

Participatieverslag

Uitbreiding en renovatie Van der Valk Hotel Hardegaryp

25 november 2025

1. Aanleiding

De Omgevingswet stimuleert initiatiefnemers van plannen en projecten om omwonenden in een vroeg stadium te informeren en/of mee te denken over de nieuwe plannen. Op welke manier dat gebeurt, kan verschillen. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft het beleidsdocument 'Participatie fysieke leefomgeving' vastgesteld. Dit document beschrijft hoe de gemeente aankijkt tegen participatie in het fysieke domein in het kader van de Omgevingswet.

In het voorliggende participatieverslag zijn de stappen voor de uitbreiding en renovatie van Van der Valk Hotel Hardegaryp doorlopen. Dit participatieverslag is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning (Bopa) voor de uitbreiding en renovatie van het hotel.

2. Beleid participatie gemeente Tytsjerksteradiel

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Tytsjerksteradiel (Z2021-04580/S2021-27905) gevallen vastgesteld waar participatie verplicht wordt gesteld onder de Omgevingswet. Volgens het beleid van de gemeente betreft het initiatief voor Van der Valk hotel een geval waarvoor de gemeenteraad participatie niet verplicht heeft gesteld. De participatie die door de eigenaren van het hotel is uitgevoerd, is daarom vrijwillig en op eigen initiatief.

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft Participatiebeleid Fysieke Leefomgeving vastgesteld en op 8 augustus 2023 gepubliceerd. Dit beleid bevat ook de bijlage 'Handreiking participatie voor initiatiefnemers'. Op basis van de handreiking is het onderhavige plan gekwalificeerd als 'middelgroot plan'. De bijbehorende richtlijnen voor het uitvoeren van participatie zijn opgevolgd. Dit participatieverslag is gebaseerd op de standaard opzet voor verslagen die in de handreiking is opgenomen.

3. Privacy AVG

Dit verslag is nog niet conform de vereisten van de AVG geanonimiseerd. De afspraak met de gemeente is dat dit verslag wordt geanonimiseerd voordat de stukken openbaar bekend worden gemaakt.

4. Aanpak van de participatie

De participatie voor de uitbreiding en renovatie van het hotel is door de hoteleigenaren (= initiatiefnemers) zelf uitgevoerd. Hierna worden alle stappen van het gemeentelijk Participatiebeleid doorlopen en uitgelegd hoe de participatie is aangepakt en wat het resultaat daarvan is.

Stap 1: Analyse van het plan

- *Aanleiding van het plan*

Nadat de eigenaren het hotel hadden gekocht (2022), zijn de eerste plannen voor de verbouwing en uitbreiding van het hotel ontwikkeld. Al snel ontstond bij de eigenaren het idee om via een 'burenborrel' de burens uit te nodigen. Het doel van de "burenborrel" is:

1. De burens ontmoeten en weten wie er in de omgeving van het hotel woont;
2. Een gezicht geven aan de nieuwe eigenaren;
3. Op een informele sociale manier elkaar leren kennen;
4. Een eerste versie van onze plannen delen. Veelal mondeling en waar mogelijk met de 1e versie van de renderingen.

De eigenaren vonden het belangrijk om in een vroeg stadium zich kenbaar te maken en aan te geven dat er een nieuwe wind gaat waaien waarbij het Hotel Hardegarijp weer nieuw leven krijgt. Vooraf werd het duidelijk dat er bij omwonenden veel onzekerheid heerste over het voortbestaan van het hotel. Er gingen ongefundeerde geluiden rond dat het hotel gesloten zou worden of zou verhuizen naar Quatrebras.

Daarnaast staat het hotel in het dorp. In het verleden zijn veel huizen om het hotel heen gebouwd. De nieuwe plannen en het idee dat er plannen zouden zijn, zou kunnen zorgen voor onrust. Belangrijk dus om een gezicht te geven aan de nieuwe eigenaren en aan te geven dat we open staan voor dialoog en transparant werken.

- *Waarover gaat u de omgeving betrekken?*

Het plan bevat de uitbreiding en renovatie van het bestaande hotelcomplex. Deze plannen leveren een positieve bijdrage aan het voortbestaan van het hotel. Het doel van de eigenaren is om het hotel – dat sinds 1839 op deze plek bestaat - nog voor generaties lang te behouden. De eigenaren zijn zich ervan bewust dat deze plannen ook effecten hebben op het uiterlijk en het gebruik van de omgeving van het hotel.

De belangrijkste veranderingen waarover de omwonenden geïnformeerd zijn:

- Sloop bestaande uitbreiding van het hotel
- Realisatie uitbreiding tot 14,90 m aan de Burgemeester Drijberweg en de Reitsmaweg
- Realisatie wintertuin aan voorzijde
- Renovatie van de buitengevels
- Nieuw groenplan
- Meer bezoekers, meer verkeers- en parkeerbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het aantal hotelkamers
- Realiseren van extra parkeerplaatsen

- *Wat is het doel van participatie?*

Het doel van de participatie is om omwonenden tijdig te informeren en te betrekken bij de plannen voor het hotel. Ook heeft participatie tot doel om te luisteren naar de ingebrachte ideeën, wensen en zorgen van omwonenden. De eigenaren vinden het belangrijk om deze signalen serieus te nemen. De signalen worden opgevat als mogelijkheden om tot een beter plan te komen. En ook om de zorgen van omwonenden zoveel mogelijk weg te nemen door het geven van uitleg en extra informatie.

