stijging van de bezettingsgraad en ondanks fluctuering in de kamerprijs, met ruim 34% tussen 2015 en 2019. In 2020 is een daling in bezettingsgraden en kamerprijzen zichtbaar, als gevolg van de coronacrisis. In 2021 stabiliseert de bezettingsgraad en stijgt de gemiddelde kamerprijs opnieuw. In 2022 is een sterk herstel van de bezettingsgraden zichtbaar, met een nogmaals stijging van de gemiddelde kamerprijs. In 2023 stijgen zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs opnieuw. De RevPAR ligt hierdoor in 2023 circa 29% hoger dan in 2019. In 2024 zijn zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs naar verwachting licht gestegen.

Tabel 16. Resultaten hotelmarkt Noord-Nederland 2012-2024

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Occ. in %	60,9	62,7	62,9	60,5	64,8	69,6	67,6	70,0	54,3	52,5	67,8	70,1	71,5
ARR in €	70	66	69	77	74	75	86	89	77	98	105	114	117
RevPAR in €	43	41	43	46	48	52	58	62	42	52	71	80	84

Bron: Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

Occ = bezettingsgraad | ARR = gemiddelde kamerprijs | RevPAR = omzet per beschikbare kamer

5.4 Resultaten relevante hotelmarkt onderzoekskader Heerenveen

Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de drie- en viersterren hotelmarkt in de gemeenten in het gedefinieerde onderzoekskader. De resultaten zijn gebaseerd op onderzoek van Horwath HTL. In het onderzoek zijn in totaal 26 deelnemende hotels met 2.658 hotelkamers opgenomen. Dit vertegenwoordigt ruim 50% van het totale drie- en viersterren hotelkameraanbod in het onderzoekskader.

Tabel 17. Resultaten drie- en viersterrenhotels onderzoekskader Heerenveen 2012-2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Occ. in %	56,8	58,2	65,4	60,5	62,3	68,4	74,7	72,1	55,6	53,9	66,6	66,9	67,6
ARR in €	68	64	65	77	78	78	86	86	81	84	105	114	112
RevPAR in €	39	37	43	46	48	53	64	62	45	45	70	77	76

Bron: Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

Occ = bezettingsgraad | ARR = gemiddelde kamerprijs | RevPAR = omzet per beschikbare kamer

De bezettingsgraad van de hotels in het onderzoekskader steeg van 56,8% in 2012 tot 74,7% in 2018, alvorens licht te dalen tot 72,1% in 2019. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 64,8%.

De gemiddelde kamerprijs steeg in dezelfde periode van € 68 tot € 86, een stijging van 26%. De RevPAR steeg hierdoor met ruim 60%, van € 39 tot € 62.

In 2020 en 2021 daalde de bezettingsgraad als gevolg van de coronacrisis. De gemiddelde kamerprijs daalde licht in 2020, maar herstelde grotendeels in 2021-2022. In 2023 stagneerde de bezettingsgraad, maar voor 2024 wordt een lichte stijging verwacht. De gemiddelde kamerprijs steeg in 2023 maar daalde naar verwachting in 2024. De RevPAR ligt in 2024 naar verwachting circa 22% boven het niveau van 2019.

5.5 Marktsegmentatie

Hotelvraag kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en het segment 'overig'. Bij het laatste 'overig' kan worden gedacht aan luchtvaartgerelateerde vraag en vraag vanuit het gezondheidstoerisme.

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni⁵⁰, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden, met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding kan ook vastgesteld worden op weekbasis. In verband met deze seizoens- en weekinvloeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten.

Uit onderstaande tabel blijkt in 2019, voor de coronacrisis, een verdeling in de Nederlandse markt van 40% zakelijk, 57% toeristisch en ca. 3% overig. Als de segmentatie in de Noordelijke regio wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt, dan blijkt dat de toeristische segmenten nationaal vooral een groot aandeel hebben en het zakelijk individuele segment vooral in de regio.

Als gevolg van de coronacrisis is de marktsegmentatie in 2020-2022 sterk verschoven. Het aandeel toeristisch individueel nam sterk toe, landelijk tot 60% van de totale vraag. In 2023 is de marktsegmentatie grotendeels hersteld. In Noord-Nederland is een verschuiving naar het toeristische, met name het toeristisch individueel, segment zichtbaar. Omdat de marktsegmentatie in 2020-2022 minder representatief was, zijn in onderstaande tabel alleen de resultaten voor 2019 en 2023 weergegeven.

⁵⁰ Bron: StatLine CBS

Tabel 18. Marktsegmentatie in hotels in 2019-2023, in %

	Nederland		Nederland excl. Amsterdam & Schiphol		Noord-Nederland	
	2019	2023	2019	2023	2019	2023
Zakelijk individueel	27	25	35	30	42	35
Zakelijk groep	13	13	14	14	10	11
Zakelijk totaal	40	48	49	44	52	46
Toeristisch individueel	51	53	42	46	42	47
Toergroepen	6	5	6	6	5	5
Toeristisch totaal	57	58	48	52	47	52
Overig	3	4	3	4	1	2
Totaal*	100	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA – Horwath HTL

* Wegens afronding kan de som van de individuele marktaandeelen afwijken van 100%.

5.6 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

De verblijfsaccommodatiemarkt is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke overnachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke overnachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische overnachtingen doorgaans minder sterk toe als het aantal zakelijke overnachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen blijven recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en blijven ze liever dicht bij huis. Dit wil zeggen dat het aantal buitenlandse toeristen in slechte economische omstandigheden veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt. Echter, naar verwachting compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel.

De wereldwijde uitbraak van het “coronavirus”, bekend als COVID-19, is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) officieel tot pandemie verklaard. De uitbraak heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. Per 10 maart 2023 zijn de laatste specifieke corona-adviezen – het (zelf-)test en isolatieadvies – komen te vervallen.⁵¹ Nederland is wat betreft het coronavirus in de endemische fase beland. Dit betekent dat het virus weliswaar constant rondgaat onder de bevolking, maar dat bijna iedereen door vaccinatie of een doorgemaakte infectie afweer heeft opgebouwd. Hierdoor worden maar weinig mensen ernstig ziek. Covid-19 leidt niet meer tot grote maatschappelijke en economische problemen.⁵² Op basis hiervan wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat de coronacrisis ten einde is, waardoor het herstel verder kan doorzetten.

In 2022 was de inflatie (CPI) in Nederland circa 10%, als gevolg van de hogere energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. In 2023 is de inflatie afgenomen tot 3,8%, in 2024 komt deze naar verwachting uit op circa 3,6%. Voor 2025 en 2026 verwacht het CPB een inflatie van respectievelijk 3,2% en 3,0%. Vervolgens neemt de inflatie naar verwachting af tot 2,4% in 2027 en 2,3% in 2028. De Nederlandse economie groeit in 2024 verwachting met 0,6%. In 2025-2027 wordt rekening gehouden met een economische groei van circa 1,4% tot 1,5% per jaar. In 2028 daalt deze mogelijk tot 1,1%. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op van 3,7% in 2024 tot 4,5% in 2028.⁵³

⁵¹ Bron: Rijksoverheid, 10-03-2023

⁵² Bron: Rijksoverheid, 10-03-2023

⁵³ Bron: CPB Macro Economische Verkenningen 2025, september 2024

Het hoofdlijnenakkoord van de nieuwe coalitie stelt een verhoging voor van het lage btw-tarief voor logies van 9% naar 21% per 2026. Dit is een effectieve prijsverhoging van 11%. Hierdoor is er naar verwachting weinig tot geen ruimte voor verdere prijsstijgingen.⁵⁴

Voor de landelijke hotelmarkt wordt door Horwath HTL de volgende aanname/projectie gehanteerd:

- 2025: bezettingsgraad stabiliseert op of iets boven niveau van 2019, prijzen stijgen verder met inflatie.
- 2026: bezettingsgraad stabiliseert, prijzen dalen mogelijk als gevolg van btw-verhoging.

