

Riedsútstel

It Beslút	: 22 januari 2026
Agindapunt	: 7
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: A. Giezen
Bylage	: 1. Aanvraag 2. Motivering BOPA 3. Participatieverslag 4. Verbeelding
Saak- en stiknûmer	: 2025110314749 en 25ZG311605

Underwerp

Aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) Van der Valk Hurdegaryp

Wy stelle jo foar te besluten om:

Een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende de uitbreiding van het Van der Valk hotel aan de Rijksweg in Hurdegaryp

Koarte gearfetting

Van der Valk heeft al enkele jaren plannen om het hotel aan de Rijksweg 36 in Hurdegaryp uit te breiden en te verduurzamen. De voorgenomen plannen passen echter niet binnen de regels van het tijdelijk Omgevingsplan van Tytsjerksteradiel. Om die reden hebben zij een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) aangevraagd. Hiermee kan worden afgeweken van het tijdelijke Omgevingsplan. Voor de uitbreiding is het aangrenzend perceel Rijksweg 34 aangekocht en wordt de achterliggende grondstrook gebruikt om aan de benodigde parkeerbehoeften te voldoen.



Figuur 1: Rijksweg 36 (oranje) en Rijksweg 34 (geel) met aan de achterzijde van het hotel de groenstrook (groen)

Foech ried/kolleezje

Voor het verlenen van een BOPA is het college van B&W bevoegd gezag. Het college van B&W toetst aanvragen voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen aan het Omgevingsplan. De gemeenteraad heeft middels het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet gevallen van categorieën aangewezen waarin het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit advies met instemming van de gemeenteraad conform artikel 16.15a onder b Omgevingswet is vereist.

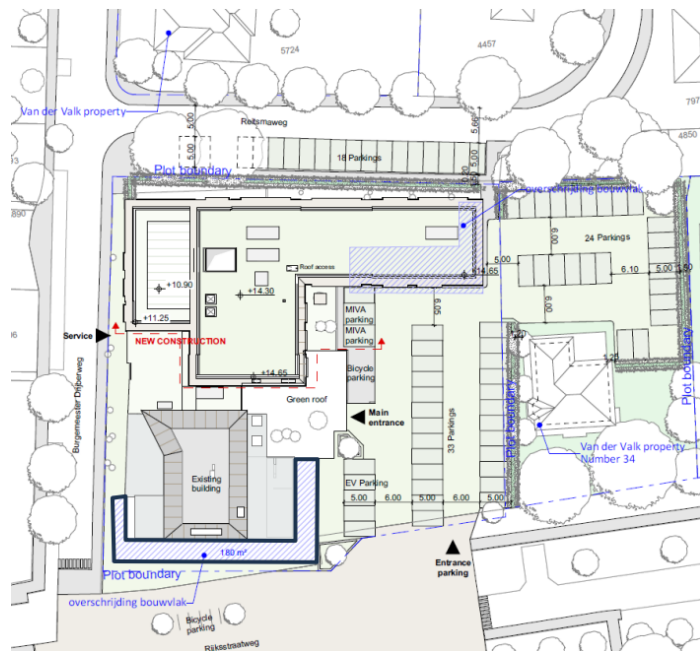
In dit geval is op basis van de 'Lijst adviesrecht in geval van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (2025) bindend advies van de gemeenteraad nodig op basis van punt 6 bij 'Het wijzigen van het gebruik van gronden voorzover deze gronden niet aansluiten bij een hoofdgebouw'. In dit geval sluit de woonfunctie van Rijksweg 34 niet aan op de horecafunctie van nummer 36.

Ynlieding

Van der Valk wil het historische hotel toekomstbestendig maken. Door veranderende gastenwensen zien zij de modernisering als noodzakelijk om de huidige bedrijfsvoering doorgang te kunnen blijven geven. Daarom willen zij het hotel graag uitbreiden en renoveren. Het hotel gaat van 3 naar 4 sterren, krijgt meer kamers, een groter restaurant en een nieuwe bar/lounge. Daarnaast wordt het complex verduurzaamd met betere isolatie en een gasloze energievoorziening.