- *Hoeveel invloed heeft de omgeving op het plan? Op welke vlakken kan de omgeving meepraten of meebeslissen*

De omgeving wordt niet geraadpleegd over de vraag óf het hotel wel/niet mag worden uitgebreid en gerenoveerd. Deze keuze is al door de initiatiefnemers gemaakt. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft op 11 april 2024 schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen uitbreiding en renovatie van het hotel.

De omgeving wordt tijdig en regelmatig geïnformeerd over de uitwerking van de plannen voor de uitbreiding en renovatie. Tijdens gesprekken en bijeenkomsten luistert de initiatiefnemer naar de ideeën, wensen en zorgen van de omwonenden. Alle vragen, ideeën, wensen en zorgen over het volume, het ontwerp en het gebruik van het gebouw, de inrichting van het terrein, de parkeeroplossingen etc zijn welkom. De initiatiefnemer is bereid om naar de ideeën, wensen en zorgen te luisteren en redelijkerwijs hiermee in het plan rekening te houden. De eigenaren maken zelf de eindbeslissing of ideeën en wensen wel / niet in het ontwerp meegenomen kunnen worden. Omwonenden / belanghebbenden beslissen dus niet mee.

- *Hoeveel budget en tijd heeft u om een participatieproces te organiseren?*

De initiatiefnemers willen naast de individuele gesprekken met direct omwonenden ook meerdere bijeenkomsten in het hotel organiseren gedurende het hele proces. Per bijeenkomst is er een budget van € 1.500 beschikbaar.

- *Wie zijn er belanghebbenden?*

Omwonenden die direct uitzicht hebben op het hotel en de parkeervoorzieningen. Dit zijn de adressen:



Daaromheen bevindt zich een cirkel van omwonenden die in de nabijheid van het hotel wonen:

- Zie bijlage 1. De kaart laat zien welke omwonenden voor de bijeenkomsten de uitnodigingen hebben ontvangen.

En verder hebben de dorpsbewoners van Hurdegaryp – gezien de jarenlange historie en de functie die het hotel aan de Rijksstraatweg voor het dorp altijd heeft gehad - ook betrokkenheid bij de toekomst, het functioneren en de uitstraling van het hotel. Daarom zijn ook de Rotary Club Burgum en Dorpsbelang Hurdegaryp gesprekspartner.

- *Wie gaat u betrekken bij het participatieproces?*

De bovengenoemde categorieën van omwonenden / bewoners zijn bij de participatie betrokken.

Voor alle bijeenkomsten met de burens is er geen beperking opgelegd, iedereen is welkom en alle burens mogen andere burens meenemen. Voor het afleveren van de fysieke uitnodigingen is er gekozen om naast de “zichts burens” (burens die vanuit hun huis/kavel zicht hebben op het hotel) ook de andere buurtbewoners uit te nodigen. Zie bijlage 1, met de kaart met de betrokken omwonenden.

Stap 2: Mate van participatie: de participatieladder

De reden om participatie op te starten met de burens ligt hem niet in de verplichting van uit het plan of gemeente, maar vanuit de wens van de ondernemers om de buurt te informeren over de mogelijke veranderingen, tijdspad en impact op de buurt. Vanuit die reden is ervoor gekozen om gedurende het hele proces altijd te kiezen voor de trede ‘informeren’. Dit geldt voor de voorbereiding van de omgevingsvergunningen, maar ook tijdens de uitvoering van het project.

In de 1-op-1 gesprekken met omwonenden wordt ingegaan op de vragen en de zorgen die er zijn, en welke mogelijke oplossingen daarvoor worden gezien. In die situaties verandert de participatie van informeren naar raadplegen en zelfs adviseren. Initiatiefnemers zijn bereid om het plan daar waar dat mogelijk is, zorgen weg te nemen en het plan op dit punten aan te passen en te verbeteren.

Stap 3: Gekozen werkvormen voor participatie

Zoals eerder aangegeven, heeft de participatie mondeling plaatsgevonden, in de vorm van presentaties en gesprekken op bijeenkomsten (burenborrel, kerstborrel, nieuwjaarsborrel). Ook is per adres gekozen voor 1-op-1 gesprekken met burens om dieper in te kunnen gaan op specifieke vragen en zorgen. Op deze manier zijn de omwonenden al vanaf het 1^e ontwerp geïnformeerd. Een ontwerp wat vervolgens is aangepast naar een haalbaar plan.

Stap 4: Het verslag

A. Bijeenkomsten

Burenborrel 15 april & 19 april 2022 16:00 uur

De burenborrow is een informele bijeenkomst die door de eigenaren is georganiseerd. De genodigden, zie bijlage 1 met de kaart van betrokken omwonenden, zijn middels een fysieke uitnodiging via de brievenbus uitgenodigd. De 15e was beduidend drukker dan de 19e. In totaal hebben 120 omwonenden de borrel bezocht. Tijdens deze bijeenkomst hebben de eigenaren de 1e versie van de plannen laten zien door middel van een uitgeprinte versie van de renderingen van het toenmalige plan.