5.7 Prognose verwachte groei relevante hotelmarkt onderzoekskader Heerenveen

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment voor de drie- en viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader Heerenveen weergegeven.

Na een sterke daling in de vraag in 2020 als gevolg van de coronacrisis, en een sterk herstel in 2021-2022, is de groei van de vraag in 2023-2024 grotendeels gestabiliseerd.

Voor de komende jaren wordt een genormaliseerde groei van de vraag wordt verwacht. Vanaf 2025 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei op gemiddeld 2,5% per jaar. Dit is in lijn met de projecties (pre-Corona) voor de verschillende regio's in Fryslân, zoals gehanteerd in het 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân' van maart 2020 (beschreven in paragraaf 2.2.6).

Als gevolg van de economie vertoont de hotelmarkt historisch een cyclisch patroon van perioden van groei gevolgd door momenten van afnemende groei of zelfs dalingen. Het is aannemelijk dat deze cyclus ook in de toekomst weer zal gelden. Om dit te verwerken in onze prognoses is aangenomen dat, na de huidige herstelperiode, ergens in de komende jaren de groei zal worden onderbroken door een nul-jaar. In deze analyse is de aanname gedaan dat dit nul-jaar plaatsvindt in 2029.

Van de beschreven segmenten is in de onderstaande tabel de groeiverwachting gegeven voor de periode tot en met 2035. Gebaseerd op de vraag vanuit de verschillende segmenten, inclusief de nulgroei en herstel in 2029-2030, wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers jaarlijks gemiddeld 2,2% zal groeien in de periode 2025-2035.

Tabel 19. Verwachte groei hotelovernachtingen tussen 2023 en 2033 in % - basisscenario

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Gem.
Zakelijk individueel	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	0,0%	1,5%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,0%
Zakelijk groep	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,7%
Toeristisch individueel	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	0,0%	2,0%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,5%
Toergroepen	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,3%
Gemiddeld	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,2%
Cumulatief	2,5%	5,0%	7,7%	10,4%	10,4%	12,2%	15,0%	17,9%	20,8%	23,9%	27,0%	

Bron: Horwath HTL

⁵⁴ Bron: Hospitality Management, 26-06-2024

6 Conceptanalyse

Op basis van de voorgaande analyses wordt een analyse gegeven van de beoogde invulling van het hotelconcept van Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen en de doelgroepen die het hotel naar verwachting zal kunnen bedienen. Hierbij wordt onder meer bekeken hoe het concept zich verhoudt tot de bestaande hotels in Heerenveen en de regio. Ook wordt ingegaan op positionering, sterrenclassificatie, aantal en type kamers en de ondersteunende voorzieningen, om tot een beoordeling te komen van toegevoegde waarde van het concept. Hierbij wordt ook gekeken naar de Van der Valk keten en het Van der Valk Exclusief concept. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald, alsmede de potentie om eigen of additionele marktruimte te creëren.

6.1 Hotelontwikkeling

6.1.1 Hotelconcept

Het project bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:⁵⁵

- Concept: Van der Valk Exclusief
- Positionering: viersterren-superior
- Kamers: maximaal 140
- Congrescentrum (vergader- en werkplekken): maximaal 1.000 m² bvo
- Restaurant: maximaal 800 m² bvo
- Bar: maximaal 150 m² bvo
- Terras: maximaal 200 m² bvo
- Parkeerplaatsen: minimaal 222

Het hotelconcept van Van der Valk Exclusief wordt gekenmerkt door de ruime hotelkamers, met kamers van gemiddeld circa 32 m². De hotelkamers zijn daarmee aanzienlijk groter dan gemiddeld in de bestaande hotelmarkt. In de voormalige Nederlandse Hotel Classificatie, die tot 2015 in gebruik was, was de minimumvereiste oppervlakte voor een viersterrenkamer 22 m², voor een vijfsterrenkamer 26 m² en voor een suite 50 m². In de huidige gehanteerde Europese Hotel Classificatie gelden geen minimumoppervlakten per sterrencategorie meer, maar worden punten toegekend voor verschillende oppervlakten. Het hoogste aantal punten geldt voor hotelkamers van meer dan 30 m². De oppervlakte van de kamers van het geplande Van der Valk Hotel ligt hier ver boven. De Europese Hotel Classificatie kent geen minimumoppervlakte voor suites.⁵⁶

Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers en suites, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Heerenveen, die alle een standaard viersterrenclassificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 140 kamers aanzienlijk groter dan de bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen.

Voor het doel van dit behoefteonderzoek wordt uitgegaan van start bouw in 2026, met een mogelijke oplevering in 2028. Het eerste volledige jaar van exploitatie is dan naar verwachting 2029. Verwacht wordt dat het hotel na opening op jaarbasis 85 fte (fulltime-equivalent) aan personeel in dienst zal hebben.⁵⁷

⁵⁵ Bron: Rokade Planontwikkeling bv

⁵⁶ Bron: Criteria Europese Hotel Classificatie, 25-05-2016

⁵⁷ Bron: Rokade, 25-5-2023

6.1.2 Hotelontwerp

Het ontwerp voor de bebouwing is georiënteerd op de A32. De footprint van het gebouw bedraagt ca. 2.500 m². Het huidige ontwerp bevat een souterrain met 40 parkeerplaatsen plus 207 parkeerplaatsen op het maaiveld. Met 247 parkeerplaatsen voldoet het ruimschoots aan de minimumeis van 222 parkeerplaatsen zoals berekend conform CROW.⁵⁸