Het plan

- Aan de voorzijde wordt het restaurant uitgebreid met een zogenoemde 'wintertuin'. Dit is een overdekt terras.
- De huidige hotelvleugel met 32 kamers wordt gesloopt en vervangen door een gemoderniseerde vleugel met 68 kamers, waarmee het totaal op 79 kamers komt. In totaal worden er 47 kamers toegevoegd aan het hotel.
- Het perceel Rijksweg 34 wordt aangewend voor de realisatie van 42 parkeerplaatsen.
- Tevens wordt de groenstrook aan de achterzijde van het hotel aangewend voor het toevoegen van 18 parkeerplaatsen. Deze groenstrook is eigendom van de gemeente. Hiervoor is een overeenkomst gesloten.
- De bestaande woning aan Rijksweg 34 wordt aangemerkt als bedrijfswoning.



Voor de herinrichting van de parkeerplekken rondom het hotel heeft Van der Valk een groenplan opgesteld. Hiermee wordt geborgd dat het plangebied zoveel mogelijk een aantrekkelijke, groene uitstraling krijgt.

Histoarje

Op 9 april 2024 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen plannen van Van der Valk om het hotel uit te breiden en het Burgemeester Drijberweg 2 te gebruiken voor het parkeren. Hier werden wel enkele voorwaarden aan verbonden met betrekking tot bodem, geluid, parkeren en riolering. Deze aanvraag heeft echter geen doorgang gevonden omdat het plan niet voldeed aan de voorwaarden voor

parkeren en geluid. Hierna is er een alternatief plan bedacht, welke nu voorligt. Dit heeft ertoe geleid dat het perceel Rijksstraatweg 34 is aangewend om aan de parkeerbehoefte en de geluidsnormen te voldoen.

Te berikken effect

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verlenen waarmee er kan worden afgeweken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan, om de uitbreiding van het Van der Valkhotel aan de Rijksstraatweg 36 te Hurdegaryp mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 *Het is mogelijk om met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen aan het plan*

Het plan voldoet niet aan de regels van het tijdelijk Omgevingsplan van gemeente Tytsjerksteradiel. Op het betreffende percelen aan de Rijksstraatweg zijn de functies 'Horeca-4' (nummer 36) en 'Wonen – A2' (nummer 34) van toepassing. De voor deze functies aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van horecabedrijven, categorieën 1, 2 en 4 en wonen.

Strijdigheid bebouwing

Aan de voor- en achterzijde van het perceel valt een deel van de uitbreiding buiten het bouwvlak. Daarnaast worden de maximale toegestane goothoogte van 6,5 meter en bouwhoogte van 10 meter overschreden. De beoogde goothoogte bedraagt 10 meter en de bouwhoogte 14,9 meter. Deze afwijkingen vallen echter deels binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het tijdelijk Omgevingsplan.

Strijdigheid gebruik

De realisatie van de parkeerplekken vindt plaats op de openbare groenstrook en op het perceel van nummer 34. Voor de groenstrook geldt dat parkeren enkel als ondergeschikt gebruik is toegestaan. Dit is niet het geval aangezien het grootste deel van de groenstrook gebruikt gaat worden ten behoeve van parkeren. Voor 'wonen – A2' geldt dat parkeren ten behoeve van Horeca-4 niet toegestaan. Daarnaast zal de woning in gebruik worden genomen als bedrijfswoning en niet als reguliere woning.

Met een BOPA kan van het bovenstaande worden afgeweken, mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) in de nieuwe situatie. Dit vindt plaats volgens de reguliere procedure met een termijn van acht weken. Voor het verlenen van een BOPA is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag.

1.2 *Het plan voldoet aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het plan is intern getoetst op relevante aspecten, zoals milieu, stedenbouw, verkeer, economie, Recreatie & Toerisme. Uit deze toetsing blijkt dat het plan aan de gestelde eisen voldoet. Deze conclusie is opgenomen in de motivering van de BOPA (zie bijlage 2).

1.3 *Er is voldaan aan de participatieplicht*

Onder de Omgevingswet is participatie een indieningsvereiste. Dit houdt in dat initiatiefnemers bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning moeten aangeven óf en op welke wijze zij de omgeving bij de plannen hebben betrokken. De Omgevingswet schrijft niet voor op welke manier deze participatie moet

plaatsvinden. Van der Valk heeft in dit geval de buurt uitvoerig meegenomen in de ontwikkelingen (zie bijlage 3).