Deze 1^e versie bestond uit 4 bouwlagen met zwembad op het dak en de wintertuin. De belangrijkste punten die door de aanwezigen op de bijeenkomst ter sprake werden gebracht:

- Zorgen over het parkeren. De vraag die vaak terugkwam was “waar laten jullie alle auto’s die door het nieuwe aantal kamers erbij komen”. Door de eigenaren is aangegeven dat de parkeeroplossing de hoogste prioriteit heeft bij de planontwikkeling. Het is belangrijk dat de gasten goed kunnen parkeren, zonder dat de buurt hier overlast van ervaart.
- Vragen over bouwhoogte. Er waren vragen over de verwachte bouwhoogte en of het gebied dit wel toestaat. Er is door de eigenaren aangegeven dat het bestemmingsplan ruimte biedt om hoger te bouwen dan het geval is bij de bestaande bouw maar dat de hoogtes nog onderwerp van gesprek waren met de gemeente.
- Beschikbaarheid van de voorzieningen voor omwonenden. Er waren veel vragen of de bar/lounge en zwembad ook beschikbaar voor omwonenden zijn. Door de eigenaren is aangegeven dat de bar/lounge er voor iedereen is en juist de hoop er is dat de dorpsgenoten gebruik gaan maken van de deze ontmoetingsplek.
- Positieve geluiden:
 - Veel burens geven aan blij te zijn met nieuw management en plannen en hopen dat het hotel weer gaat leven.

- Veel vragen of de buurtborrel elk jaar wordt georganiseerd. Inmiddels is de buurtborrel een traditie al wisselt het moment van rond de kerst tot 1e week van het nieuwe jaar.

Heeft deze burenborrel wel/niet geleid tot een aanpassing van het plan? Zo ja, wat dan? Zo nee, waarom niet?

De eigenaren voelden zich gesteund door de positieve signalen. Zeker de interesse naar de bar / lounge en wintertuin heeft tot gevolg gehad deze waar mogelijk uit te breiden en de “knusheid” te bewaren.

Het onderzoek naar de mogelijke bouwhoogte en het parkeren onderzoek zijn na de bijeenkomst opgestart.

Kerst bijeenkomst 23 december 2022

Dit was een informele bijeenkomst, waar ongeveer 90 omwonenden aanwezig waren. De genodigden, zie bijlage 1 met de kaart van betrokken omwonenden, zijn middels een fysieke uitnodiging via de brievenbus uitgenodigd.

Er is veel gesproken over de fase waar we destijds met de plannen zaten, waaronder: mogelijke parkeeroplossing, tijdslijn, stroomprobleem (geen capaciteit op het net waardoor plannen vertraging oplopen), bar/lounge. Veel interesse in de tijdslijn en in welke fase de bar/lounge gerealiseerd gaat worden.

De belangrijkste punten die door de aanwezigen op de bijeenkomst ter sprake werden gebracht:

- Wanneer gaat de bouw beginnen?
- Wanneer kan er gebruik gemaakt worden van de nieuwe de bar / lounge?
- Hoe gaat het uitbreiden van de parkeervoorziening eruit zien.

Heeft deze bijeenkomst wel/niet geleid tot een aanpassing van het plan? Zo ja, wat dan? Zo nee, waarom niet?

De bijeenkomst heeft niet geleid tot wezenlijke aanpassingen van het plan. Wel is het design van de bar/lounge gewijzigd en heeft de wintertuin een nieuwe vorm gekregen.

Nieuwjaarsbijeenkomst 4 januari 2024

Dit was een informele bijeenkomst met een formele presentatie van de plannen. De genodigden, zie bijlage 1 met de kaart van betrokken omwonenden, zijn middels een fysieke uitnodiging via de brievenbus uitgenodigd. Op deze uitnodiging is aangegeven dat de plannen gepresenteerd gaan

worden tijdens de bijeenkomst. Hier waren circa 80 omwonenden aanwezig. De plannen voor het exterieur, het interieur en de parkeeroplossing zijn gepresenteerd.

Tevens is uitleg gegeven over de stroomuitdaging, de tijdslijn, de fasering en het groenplan (kap bomen en herplantplicht). Na de presentatie hebben de eigenaren veel burens gesproken.

Over het algemeen zijn positieve geluiden ontvangen. Ook een paar zorgen:

Positieve geluiden:

- Doorgaan met de plannen, positieve insteek
- Het plan voor het interieur en exterieur en het kwaliteitsniveau.
- De voorzieningen (bar/lounge, wintertuin, restaurant) zijn een meerwaarde voor de omwonenden

Zorgen (4 reacties):

- zorgen zijn geuit over de toegestane bouwhoogte welke de 10 meter niet zou mogen overschrijden (1 reactie)
- Het groen op de gepresenteerde renderingen ziet er onrealistisch uit (1 reactie).
- De inblik vanuit de balkons/ramen naar de omliggende woningen (1 reactie)
- Parkeren graag goed oplossen, het is gewenst om hierin mee te denken (1 reactie)

Heeft deze bijeenkomst wel/niet geleid tot een aanpassing van het plan? Zo ja, wat dan? Zo nee, waarom niet?

Na de presentatie is er met een aantal omwonenden dieper ingegaan op verschillende vraagstukken waaronder: groenplan, bouwhoogte, parkeeroplossing.

Hoe is met de zorgen omgegaan?