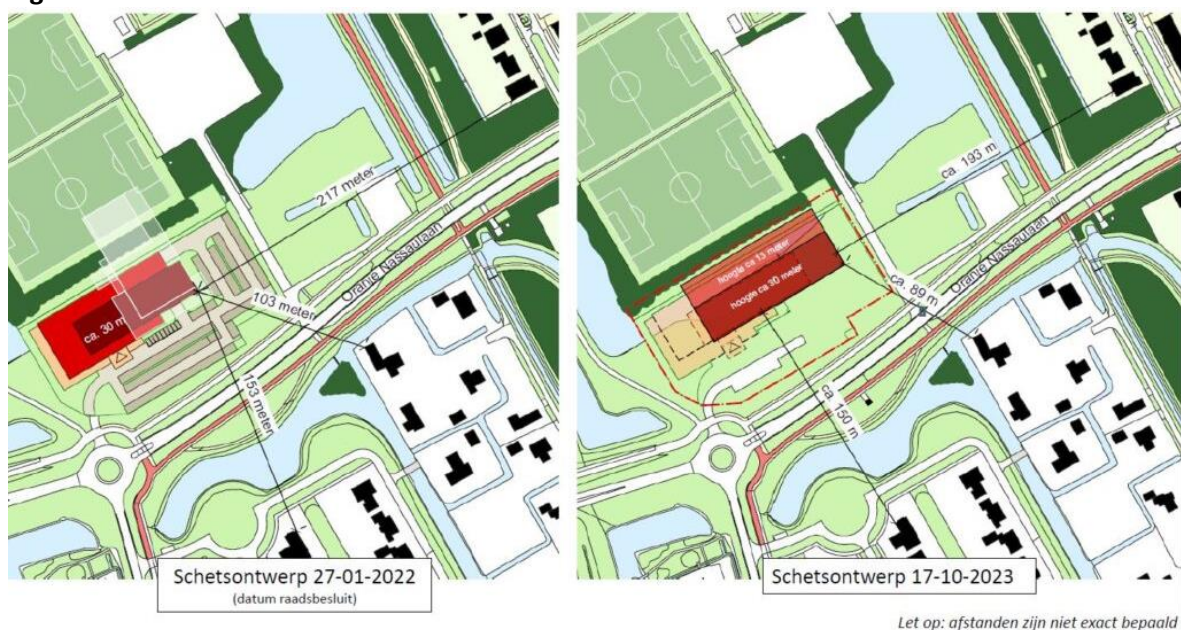
Van 1 juli tot en met 17 september 2021 was er bij de gemeente inspraak mogelijk op twee modellen. In een grote meerderheid van de 140 reacties werd een voorkeur uitgesproken voor model 1. De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 in lijn hiermee dit model vastgesteld als basis voor de verdere ontwikkeling van het project.

Model 1 is een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog, parallel aan de Oranje Nassaulaan.

Bij de uitwerking van het plan naar een bestemmingsplan bleek dat het hotel te dicht op een naastgelegen gasleiding lag. Na onderzoek en inwinnen van aanvullend advies van onder andere de Veiligheidsregio is gebleken dat het veiligheidsrisico wat hierdoor ontstond relatief makkelijk kan worden verkleind door het hotel circa 30 meter op te schuiven naar het oosten. De positie van het hotel zal in de verdere uitwerking van de plannen daarom anders zijn dan de positie van januari 2022.

Op onderstaande kaart worden de oorspronkelijke en de nieuwe positie weergegeven

Figuur 20. Positie Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen



Bron: website gemeente Heerenveen

⁵⁸ Bron: Rokade, 25-5-2023

Figuur 21. Voorlopige impressie conceptontwerp Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau / website gemeente Heerenveen

6.2 Positionering en branding

6.2.1 Van der Valk Hotels & Restaurants

Van der Valk Hotels & Restaurants is een Nederlandse horecaonderneming met meer dan 100 hotels, waarvan 81 in Nederland. De Van der Valk keten is verdeeld in 9 'staken', waaronder de staak Gilze-Rijen.

Met een oorsprong in 1929 is Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) de oudste Nederlandse hotelketen. Voor de coronacrisis stond Van der Valk op de tweede plaats in de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2018 was de omzet 703 miljoen euro, minder dan de 896 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 379 miljoen euro van nummer 3 (Landal GreenParks). Als alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 318 miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.⁵⁹

In Nederland is Van der Valk bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Het afgelopen decennium is hard gewerkt aan een upgrade naar een imago dat draait om een uitstekende verhouding van prijs en kwaliteit. Bestaande hotels hebben renovaties ondergaan en zeer hoogwaardige nieuwe hotels zijn aan het portfolio toegevoegd. Het prijsniveau ging omhoog, maar de scherpe prijsstellingen bleven gehandhaafd.

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad⁶⁰. Typerend voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare

⁵⁹ Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca. Sinds de coronacrisis is geen nieuwe ranglijst gepubliceerd.

⁶⁰ Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid. De meeste Van der Valk Hotels zijn door Van der Valk gebouwd; enkele uitzonderingen zijn Van der Valk Rotterdam Blijdorp (in 2010 overgenomen van Domina Hotels), Van der Valk Palace Hotel Noordwijk (in 2021 overgenomen van Radisson Blu) en Van der Valk Waalwijk (in 2022 overgenomen van NH).

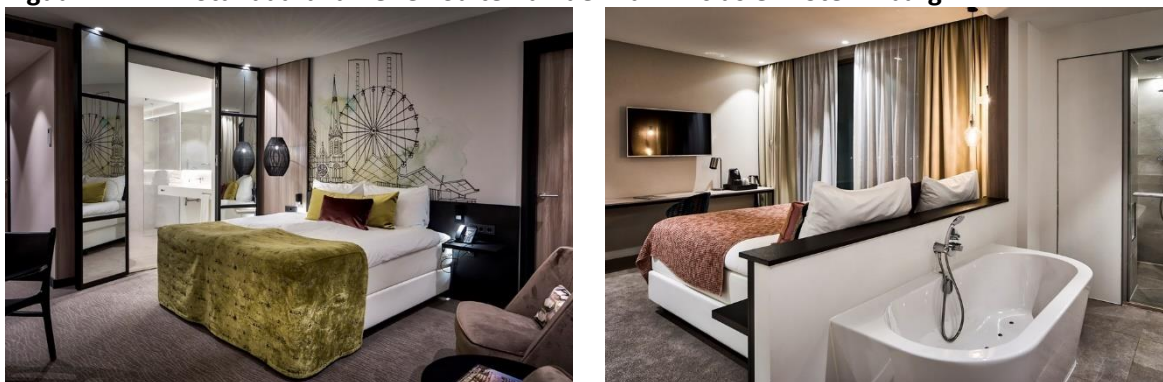
Er zijn op dit moment diverse nieuwe hotels in ontwikkeling, in onder meer in Oegstgeest, Maastricht, Woerden, Alphen aan de Rijn, Alkmaar, Doetinchem, Hattemerbroek, Heerenveen, Zoetermeer en Antwerpen. Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie.