Alternativen

De raad kan besluiten geen of een negatief advies te geven

Indien de raad geen advies geeft, omdat zij hier bijvoorbeeld geen noodzaak toe zien, kan het college alsnog de vergunning verlenen. Het college heeft dan geen kaders vanuit de raad waarmee eventueel rekening gehouden dient te worden. Indien de raad een negatief advies geeft, zal de BOPA aanvraag worden geweigerd. Een dergelijk negatief advies moet wel goed worden gemotiveerd en berusten op ruimtelijk relevante argumenten en mag niet in strijd zijn met de instructie(regels) van het Rijk en de provincie.

Kanttekenings/risiko's

Bezwaar en beroep

Van der Valk heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. Desaniettemin staat het belanghebbenden vrij om bezwaar en beroep in te dienen tegen het plan.

Finânsjes

Geen dubbele leges

De kosten voor het voeren van deze procedure zijn bij de legesverordening vastgesteld. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Omdat er eerder dit jaar ook een aanvraag door Van der Valk is ingediend en niet tot uitvoering kwam, is afgesproken dat er geen dubbele leges worden geheven voor deze nieuwe aanvraag.

Nadeelcompensatie

Eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Onder de Omgevingswet is participatie een indieningsvereiste. Dit houdt in dat initiatiefnemers bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning moeten aangeven óf en op welke wijze zij de omgeving bij de plannen hebben betrokken. De Omgevingswet schrijft niet voor op welke manier deze participatie moet plaatsvinden.

Van der Valk heeft gedurende het gehele proces de buurt actief betrokken bij de ontwikkelingen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd waarin de voorgenomen uitbreiding werd gepresenteerd aan de buurt. In een vroeg stadium zijn hier ook enkele raadsleden bij aanwezig geweest. In de periode daarna heeft Van der Valk blijvend contact gezocht met de omwonenden om hen op de hoogte te houden van de voortgang.

Naar aanleiding van de ingediende aanvraag dit jaar, hebben omwonenden premature bezwaren ingediend bij de gemeente. Met deze signalen is rekening gehouden bij de nieuwe plannen. Van der Valk heeft dit vervolgens toegelicht in 1-op-1 gesprekken met zowel bezwaarmakers als nieuwe belanghebbenden (de gemeente sloot hier niet bij aan om haar rolzuiverheid te behouden).

In een laatste algemene informatiebijeenkomst heeft Van der Valk het definitieve plan gepresenteerd aan de (overige) belangstellenden in het dorp en aan de raad. De gemeente was hierbij aanwezig om eventuele procedurele vragen te beantwoorden.

Het bovenstaande is uitgebreid terug te lezen in het participatieverslag (bijlage 3).

Kommunikaasje

Indien de gemeenteraad een positief advies afgeeft, kan na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend. De vergunning wordt vervolgens gepubliceerd in de Actief en in het Gemeenteblad.

Yntegraliteit

Deze aanvraag is integraal beoordeeld en behandeld door afdelingen Ruimte & Vergunningen, Omgeving en Beheer.

Previnsje

N.v.t

Gearwurking

FUMO

Het geluidsonderzoek is ook voorgelegd aan de FUMO ter beoordeling.

Wetterskip

Met het Wetterskip zijn de maatregelen omtrent de watercompensatie besproken en afgestemd.

Ferfolchtrajekt

Indien de gemeenteraad een positief advies afgeeft zal de vergunning worden verleend. Vervolgens zal de vergunning worden gepubliceerd. Tot zes weken na de publicatiedatum hebben belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar in te dienen.

In het geval er bezwaren worden ingediend zullen deze bezwaren behandeld worden door de bezwaarschriftcommissie. De bezwaarschriftcommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over het gegrond of ongegrond verklaren van de bezwaren.

Burgum, 9 december 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

mevr. C. Schokker-Strampel



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025, punt nummer: 7;

Beslút:

Een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende de uitbreiding van het Van der Valk hotel aan de Rijksstraatweg in Hurdegaryp

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 22 januari 2026.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

dhr. mr. K.A. Breuker