- Bouwhoogte: Middels een persoonlijk gesprek is in gegaan over de (on)mogelijkheid van de te bouwen hoogte. Het bestemmingsplan geeft in 1^e instantie aan dat hoger bouwen dan 10 meter niet mogelijk is maar het bestemmingsplan geeft via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om tot 15 meter te bouwen.
- Groen op renderingen: Uitgelegd is dat het impressies zijn en dat we - zoals te zien is - veel groen gaan toevoegen t.o.v. de huidige situatie. Hoe groot de bomen daadwerkelijk zijn op dag 1 en 10 jaar later, is afhankelijk van de grootte bij aanschaf en de snelheid waarmee ze groeien. De opmerkingen over het groenplan worden gedeeld met de hovenier alvorens er begonnen wordt met het maken van het groenplan.

- Inkijk: uitgelegd dat de westelijke kopse kant geen uitzicht heeft. Tevens is aangegeven dat alleen bouwlaag 2 en 3 een balkon hebben. Bouwlaag 4 heeft geen balkon.
- Parkeren: het parkeer onderzoeksbureau heeft in haar analyse aangetoond dat de gevonden parkeeroplossing aan de normen voldoet. De parkeeroplossing zorgt voor een verbeterde situatie voor het parkeren aan de Reitsmaweg en zorgt voor minder “zoek” bewegingen van auto's die in de buurt een plek gaan zoeken.

De versie waarmee ook de gemeente is geïnformeerd voor het verkrijgen van een principe akkoord, is middels een presentatie met de omwonenden gedeeld met daarbij ook de gewenste tijdslijn.

B. Individuele gesprekken

Los van de gezamenlijke bijeenkomsten hebben de eigenaren individuele gesprekken gevoerd met diverse bureaus:

26 september 2022 15:00 uur

Er is gesproken over de fase waar de planvorming zich bevindt, de achtergrond en de wensen voor het hotel:

- Oudbouw behouden en terug brengen in zijn glorie
- Bestaande 'nieuwbouw' plat gooien en opnieuw opbouwen + de hoogte in
- Parkeerprobleem oplossen

Gevraagd is of de bewoner wel eens overlast heeft. De bewoner heeft in de afgelopen 19 jaar geen reden gehad om bij het hotel binnen te stappen. De bewoner is blij dat het hotel weer een gezicht krijgt. (Inmiddels heeft de eigenaar het huis verkocht en is verhuist).

30 december 2022

Gesproken over de parkeeroplossing en de nieuwbouw aan de oostkant. Is positief dat ook het laden en lossen aangepakt gaat worden. De plek van laden en lossen blijft gelijk, maar door betere communicatie met de chauffeurs ontstaat er minder overlast.

Afgesproken is dat er geregeld updates worden gegeven en dat ook het bouwproces en de mogelijke overlast besproken zal worden.

Meerdere gesprekken gevoerd, o.a. 4 januari, 10 januari 2024 en 22 januari 2025

Gesproken is over de parkeeroplossing en de maatregelen om overlast tegen te gaan. Mogelijkheden besproken over de parkeeroplossing in de tuin van Burgemeester Drijberweg 2. Bewoner is erg positief over de plannen en is blij dat de bewoner op de hoogte gebracht wordt.

Afgesproken is dat er geregeld updates gegeven zullen worden en dat zodra het parkeren in de tuin van nummer 2 mogelijk is, de materialisatie besproken zal worden. Zeker eventuele wensen over de afscheiding tussen nummer 2 en nummer 4 zal nummer 4 in meegenomen worden.

22 januari 2025: details doorgenomen over aanpassingen, bouwhoogte en planning. Ook aangegeven dat we aan de vooravond staan van het indienen van de BOPA aanvraag en dat daarna de technische bouwvergunning volgt. Verschillende bouwfases doorgenomen en tevens aangegeven dat de druk van de bouwput/bouwverkeer aan de Rijksstraatweg plaats zal vinden. Fijn gesprek ook over de gedeelde kavelgrens tussen onze percelen en de mogelijkheid tot verbetering. Zijn positief over de plannen en hopen dat we snel kunnen beginnen.

 Meerdere gesprekken gevoerd, 12 januari 2022, 29 december 2022, 10 januari 2024, 28 maart 2024, 27 november 2024 en 8 januari 2025

Geïnformeerd over de plannen. In het 1e gesprek is het recht op vrij uitzicht besproken. Bewoner heeft in basis geen bezwaren tegen de plannen. Bewoners zijn positief dat er weer wat met het hotel en de woning aan de Burgemeester Drijberweg 2 (in eigendom van hotel) gaat gebeuren.

In een later gesprek wordt kenbaar gemaakt dat de verwachting er is dat de plannen inbreuk op de privacy tot gevolg zullen hebben. De bewoner voorziet een waardedaling van zijn onroerend goed. Gesproken over gebruikelijke oplossingen. Ook gesproken over de invulling van de bouwfases en logistiek omtrent bouwverkeer. Interessante invalshoeken welke gedeeld zijn met het bouwteam.

Er is besproken dat de initiatiefnemer bij het afronden van de laatste versie van de tekeningen het gesprek zal aangaan en de mogelijkheden zal bespreken. De wens van initiatiefnemer en bewoner is om er gezamenlijk al voor de aanvraag bouwvergunning uit te komen onder voorwaarden van het verkrijgen van een bouwvergunning.