6.2.2 'Van der Valk Exclusief' concept

De Van der Valk Exclusief Hotels onderscheiden zich van de overige Van der Valk Hotels in meer luxe en comfort. Het hotelconcept voor Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen is gebaseerd op het Van der Valk hotel dat in ontwikkeling is in Woerden. Het Van der Valk hotel in Woerden wordt een 'luxe en duurzaam' viersterrenhotel langs de A12 en krijgt 120 kamers waarvan 18 suites, vergader- en congressalen, een restaurant en een wellnessgedeelte, inclusief zwembad.⁶¹

Bestaande benchmarks voor de exploitatie van het geplande Hotel Heerenveen zijn het bestaande Van der Valk Exclusief Hotel Deventer en Van der Valk Exclusief Hotel Tilburg. Hotel Tilburg is officieel geclassificeerd als een viersterren-superior accommodatie⁶² met een gemiddelde beoordeling van 8,7 op Booking.com en een huidige prijsstelling van circa € 200-330 voor een standaardkamer (35 m²) tot circa € 320-535 voor de suites (45 tot 55 m²).⁶³

Figuur 22. Standaardkamer en Suite Van der Valk Exclusief Hotel Tilburg



Bron: website Van der Valk Exclusief

6.2.3 Van der Valk Voorschoten staak

Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen zal deel uitmaken van de Voorschoten staak. Het Van der Valk Hotel Deventer maakt deel uit van de Voorschoten staak. Met 34 hotels en 5.728 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten. Voor de komende jaren heeft de Voorschoten staak verdere nieuwbouw

⁶¹ Bron: AD, 11-02-2022 / 22-02-2020 / Van der Valk Exclusief juni 2024

⁶² Bron: KHN, website hotelsterren.nl

⁶³ Bron: Booking.com, mei 2025

en uitbreidingen gepland, waaronder nieuwe hotels in Alkmaar, Heerenveen en Zoetermeer en uitbreidingen van Hotel Apeldoorn, Hotel Houten en (opnieuw) Hotel Dordrecht.

Tabel 20. Van der Valk Hotels Voorschoten Staak*

Naam	Gemeente	Kamers
Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	725
Van der Valk Hotel Amsterdam Zuidas	Amsterdam	234
Hotel Eindhoven – Best	Best	205
Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Hotel Hengelo	Hengelo	203
Hotel Vianen	Vianen	200
Hotel Dordrecht	Dordrecht	200
Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	192
Hotel Assen	Assen	189
Hotel Maastricht	Maastricht	188
Hotel Utrecht	Utrecht	185
Hotel Schiedam	Schiedam	184
Hotel Almere	Almere	179
Hotel Zwolle	Zwolle	178
Hotel Middelburg	Middelburg	164
Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Enschede	Enschede	152
Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	151
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Hotel Tilburg	Tilburg	148
Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Van der Valk Hotel Deventer	Deventer	140
Hotel Goes	Goes	132
Hotel Spier Dwingeloo	Midden-Drenthe	110
Hotel Emmen	Emmen	105
Hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Hotel Leiden	Leiden	80
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Ter Worm	Heerlen	40
Totaal 34 hotels		5.827

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV

*Per 2025

De 34 huidige hotels van de Voorschoten staak liggen verspreid over Nederland (en Duitsland). De meeste hotels hebben een locatie aan één van de landelijke snelwegen. De hotellocaties zijn weergegeven in de onderstaande figuur. De goede bereikbaarheid aan de snelwegen, in combinatie met ruime, gratis parkeervoorzieningen, wordt gezien als een belangrijke succesfactor voor de Van der Valk hotels.

Figuur 23. Hotellocaties Van der Valk – Voorschoten staak



Bron: Google Maps / Horwath HTL

Uit een analyse van de resultaten blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2014-2020 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van de Van der Valk

Hotels in de Voorschoten staak⁶⁴ op 109% van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol.⁶⁵ In 2023 behaalden de hotels een gemiddelde bezettingsgraad van meer dan 80% bij een gemiddelde kamerprijs van € 133.

De Voorschoten-staak van Van der Valk heeft nog geen hotels in de provincie Fryslân. De dichtstbijgelegen hotels van de staak zijn in Assen, Hogeveen en Zwolle. Deze hotels liggen elk op circa 60-65 kilometer en circa 40-55 autominuten van Heerenveen, en liggen daarmee buiten het gedefinieerde marktgebied voor het geplande hotel in Heerenveen.⁶⁶

De huidige Van der Valk hotels in de provincie Fryslân behoren niet tot de Voorschoten staak. Andere staken van Van der Valk bieden in de provincie Fryslân op dit moment vijf hotels: Leeuwarden, Hurdegaryp, Drachten, Sneek, Wolvega. Buiten de provincie maar binnen het onderzoekskader ligt het Van der Valk in Emmeloord. Deze hotels zijn – samen met de overige hotels beschreven in paragraaf 4.5 – opgenomen in de relevante hotelmarkt binnen het onderzoekskader.

Figuur 24. Hotellocaties Van der Valk Noord Nederland



Bron: Google Maps, Horwath HTL

Van de zes bestaande hotels binnen het onderzoekskader vallen vier hotels onder het Van der Valk Exclusief concept: Leeuwarden, Sneek, Wolvega en Emmeloord. De hotels in Hurdegaryp en Drachten vallen onder het traditionele Van der Valk concept.

⁶⁴ De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers

⁶⁵ Bron: HOSTA, Horwath HTL

⁶⁶ Bron: Google Maps

7 Behoefteanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses en scenario's is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte binnen het onderzoekskader in de periode 2023-2033. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte naar verwachting wordt ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

7.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod in de markt, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis, in drie scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

In totaal telt het onderzoekskader, zoals weergegeven in paragraaf 4.5 en de kaarten in figuur 6 en figuur 15, per mei 2025 99 drie- en viersterrenhotels met 3.346 hotelkamers. Hiervan zijn 9 hotels met 302 hotelkamers tijdelijk gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang. Deze waren in 2024 eveneens gesloten, maar zullen naar verwachting in de toekomst weer openen. Eén hotel met 13 kamers is in 2025 geopend. De hotelmarkt in 2024 telde daarmee feitelijk 89 hotels en 3.031 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de bezettingsgraden in 2024. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 67,6% en de genoemde 3.031 hotelkamers is het totaal aantal kamernachten in 2024 berekend op 749.600.

De bepaling van de "gezonde" bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Op (groot)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit hoger dan in kleinere steden of landelijke gebieden.

De gemiddelde bezettingsgraad van de drie- en viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader steeg in de periode 2012-2019 van 57% naar 72%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode circa 65%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde bezettingsgraad in de regio de jaren voor de coronacrisis relatief hoog lag, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod.

In de Quick-scan Regionale Hotelmarkt van ZKA (15-9-2021) is een normatieve kamerbezetting van 62,5% gehanteerd, wat in de bandbreedte ligt voor de benodigde "gezonde" bezettingsgraad van 60% tot 65%. Voor de verdere prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de hotelmarkt gehandhaafd op 62,5%.

7.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van het onderzoekskader.

Tabel 21. Marktruimtebepaling onderzoekskader (in aantal hotelkamers)

	Verwachte ontwikkeling
Huidig aanbod (# kamers 2025)	3.346
Huidige vraag (# kamernachten 2024)	749.600 (zie berekening in 7.1)
Groeiprognose 2025	2,5%
Groeiprognose 2030 (cumulatief, zie tabel 19)	12,2%
Groeiprognose 2035 (cumulatief, zie tabel 19)	27,0%
Toekomstige vraag 2025	768.300
Toekomstige vraag 2030 (vraag 2024 x cum. groei)	841.100
Toekomstige vraag 2035	951.700
Toekomstige bezetting	62,5%
Benodigd aanbod 2025	3.368
Benodigd aanbod 2030	3.687
Benodigd aanbod 2035	4.172
Marktruimte 2025	22
Marktruimte 2030	341
Marktruimte 2035	826

Bron: Horwath HTL

De bezettingsgraad in 2024 was naar verwachting circa 68%, ruim boven de beoogde 'gezonde' bezetting van 62,5%. Hierdoor is in 2025 al sprake van een licht tekort aan hotelkamers, ook wanneer de tijdelijk gesloten hotels worden meegerekend met het bestaande aanbod.

In de projecties wordt verwacht dat de groei van de vraag naar hotelkamers vanaf 2025 stabiliseert op circa 2,5%. Hierdoor ontstaat in 2030 marktruimte voor 341 hotelkamers, en in 2035 voor 826 hotelkamers. Dit betekent dat alleen wanneer het toekomstige aanbod het aantal van 826 hotelkamers overschrijdt, er een reëel risico op onevenredige leegstand kan ontstaan.

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen in het aanbod. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte mogelijk nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag kunnen generen zijn bijvoorbeeld congresshotels, maar ook boutique hotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de regio zouden kiezen.

7.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers. Hierbij is uitgegaan van de geïnventariseerde harde plannen. Aangenomen is dat de plannen met de status 'in ontwikkeling' vóór 2030 kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn 6 plannen voor in totaal 200 kamers. Voor de overige harde plancapaciteit is uitgegaan van een mogelijke realisatie in de periode 2030-2035.

In totaal omvatten de harde plannen 686 hotelkamers, te realiseren voor 2035.

Tabel 22. Confrontatie marktruimte

	Bruto marktruimte	Mogelijke realisatie harde plancapaciteit	
		Verwacht	Cumulatief
2025	22	0	0
2030	341	200	200
2035	826	486	686

Bron: Horwath HTL

Om de resterende, netto marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale, bruto marktruimte. Uitgaande van de gehanteerde optimale bezettingsgraad van 62,5%, is de huidige marktruimte in 2025 circa 22 hotelkamers. Uitgaande van de status van de verschillende hotelinitiatieven, worden tot 2030 van de verwachte marktruimte van 341 kamers, circa 200 ingevuld door de huidige harde plancapaciteit. Het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen is hier nog niet in opgenomen. De resterende marktruimte in 2030 omvat dan 141 kamers (= 341 – 200). Tot 2035 loopt de mogelijke realisatie op tot 686 kamers, waardoor de netto marktruimte afneemt tot 260 kamers (= 826 – 686).

Tabel 23. Netto marktruimte

	Bruto marktruimte	Realisatie	Netto marktruimte
2023	22	0	22
2028	341	200	141
2033	826	686	260

Bron: Horwath HTL

7.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

Op basis van de verwachte ontwikkeling van de vraag enerzijds en de harde plancapaciteit anderzijds, is tot 2030 bruto marktruimte voor circa 341 hotelkamers en tot 2035 voor circa 826 hotelkamers. Deze ruimte ligt ver boven de harde plancapaciteit van circa 686 hotelkamers.

Wanneer wordt aangenomen dat deze harde plancapaciteit wordt gerealiseerd, is in 2035 nog een netto marktruimte voor 260 hotelkamers. Hierbij is nog geen rekening gehouden met concepten die een aanvullende vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte kunnen vergroten.

Uiteraard geldt dat de haalbaarheid van de hotelinitiatieven mede afhankelijk is van de kwaliteit van het concept en de exploitatie, om haar aandeel in de markt te veroveren. Daar staat tegenover dat een sterk uniek concept of een krachtige branding en marketing kan helpen nog een aanvullende vraag te genereren of een nieuwe markt aan te boren. De hotels van Van der Valk hebben op diverse locaties aangetoond een dermate sterke eigen markt te genereren, dat nieuwe hotelontwikkelingen nauwelijks effect hebben op de bestaande hotelmarkt. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen het beoogde hotelconcept en de kwalitatieve behoefte in de regio.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen, en dat de realisatie van het Van der Valk Exclusief Hotel niet leidt tot een reëel risico op onevenredige leegstand in de markt.

7.5 Kwalitatieve behoeftebepaling

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt.

Er is inmiddels een groot aantal onderzoeken gedaan, waarbij een mogelijk Van der Valk Hotel op de aangegeven locatie ofwel specifiek het onderwerp van onderzoek was, dan wel indirect omdat het onderzoek zich richtte op de verbetering van kwaliteit van de logiesaccommodaties in Friesland en in Zuidoost in het bijzonder. In Hoofdstuk 2 zijn 11 rapportages kort besproken. Een mogelijk Van der Valk hotel biedt voor het merendeel van de onderzoeken vanuit een breed scala aan invalshoeken (innovatie, vitaliteit, kwaliteit, toekomstbestendigheid, duurzaamheid, allure, draagvlak bij gasten en bedrijven, gewenste groei in bestedingen, gewenste groei in werkgelegenheid) concrete invulling aan de gestelde kwalitatieve eisen.

In paragraaf 0 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 34 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de analyse van de resultaten zoals genoemd in paragraaf 6.2.3 kan worden geconcludeerd dat de hotels binnen de Voorschoten staak in 2014-2019 gemiddeld 12% hogere bezettingsgraden behaalden. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden – buiten de coronacrisis - onverminderd hoog. Dit is reden om aan te nemen dat – onder normale marktomstandigheden - zowel het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen als de bestaande Van der Valk hotels in de regio een sterke positie in de markt zullen kunnen realiseren dan wel behouden.

Uit de conceptanalyse bleek dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging aan de A32, bij de hoofdontsluiting van de stad Heerenveen, gaat dit ook op voor het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. De meeste gasten van Van der Valk reizen per auto. Dankzij de nabijheid van Station Heerenveen is de hotellocatie echter ook per openbaar vervoer redelijk goed bereikbaar.

Van de bestaande hotelkamers in het onderzoekskader wordt 91% gepositioneerd als sterrenhotel. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 60% een viersterren classificatie en 36% een driesterren classificatie, terwijl 2% van de bestaande geclassificeerde hotelkamers op een vijfsterren niveau wordt gepositioneerd. Hiermee zal het beoogde Van der Valk hotel met een viersterren-superior product aansluiten op een markt waar veel vraag is. Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers en suites, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Heerenveen, die alle een standaard viersterren classificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 140 kamers aanzienlijk groter dan de bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen.

De onbenutte plancapaciteit in de gemeente Heerenveen en de regio is veelal niet geschikt of niet beschikbaar voor het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. De bestaande harde plannen zijn kleiner in omvang (minder dan 80 kamers) of betreffen een mogelijke uitbreiding van een bestaand hotel.

Het huidige relevante hotelaanbod binnen het onderzoekskader omvat 99 hotels en 3.346 hotelkamers. De onbenutte harde plancapaciteit telt 686 hotelkamers, waarmee de potentiële hotelmarkt tot 2035 in totaal 4.032 hotelkamers omvat. Het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen telt maximaal 140 hotelkamers. Dit is 4,2% van de bestaande hotelmarkt, en 3,5% van de totale potentiële hotelmarkt.

Zoals beschreven genereert het geplande Van der Valk Exclusief Hotel naar verwachting een sterke eigen vraag, vanuit de kracht van het Van der Valk concept, de naamsbekendheid, marketing en merkbinding in combinatie met de snelweglocatie. Door deze sterke eigen vraag, gecombineerd met het feit dat de omvang van het hotel slechts 3,5% is van de totale potentiële hotelmarkt (bestaand en harde plancapaciteit) binnen het onderzoekskader, is de impact van het hotel op de bestaande hotelmarkt naar verwachting beperkt. Het is daarom niet aannemelijk dat de toevoeging van het Van der Valk Exclusief Hotel aan de markt zal leiden tot een onevenredige toename van leegstand.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er ook vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen.