Op 27 november 2024 is een update gegeven over de status van de plannen:

De verschillende mogelijkheden qua bouwfase en mogelijkheid om het in 1 fase of 2 fases te realiseren, de herziening van de onderzoeken, groenwensen en de voortgang.

8 januari '25

- Laatste gesprek voor indienen vergunning
- Planning doorgenomen. Ook aangegeven dat focus van de bouwput aan de voorkant zal zijn zodat de Reitsmaweg niet belast zal worden.
- Nadeelcompensatie besproken. Dit moet bij de gemeente ingediend worden, vervolgens dient een onafhankelijke partij het nadeel te bepalen om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.
- Ze zijn het er in 1e instantie niet mee eens dat een 3e gaat bepalen wat de schade is, al hebben ze zelf ook nog geen idee wat de hoogte van de schade zou kunnen zijn. Maar

begrijpen dat er wel enige redelijkheid moet plaats vinden. Geven de indruk dat bezwaar maken ook niet ideaal is.

- Maken zich zorgen over de overlast gedurende de bouw. Aangegeven dat we ons concentreren aan de voorkant en zodra we de planning af hebben zeker langskomen om de maatregelen ter preventie van overlast te bespreken en eventueel aan te passen.
- Het huis heeft een grote hoeveelheid ramen en het lappen hiervan door stofoverlast is een zorg. Is aangegeven dat inderdaad dat soort zaken besproken moeten worden om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Er zijn na deze meeting meerdere mails gestuurd over verschillende details.



Geïnformeerd en ingezoomd op het parkeervraagstuk. Parkeerkelder en P2 zijn ter sprake gekomen welke na het gesprek onderzocht zijn. Erg positief. Initiatiefnemer heeft een kostenanalyse laten uitvoeren om te onderzoeken of een parkeerkelder een mogelijke oplossing zou zijn voor het parkeervraagstuk. Deze optie is niet haalbaar.

C. Gesprekken met het dorp

■ *Rotary Club Burgum mei 2022,*

- Presentatie gehouden over de plannen en renderings.

Dorpsbelang Hurdegaryp. Mei 2022, 23 januari 2024

- Tijdens de bijeenkomst van mei 2022 de toenmalige plannen doorgenomen. Vanuit dorpsbelang een positief geluid met wel een aandachtspunt omtrent de parkeeroplossing.
- Tijdens de bijeenkomst van 23 januari 2024 de nieuwe plannen laten zien aan het nieuwe bestuur. Zijn blij met de plannen en de parkeeroplossing. Zien het nieuwe hotel als mooie toevoeging aan het dorp, werkgelegenheid en toerisme.

5. Indiening aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag voor de omgevingsvergunning (afwijken van het omgevingsplan) is eind januari 2025 ingediend. Rondom het indieningsmoment hebben de burens die zicht hebben op het pand van de initiatiefnemer op donderdag 23 januari 2025 een brief van de initiatiefnemer ontvangen met de uitnodiging om in gesprek te gaan. Het verslag van de daaropvolgende gesprekken is hierna weergegeven.

6. Individuele gesprekken

28 januari 2025 13:00 uur

De bewoonster van dit adres is op bezoek geweest. Dit was het eerste contact naar aanleiding van de uitnodiging. Plannen uitgelegd en ingezoomd op de veranderingen qua functie en zicht waar ze vanuit haar huis last van denkt te hebben. Ze is blij met het groenplan en behoud van de bomen. Ziet, net als wij zelf, graag dat we het parkeren aan de achter zo veel mogelijk inpakken in het groen en het zicht op de auto's verbloemen. Al heeft ze nu zelf veel groen in de voortuin, ze wil niet op auto's kijken mochten ze het groen in haar voortuin ooit weghalen. Besproken dat er nu ook zicht is op auto's in de Reitsmaweg.

Ze is blij dat het mooier wordt aan de buitenkant. Was ook interesse naar de vormgeving van het restaurant en of het wel wat moderner en wat lichter gaat worden. Dit is volgens haar goed gelukt.

29 januari 2025 09:00

Erg plezierig gesprek. Veel interesse in de vormgeving en design keuzes. Bewoners zijn onder de indruk van de keuzes en de zienswijze op de customer journey. Extra focus van hun kant op het huidige parkeren in de Burgemeester Drijberweg ter hoogte van hun huis. Weg is daar iets smaller. Aangegeven tot waar onze wintertuin komt en dat er niets veranderd aan het huidige voetpad of straat.

Telefoongesprek op 14 februari 2025, bewoners willen graag weten tot waar de wintertuin komt om te zien wat voor invloed dit heeft op hun uitzicht. Gesproken dat we dit de volgende week oppakken en d.m.v. van het uitzetten van het grondplan inzichtelijk maken waar de nieuwe noordoost punt van de wintertuin gaat komen.

29 januari 2025 14:00

Er zijn zorgen over het parkeren. Er komen in het plan twee parkeerplekken op Burgemeester Drijberweg 2. Zorgen over mogelijk issue met parkeren van eigen auto's. en het zicht vanuit hun huis op deze 2 plekken.

Er is aangegeven dat ze nu ook op auto's kijken maar op hun eigen auto die ze bij ons voor de deur parkeren. Dit was toch anders. Ook gevraagd dat indien van de twee plekken er eentje voor hun zou zijn, dat was dan ook al beter. Kortom, gaat ze om hun parkeerplek en een klein beetje om zichtvervuiling. Duidelijk gemaakt dat het volgens de richtlijnen, akoestische maatregelen allemaal haalbaar is en dat een flinke vergroening gaat zorgen voor een verbeterd uitzicht.