8 Conclusie

De bevindingen van de voorgaande analyses zijn vertaald naar een conclusie ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Heerenveen.

In 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen gekozen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 (afrit 11). De huidige plannen gaan uit van een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich maximaal 140 kamers. In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp - ruimte voor circa 247 parkeerplaatsen. De locatie in Heerenveen is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het Abe Lenstra Stadion, Museum Belvédère en het Museumpark Landgoed Oranjewoud liggen op loop/fietsafstand.

Om de bouw van het hotel mogelijk te maken zal de gemeente een Omgevingsvergunning afgeven middels een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). In januari 2025 is hiervoor de planologische procedure gestart. Als eerste stap is het TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage gelegd (periode 7 februari tot 21 maart 2025). De ontvangen reacties worden verwerkt in het definitieve omgevingsplan. Dit plan wordt naar verwachting voor de zomervakantie van 2025 aan de gemeenteraad gepresenteerd.⁶⁷

Voor het geplande hotel zijn reeds verschillende marktonderzoeken uitgevoerd. In 2016 is door Decisio een rapport opgesteld. In 2017 is door Van Spronsen & Partners gereageerd op dit rapport waarna Decisio die opmerkingen weer van commentaar heeft voorzien. In 2021 heeft de eigenaar van Golden Tulip Tjaarda een quick-scan regionale hotelmarkt van ZKA aangeleverd. In februari 2022 heeft Decisio het eerdere marktonderzoek geactualiseerd.

Rokade Planontwikkeling heeft, in overleg met de gemeente Heerenveen, opdracht gegeven aan Horwath HTL voor het uitvoeren van dit behoefteonderzoek. Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt op een afstand van nul tot dertig autominuten van de locatie Heerenveen. Deze is in eerdere onderzoeken, onder andere van Van Spronsen & Partners al gehanteerd en biedt ook volgens Horwath HTL een goede basis. Binnen deze straal vallen 14 gemeenten: Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf, De Friesse Meren, Súdwest-Fryslân, Leeuwarden, Tytsjerksteradiel, Meppel, Westerveld, De Wolden, Steenwijkerland en Noordoostpolder.

Uit de marktanalyses blijkt dat de hotelmarkt in Zuidoost-Friesland de afgelopen jaren is gedaald. Het aanbod hotels is tussen 2012 en 2025 gedaald met 7%, terwijl het aantal hotelkamers met 35% is gedaald. Ook de naastgelegen regio Zuidwest-Friesland laat een daling van het hotelaanbod zien. Door de daling van het aanbod is ook het aantal overnachtingen in Zuidoost-Friesland tussen 2013 en 2019 gedaald.

Het relevante hotelaanbod is gedefinieerd als de drie- en viersterrenhotels binnen het onderzoekskader. Hierbij is ook het enige vijfsterrenhotel in Fryslân meegenomen in het viersterrenaanbod. In totaal telt het onderzoekskader per mei 2025 99 drie- en viersterrenhotels met 3.346 hotelkamers.

⁶⁷ Bron: Gemeente Heerenveen, 24-3-2025

De harde en zachte planvoorraad is geïnventariseerd in de verschillende voorgaande onderzoeken en bijgewerkt door Horwath HTL. Hierbij is de huidige stand van zaken bepaald op basis van de beschikbare informatie. In totaal zijn 34 plannen geïnventariseerd, voor naar schatting circa 1.390 hotelkamers. De harde plancapaciteit omvat 21 plannen en wordt geschat op circa 686 hotelkamers. Zes plannen, totaal 200 kamers, hebben de status 'in ontwikkeling' of 'in aanbouw'. Verwacht wordt dat deze op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de status van de plannen, wordt verwacht dat binnen het onderzoekskader tot en met 2030 circa 200 kamers worden gerealiseerd en tot en met 2035 circa 660 kamers.

De hotelmarkt is grotendeels hersteld van de coronacrisis. In Nederland (exclusief Amsterdam) is het aantal hotelovernachtingen in 2024 gestegen tot een recordaantal van 22,1 miljoen. Dit is 15% meer dan in 2019.

In de provincie Fryslân is het totaal aantal hotelovernachtingen eveneens sterk hersteld. Over de gehele periode 2013-2024 was de gemiddelde groei per jaar circa 2,6%, tegen 4,7% landelijk.

In de regio Zuidoost-Friesland was de daling in 2020 beperkt, in 2021-2024 gevolgd door een sterk herstel. Hierdoor ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in 2024 naar verwachting circa 54% boven het niveau van 2019, en zelfs 25% boven het niveau van 2013.

De resultaten van de drie- en viersterren hotelmarkt in de gemeenten in het gedefinieerde onderzoekskader zijn geanalyseerd door Horwath HTL. De bezettingsgraad van de relevante hotels in het onderzoekskader steeg van 56,8% in 2012 tot 74,7% in 2018, alvorens licht te dalen tot 72,1% in 2019. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 64,8%. De gemiddelde kamerprijs steeg in dezelfde periode van € 68 tot € 86, een stijging van 26%. De RevPAR steeg hierdoor met ruim 60%, van € 39 tot € 62.

In 2020 en 2021 daalde de bezettingsgraad als gevolg van de coronacrisis. De gemiddelde kamerprijs daalde licht in 2020, maar herstelde grotendeels in 2021-2022. In 2023 stagneerde de bezettingsgraad, maar voor 2024 wordt een lichte stijging verwacht. De gemiddelde kamerprijs steeg in 2023 maar daalde naar verwachting in 2024. De RevPAR ligt in 2024 naar verwachting circa 22% boven het niveau van 2019.

Na een sterke daling in de vraag in 2020 als gevolg van de coronacrisis, en een sterk herstel in 2021-2022, is de groei van de vraag in 2023-2024 grotendeels gestabiliseerd. In 2025 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei op gemiddeld 2,5% per jaar. Dit is in lijn met de projecties (pre-Corona) voor de verschillende regio's in Fryslân, zoals gehanteerd in het 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân' van maart 2020.

Als gevolg van de economie vertoont de hotelmarkt historisch een cyclisch patroon van perioden van groei gevolgd door momenten van afnemende groei of zelfs dalingen. Rekening houdend met de hersteljaren 2023-2024 en een mogelijke nieuwe dip in 2029, wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers jaarlijks gemiddeld 2,2% zal groeien in de periode 2025-2035. Hierdoor ontstaat in 2030 (bruto) marktruimte voor 341 hotelkamers, en in 2035 voor 826 hotelkamers.

Om de resterende, netto marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale, bruto marktruimte. Zoals aangegeven omvat de harde plancapaciteit binnen het onderzoekskader plannen voor in totaal 686 hotelkamers. De netto marktruimte tot 2035 omvat daarmee 260 kamers. Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief 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.

Rekening houdend met de aanvullende vraag die kan worden gegenereerd door het Van der Valk Exclusief concept en branding en de ligging aan de A32, wordt geconcludeerd dat er ook kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling.

De evaluatie van de eerdere onderzoeken en beleidsnotities geeft aan dat het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen aansluit op de meeste relevante doelstellingen die op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn geformuleerd. De komst van het geplande hotel draagt onder meer bij aan de vitaliteit en kwaliteit van het toeristisch product, resulteert in hogere bestedingen en creëert een groot aantal banen.

De resultaten van dit onderzoek en/of de toekomstige marktontwikkelingen zijn voor de familie Van der Valk niet doorslaggevend in de besluitvorming om in de gemeente Heerenveen een Van der Valk Exclusief Hotel te realiseren. Op basis van de inzichten van de familie Van der Valk, en met name de jarenlange kennis en ervaring, is de familie Van der Valk van mening dat met zekerheid kan worden gesteld dat het onderhavige plan haalbaar is én veel toegevoegde waarde heeft voor de gemeente Heerenveen en de omliggende regio's.



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 733 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

© Copyright 2025 Horwath HTL

referentienummer 01
datum 7 mei 2025 Gemeente
aan Heerenveen
van -
kopie -
projectnummer 0501740.100
project Ontwikkeling Van der Valk Heerenveen, second opinion verkeersonderzoek
betreft CONCEPT Second opinion verkeersonderzoek Van der Valk Heerenveen

1. Aanleiding en doel

Het TAM-omgevingsplan voor de ontwikkeling van het Van der Valk Hotel te Heerenveen is ter inzage gelegd. De locatie van de ontwikkeling is gelegen aan de Oranje Nassaulaan, direct ten oosten van de rijksweg A32 bij de afrit Oranjewoud/Skoatterwâld. Afbeelding 1 toont de locatie in het rood omlijnde vlak.

Afbeelding 1 | Locatie Van der Valk Hotel aan Oranje Nassaulaan laan te Heerenveen



Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

Voor het plan is eerder een verkeersnotitie door BügelHajema (dd. 14-05-2024) opgesteld om de verkeerseffecten van deze ontwikkeling te onderbouwen. Omdat bij de terinzagelegging vragen zijn ontstaan over de toekomstige verkeerssituatie na de ontwikkeling van het hotel, heeft de gemeente Heerenveen Antea Group gevraagd een second opinion uit te voeren naar de verkeersimpact van het plan.

Het doel van deze second opinion is een aanvullende toets én verdere verdieping op de verkeerseffecten van het nieuwe Van der Valk hotel. De bevindingen van het verkeersonderzoek worden toegelicht in deze notitie, er wordt ingezoomd op:

- De verkeersgeneratie van het hotel;
- Benodigde parkeervoorzieningen;
- Impact op verkeersveiligheid.

2. Verkeersgeneratie

Het Van der Valk Hotel heeft een verkeersaantrekkende werking en leidt tot extra verkeersbewegingen. Om het effect daarvan in beeld te brengen is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van kencijfers CROW, publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2024).

De ontwikkeling bestaat uit maximaal 140 hotelkamers, aangevuld met congres- en horecafiliteiten (1.000 m² bvo congrescentrum en 800 m² bvo restaurant) en een in pandige bedrijfswoning. In de CROW-publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de functie 'hotel' en 'wonen', echter ontbreken kencijfers voor de overige functies in deze ontwikkeling, omdat deze sterk afhankelijk zijn van meerdere variabelen. Om tot een betrouwbaar resultaat te komen, is de verkeersgeneratie voor deze functies afgeleid uit de beschikbare parkeerkencijfers uit de parkeernormennota Heerenveen, aannames die gebruikt zijn bij verkeersonderzoeken van andere Van der Valk hotels en expertise van Antea Group.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op de berekening van de verkeersgeneratie:

- Heerenveen is op basis van de omgevingsadressendichtheid gekenmerkt als 'matig stedelijk';
- De ligging van de locatie valt het onder 'rest bebouwde kom';
- Voor de berekeningen wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie, waardoor er geen sprake is van onderschatting van de verkeersgeneratie.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie voor de functie hotel, wordt gerekend met het kengetal 22,3 (per 10 kamers). Dit is de maximale generatie voor een viersterrenhotel (het nieuw te ontwikkelen Van der Valk hotel betreft een viersterrenhotel). In het 'TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen' staat benoemd dat het hotel 140 kamers krijgt, wat betekent dat de verkeersgeneratie voor de functie hotel 312 mvt/weekdag bedraagt (zie Tabel 1). De bedrijfswoning wordt gezien als een appartement, met een verkeersgeneratie van 7,5 mvt/weekdag.

Functie	Verkeersgeneratie kengetal	Aantal	MVT/weekdag etmaal
Hotel	22,3 (per 10 kamers)	140 kamers	312 mvt
Bedrijfswoning (koop, appartement, >100m ² bvo)	7,5 (per woning)	1 woning	8 mvt
Totaal			320 mvt

Tabel 1 | Verkeersgeneratie hotel en bedrijfswoning - ontwikkeling Van der Valk Hotel (CROW parkeerkencijfers 2024)

Voor de berekening van de verkeersgeneratie voor de overige functies die de ontwikkeling bevat, zijn de parkeernormen van de gemeente Heerenveen geraadpleegd. Om de verkeersgeneratie te berekenen, is aangenomen dat een parkeerplaats per etmaal 2,5 keer gebruikt wordt voor de functie van het restaurant (per parkeerplaats 5 ritten per etmaal) en 2 keer per etmaal voor de functie congres (per parkeerplaats 4 ritten per etmaal). Deze aannames zijn passend bij het mobiliteitsprofiel van beide functies behorende bij het hotel.

Daarnaast is er bij de berekening van de verkeersgeneratie van de overige functies gewerkt met de volgende aannames/correcties:

- 20% van de bezoekers aan de vergaderzalen is gast in het hotel;
- 50% van de restaurantbezoekers is gast in het hotel;
- 100% van de bezoekers aan de bar zijn hotelgasten (genereren geen extra verkeer).
- Het terras maakt onderdeel uit van de aanpalende horeca (restaurant/bar). Daarom wordt het terras niet apart meegerekend aangezien het aantal m² van het terras kleiner is dan het bvo van de inpandige horecavoorziening. Het genereert dus geen extra verkeer naast de restaurantbezoekers.

Deze aannames zijn gebaseerd op verkeersonderzoeken van recent gerealiseerde / in ontwikkeling zijnde Van der Valk hotels¹.

De parkeerkencijfers zijn weergegeven in Tabel 2, waarna de parkeerbehoefte per functie berekend is. Vervolgens kan de parkeerbehoefte worden vertaald naar de verkeersgeneratie.

Functie	Aantal	Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte	Parkeerbehoefte na correctie	MVT/weekdag	MVT/weekdag na correctie
Congres	1000 m ² bvo	7,3 (per 100 m ²)	73 pp	59 pp	292 mvt	236 mvt
Restaurant	800 m ² bvo	12,5 (per 100 m ²)	100 pp	50 pp	500 mvt	250 mvt
Totaal					792 mvt	486 mvt

Tabel 2 | Parkeerbehoefte - ontwikkeling Van der Valk Hotel (Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020)

Zoals in bovenstaande tabel te zien is de verkeersgeneratie van de overige functies (congres en restaurant) 486 mvt/etmaal na verwerking van de correctie.