Heb aangegeven dat we gaan kijken naar de mogelijkheden om eventueel te verplaatsen.

Graag komen ze langs om te kijken wat het huidige uitzicht vanuit het hotel op hun huis is.

30 januari 18:00 uur

Plannen toegelicht. Vanuit de burens vragen beantwoord over de nieuwe situatie. Hebben zelf een flinke haag om hun perceel die ze neer hebben gezet vanwege de bushalte voor hun deur en verwachten dus geen overlast

9 februari 2025 11:30.

Goed positief gesprek. Hebben nu last van het parkeergedrag van Burgemeester Drijberweg 2 en Burgemeester Drijberweg 11. Ze kunnen de draai met de auto niet goed maken. Ze zijn juist wel blij met de aanpassingen aan het kavel van Burgemeester Drijberweg 2 met twee parkeerhavens omdat dit er voor zorgt dat ze juist makkelijker in en uit hun perceel kunnen komen aangezien er geen auto meer op de straat staat. Ze maken zich wel zorgen over eventueel overlast van de 2 balkons op de ZO-hoek in het geval van mooier weer en dat er mensen van het balkon gebruik maken en dat ze hier overlast van hebben qua geluid.

Heb aangegeven dat ik ga uitzoeken of onze akoestisch adviseur hier wat zinnigs over kan zeggen.

Gemaïld over geluidsvraagstuk op 19-feb 13:57: Geluidsadviseur gevraagd om antwoord te geven op de zorgen van geluidsoverlast van de balkons. Gezien de afstand van balkon en woonhuis valt dit binnen de normen van gemengd gebied en van rustige woonwijk.

17 februari 12:34

Gemaïld met antwoord op hun brief dat we Rijksweg 34 te koop staat en dat we dit wellicht kunnen kopen om het parkeren op te lossen. Er is aangegeven dat we alle mogelijkheden onderzoeken.

19 februari 2025 09:00

Positief gesprek en veel interesse in de plannen. Zijn zich bewust van het “shared space” concept tussen het hotel en hun woning maar waren benieuwd of in de toekomst de grotere werkvrachtwagens nog blijven komen. Aangegeven dat door de verbouwing we verschillende nieuwe doelgroepen aantrekken naast het dienen van huidige doelgroepen maar dat de prijzen van de kamers, gezien de vernieuwde kwaliteit, omhoog gaan en daarmee zullen bepaalde zakelijke gasten niet meer komen. Hier onder valt ook het bedrijf welke met deze grote wagens komt.

26 februari 2025 13:30 op hun verzoek een gesprek.

Tijdens de eerdere uitleg waren ze heel enthousiast maar inmiddels zijn er veel vragen bij gekomen die ze graag bespreken.

De aangedragen zorgen:

1. Inbreuk op privacy vanwege inkijk. Deze inkijk is hetzelfde als dat het nu is: deels de zorgen geprobeerd weg te nemen met idee voor meer groen dat in punt 7 wordt aangegeven. en ook door de inzichten na de meetsessie.
2. Vermindering woongenot “als ik dit geweten had, dan hadden we het nooit gekocht” Het huis, voor zover te herleiden, is op 30 januari 2024 gekocht. Toen konden ze al op de hoogte zijn van de plannen. De makelaar en oude eigenaar waren op de hoogte van de plannen.
3. Waardevermindering van hun pand door onze bouw (heb aangegeven dat de vorige eigenaar en makelaar volgens mij op de hoogte waren van de plannen)
4. Bedrijfsmatig bouwen buiten bouwvlak kan helemaal niet en mag niet. De wintertuin kan in de ogen van de bewoners helemaal niet, net als de bouwhoogte. Dit is feitelijk onjuist.
5. Door de serre verdwijnt hun uitzicht en privacy.
6. De balkons en franse balkons van 3 hoog en 4 hoog zorgen voor inkijk in hun tuin
7. Ze vragen zich af welk zicht de restaurant gasten hebben vanuit de serre op hun huis tuin (heb aangegeven dat er nog groen voor komt en dat er 2 tafels in dat stukje staan).
8. Ze vragen zich af of de ramen van de serre zorgen voor weerkaatsing van licht waardoor ze niet meer normaal in de woonkamer kunnen zitten.
9. Zinspeelden op bezwaar maken en raad van state maar hopen het door overleg op te lossen. Er zijn verder geen wensen of concrete vragen aangedragen. Alleen een opsomming van zorgen.

Als de wensen helder zijn, kan het gesprek vervolgd worden en kunnen we in overleg punten samen oplossen. En desnoods afspraken op papier zetten. Bijv over extra beplanting / soort / hoogte daarvan etc.

10. Bewoners stellen dat het pand in het verleden al 4 keer is vergroot en dat hierop de omliggende bouw is aangepast en dat het een keer klaar is en dat deze plannen van tafel moeten. Dat het nog wel eens lang zou kunnen duren met een proces naar de rechter en dat de bouwkosten alleen maar oplopen gedurende die periode (heb aangegeven dat het bestemmingsplan hoe dan ook ruimte laat voor vergroting en dat het huidige pand/bedrijf moet groeien om bestaansrecht te houden).