Met de verkeersgeneratie van het hotel en de bedrijfswoning daarbij opgeteld, levert de ontwikkeling Van der Valk Hotel Heerenveen een totale verkeersgeneratie van 806 mvt/etmaal op een weekdag. De verkeersgeneratie per weekdag kan worden omgerekend naar werkdag door de uitkomst te vermenigvuldigen met 1,11 (CROW-publicatie 744). De totale verkeersgeneratie per werkdag komt daarmee uit op **895 mvt/etmaal**. Dit is circa 100 mvt/etmaal meer dan in de notitie van BügelHajema berekend. Dit verschil wordt veroorzaakt door een hoger (maximaal) aangehouden kengetal voor de verkeersgeneratie van een viersterrenhotel en de aanname dat meer niet-hotelgasten de vergaderzalen benutten.

3. Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling wordt voortdurend getoetst en gemonitord in een dynamisch verkeersmodel.

4. Parkeervoorzieningen

Om de parkeerbehoefte van de functies in het hotel te bepalen, is gebruikt gemaakt van de Nota parkeernormen gemeente Heerenveen (2020). Tabel 2 toont per functie het kencijfer waarmee gerekend is, en laat de parkeerbehoefte zien rekening houdend met de aannames die in Hoofdstuk 2 zijn gedaan:

- 20% van de bezoekers aan de vergaderzalen is gast in het hotel;
- 50% van de restaurantbezoekers is gast in het hotel;
- 100% van de bezoekers aan de bar zijn hotelgasten;
- Het terras maakt onderdeel uit van de aanpalende horeca (restaurant/bar). Daarom wordt het terras niet apart meegerekend aangezien het aantal m² van het terras kleiner is dan het BVO van de inpandige horecavoorziening.

¹ Van der Valk Doetinchem, Van der Valk Woerden, Van der Valk Venlo

Functie	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte	Parkeerbehoefte na correctie
Hotel	7,0 (per 10 kamers)	140 kamers	98 pp	98 pp
Bedrijfswoning	1,7 (per woning)	1 woning	2 pp	2 pp
Congres	7,3 (per 100 m ²)	1000 m ²	73 pp	59 pp
Restaurant	12,5 (per 100 m ²)	800 m ²	100 pp	50 pp
Totaal			273 pp	209 pp

Tabel 2 | Parkeerbehoefte Van der Valk Hotel (Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020)

In totaal is er behoefte aan 209 parkeerplaatsen, de maximaal te verwachten parkeerbehoefte (zonder correcties) bedraagt 273 parkeerplaatsen. In het plan is ruimte voor circa 286 parkeerplaatsen, wat betekent dat de geplande parkeervoorzieningen ruim voldoende zijn om in de parkeerbehoefte van de verschillende functies van het hotel te voorzien.

5. Verkeersveiligheid

Voor de impact van de ontwikkeling op verkeersveiligheid zijn de volgende aspecten kwalitatief beoordeeld:

- Veiligheidsrisico's aansluiting hotel op rotonde;
- Laden en lossen van vracht;
- Impact op verkeersveiligheid op wegen in de omgeving van het hotel.

Aansluiting hotel op rotonde

Het hotel wordt aangesloten op de bestaande rotonde Oranje Nassaulaan - Cissy van Marxveldtlaan. Om het hotel aan te sluiten op de rotonde wordt een volwaardige extra afslag gemaakt.

Een mogelijk risico bij deze aansluiting vormt het zicht op fietsers vanuit het perspectief van automobilisten. In het plan zijn maatregelen getroffen om dit overzicht zo goed mogelijk te houden. De aansluiting van het fietspad Tusken de Fjilden wordt namelijk enige meters verplaatst, zodat deze verder van de rotonde ligt en er voor in- en uitrijdend verkeer van het hotel één duidelijke fietsstroom is waar men rekening mee moet houden.

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 om het parkeerterrein op te rijden.

Hiermee ontstaat vanuit het perspectief van verkeersveiligheid een acceptabele situatie bij de aansluiting van het hotel op de rotonde.

Laden en lossen van vracht

De laad- en losplaats van vrachtvoertuigen is gesitueerd langs de Verlengde Cissy van Marxveldtlaan. Dit is tevens de toegangsweg naar diverse sportvoorzieningen. Het plan voorziet in een maatregel waardoor vrachtwagens alleen ter plaatse van de laad- en losplaats even achteruit moeten rijden. Hiervoor is aparte ruimte gereserveerd naast de huidige rijbaan (waar voldoende ruimte over blijft voor regulier verkeer). Vrachtverkeer dat het fietspad langs de Oranje Nassaulaan oversteekt bij het inrijden van de Verlengde Cissy van Marxveldtlaan, doet dit altijd in een beweging vooruit, waarbij chauffeurs van vrachtvoertuigen zicht houden op de fietsers. Hiermee ontstaat een acceptabele verkeerssituatie die tijdens het incidentele laden en lossen plaatsvindt.

Het is wel aan te raden om de momenten van laden en lossen zoveel als mogelijk te laten plaatsvinden buiten tijdstippen waarop de toegangsweg naar de sportvelden veelvuldig gebruikt wordt (weekend, werkdagavonden) en hier waar nodig afspraken over te maken met leveranciers. Een dergelijke maatregel leidt tot aanvullende mitigatie van eventuele risico's bij het laden en lossen.

Impact op verkeersveiligheid op wegen in de omgeving van het hotel

Verkeer met herkomst/bestemming van het Van der Valk hotel heeft naar verwachting niet of zeer beperkt een bestemming in de wijk Skoatterwâld (en omgeving), vanwege het mobiliteitsprofiel van bezoekers van het hotel. Het grootste deel van het verkeer zal zich van/naar de rijksweg A32 of bestemmingen ten westen daarvan verplaatsen. Hierdoor is de verkeersimpact van de ontwikkeling op de Oranje Nassaulaan (ten oosten van het hotel) en de Cissy van Marxveldtlaan zeer beperkt, en daarmee ook de impact op verkeersveiligheid op deze wegen.

6. Conclusie

Op geen van de onderzochte verkeerskundige aspecten vindt onaanvaardbare verkeersimpact als gevolg van de ontwikkeling van het Van der Valk hotel plaats:

- De verkeersgeneratie kan naar verwachting iets hoger uitvallen dan in de verkeersnotitie van BügelHajema is berekend (circa 100 mvt per werkdag etmaal hoger). Dit heeft geen gevolgen voor conclusies met betrekking tot de verkeersdoorstroming.
- Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen om ook de worst case parkeerbehoefte van de functies op te vangen.
- Het plan voorziet in diverse infrastructurele maatregelen waardoor er op het vlak van verkeersveiligheid een acceptabele situatie ontstaat bij de aansluiting van het hotel op de Oranje Nassaulaan. De verkeers- en verkeersveiligheidsimpact van het hotel op de wijk ten oosten van de A32 is minimaal, omdat verkeer van/naar het hotel andere herkomsten en bestemmingen heeft dan deze wijk.