We hebben uitgemeten tot waar de uiterste punt van de serre komt. Er was bij de bewoners een onjuiste voorstelling van de plannen en waren in de veronderstelling dat ook bij de herberg nieuwe

balkons zouden komen en dat de serre door zou lopen tot aan de brandtrap. Ook dachten ze dat de 3 en 4 bouwlagen ter hoogte van de brandtrap gaat beginnen. Door de rondgang en visualisatie is er duidelijkheid gekomen over de situatie.

Er is toegelicht dat we alleen willen bouwen wat haalbaar is en dat het plan wat er nu is door de adviseurs als haalbaar is bevonden. Toegezegd is dat de ingebrachte punten in het team worden besproken en dat daarna er bij ze op terug wordt gekomen.

 29 maart 14:00 uur

Plannen toegelicht. Veel vragen over akoestische impact en hoe het onderzocht is en hoe de gemeente dit toetst. Heb aangegeven dat het akoestisch onderzoek nog herzien moet worden maar dat het wordt gedeeld zodra dat mogelijk is. In detail uitgelegd wat de serre voor mogelijke impact kan hebben.

ALV 2025 dorpsbelang

Als lid van het dorpsbelang Hardegarijp een presentatie mogen geven over de plannen voor de verbouwing en nieuwbouw met aansluitend een Q&A. Er waren 75 dorpsgenoten inclusief 3 raadsleden en verschillende burens waren aanwezig. Het plan is erg goed ontvangen en veel positieve geluiden tijdens het Q&A moment en ook na de bijeenkomst bij de afsluitende borrel. Ook kritische vragen vanuit burens over het parkeren, gevels en stoepen.

Er is contact geweest met de gemeente en is aangegeven dat er geen informatie gedeeld kon worden. Dit terwijl de stukken openbaar zijn en het andere burens wel gelukt is om aan de stukken te komen.

In de presentatie en in de antwoorden op vragen aangegeven dat er bij ons en de gemeente de signalen van verschillende burens zijn binnengekomen over bepaalde details van het plan, waaronder het parkeren, en dat we midden in een optimalisatie slag zitten om de zorgen te behandelen.

Er was nog een vraag of er ook aan 1 persoonskamers is gedacht aangezien alleenreizende vaak een zelfde prijs betalen voor een kamer als mensen die samen reizen. Er is aangegeven dat we dat niet hebben maar wel budget kamers hebben.

7. Aangepaste plannen voor parkeren op Rijksweg 34

De gemeente heeft de ingediende aanvraag ambtelijk beoordeeld en heeft naar de zorgen van de omwonenden geluisterd. Er heeft geen formeel besluit plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat het plan in de loop van 2025 op een aantal punten is aangepast en aangevuld. Met name de parkeeroplossing is verplaatst van Burgemeester Drijberweg 2 naar Rijksweg 34. Ook zijn er meer onderzoeken uitgevoerd, onder andere naar de zichtlijnen en schaduw hinder. Ook is een Groenplan opgesteld, waarmee meer duidelijkheid is gekomen over de manier waarop het plan wordt ingepast in de omgeving.

Vanaf oktober 2025 zijn de direct omwonenden door de initiatiefnemer uitgenodigd om de nieuwe plannen uit te leggen. Dit betreft dus het aangepaste plan, met het parkeren op Rijksstraatweg en de nieuwe onderzoeksresultaten voor akoestiek, zichtlijnen en schaduw hinder en het Groenplan. De volgende gesprekken hebben plaatsgevonden:

3 oktober, '25 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij het parkeren en het nieuwe groenplan de belangrijkste punten waren. Positief over de nieuwe parkeeroplossing en daarmee zijn meerdere zorgen van tafel. Ook is hiermee de behoefte om bezwaar te maken tegen de verhuur van de grond (groenstrook zuidkant van hotel) van tafel en ziet graag dat we samen optrekken om dit in te trekken (op het moment dat het nieuwe plan ingediend gaat worden). Aangegeven dat we voor de daadwerkelijke bouw nog graag afspreken om de mogelijke bouwoverlast en hoe we dit denken te beperken.

In verder mail contact is er gesproken over de details van de wijzigingen en is aangegeven dat als we het nieuwe plan zo indienen zoals besproken, het wat de burens betreft akkoord is.

13 oktober '25 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij parkeren, de zichtlijnenstudie en groenplan de belangrijkste punten waren. Bewoners zijn blij met de nieuwe parkeeroplossing en het vervallen van de 2 parkeerplekken op het kavel van Burgemeester Drijberweg 2. Ook gehad over de mogelijke inrij en onze zichtlijnen studie laten zien. Geven zelf aan dat ze na het laatste gesprek hebben nagedacht over stappen die ze zelf kunnen nemen om eventuele inrij te beperken en dat ze in de voortuin meer groen hebben toegevoegd om zicht te beperken.

Positief over de nieuwe plannen en horen graag wanneer we mogen beginnen.

13 oktober 2025 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij het parkeren en het groenplan de belangrijkste punten. Ondanks eerdere uitnodigingen was dit de eerste keer dat de bewoners de details van het plan meekregen. Ze zijn positief dat er iets gedaan gaat worden aan het parkeren in de Reitsmaweg voorbij de bocht. Ze ervaren met feestdagen dat er veel gasten voor hun deur parkeren. Hebben de vraag gesteld of de gemeente iets kan doen om duidelijk te maken dat parkeren voorbij de bocht niet mogelijk is, bijvoorbeeld via een paal in de weg. Aangegeven dat we de vraag zullen overbrengen. De vraag is door de initiatiefnemer in oktober 2025 overgebracht aan de gemeente.

Er zijn vragen gesteld over mogelijke gevolgen van heien (risico's op verzakking). Dit aspect wordt meegenomen bij de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden.

14 oktober 2025 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij parkeren en groenplan de belangrijkste punten. Bewoners zijn bezorgd over de impact op de 'rust' in het tweede deel van de Reitsmaweg. Begrijpen de parkeeroplossing en de positieve impact die dit kan hebben op de huidige overlast maar zien liever

dat het hotel en de uitbreiding zou verplaatsen uit het dorp. Aangegeven dat we graag het bestaan van het 186 jaar oude herberg in leven willen houden en dat dit plan past binnen de mogelijkheden.

Vragen zijn gesteld over: wet is een 3e orde boom? Mag wel een grote boom zijn. Verder willen de bewoners de plannen nog even laten bezinken. Details besproken over zichtlijnen en akoestische impact van het parkeren.

14 oktober 2025 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij parkeren en groenplan de belangrijkste punten. Nieuwe parkeeroplossing is positief ontvangen en de eerder per mail ontvangen uitleg over de akoestische impact is goed ontvangen.

17 oktober 2025 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij parkeren en groenplan de belangrijkste punten. Ingezoomd op de akoestische impact en groenplan. Snapt dat het nieuwe plan beter en logischer in elkaar zit.

Er is een vraag gesteld over de koeling van de truck, deze blijft lang doordraaien. Deze vraag is inmiddels beantwoord. Initiatiefnemer is in overleg met de leverancier hierover.

17 oktober 2025 (gesprek samen met Axon Adviseurs)

Nieuwe plan toegelicht waarbij in detail is ingegaan op eerdere zorgen. Zichtlijnen studie laten zien. Er blijven twee zorgen.

- Privacy en uitzicht: vanuit de ramen van de woning wordt het uitzicht op de Rijksstraatweg belemmerd door de nieuwe winter tuin. Vanuit de winter tuin hebben gasten uitzicht op de woning, waarmee het privacy gevoel van de bewoners wordt aangetast.
- Aangegeven dat ons kavel nog een stuk naar de noordkant doorloopt en we hier hagen op mogen zetten maar dat we dit beperken tot alleen de nieuwe serre aan de oostkant en deze in het groen willen zetten zodat zicht op de serre en zicht van de serre op het woonhuis weg genomen zal worden. Gevraagd naar specifieke groen wensen aangezien dit meegenomen kan worden in de plannen. Buren staan er open voor om desnoods op hun kavel, met het toevoegen van groen, de privacy en het uitzicht positief te beïnvloeden. Initiatiefnemer komt met een voorstel zodat samen naar de oplossingen kan worden gekeken.
- Bewoners hebben de zorg dat het plan een negatieve impact heeft op de waarde van het onroerend goed vanwege de serre die 1,5 meter buiten huidige bouwvlak staat. Uitgelegd dat bewoners een verzoek Nadeelcompensatie bij de gemeente kunnen aanvragen, dit is het formele spoor. Bewoners willen dit formele spoor liever niet bewandelen. Aangegeven dat we het standpunt van waardedaling niet delen. Afgesproken is dat we hier onderzoek naar laten doen door een derde partij om inzichtelijk te krijgen wat de impact gaat zijn.

Afgesproken om een vervolgesprek te houden nadat het groenplan voor dit deel verder is uitgewerkt en impact op de waarde is uitgezocht. Het vervolgesprek staat gepland op 27 november 2025.

17 oktober 2025

- Geen zorgen meer over uitzicht auto's;
- Zorgen zijn er wel over de balkons en zicht op haar oprijlaan aangezien ze deze oprijlaan gebruiken als terras en ze zich dan bekeken voelen. In de huidige situatie voelen ze zich, ondanks de ramen van het hotel, niet bekeken. Ze geeft aan dat ze de oprijlaan gebruiken als terras terwijl hier voor zover we kunnen zien, altijd auto's staan.
- Zijn blij dat er open verharding zal komen voor de parkeerplekken en dat dit openbare plekken gaan worden.
- In de beleving van de burens parkeert er nooit iemand in de Reitsmaweg direct achter het hotel.
- Ze zal ons uitnodigen als ze toch zorgen heeft over de parkeeroplossing

31 oktober 2025 11:30

- Goed gesprek en positief over de plannen
- Wel zorgen of parkeeroplossing echt de oplossing is.
- Wederom gesproken over de grotere bedrijfswagens die nu vaak in de straat geparkeerd staan. Uitgelegd dat dit zal afnemen gezien de positionering van het vernieuwde hotel.

Gesprekken met het dorp

Bestuur dorpsbelang, 20 oktober 2025

Toelichting gegeven op de nieuwe plannen. Positieve feedback op de plannen en belangstelling naar de participatie tot nu toe.

Rotary club Burgum oktober 2025

Toelichting gegeven op de nieuwe plannen. Positieve feedback op de plannen en belangstelling naar impact van het nieuwe hotel op de regio.

===

Bijlagen

Bijlage 1: kaart betrokken omwonenden

