Oplegnotitie adviesrecht BOPA Larikslaan Zuidlaren

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 21 september 2026

Portefeuillehouder(s):	T. Rustebiel
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	J. de Kleine 729 j.de.kleine@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. BOPA-onderbouwing inclusief bijlagen

Onderwerp
Het bouwen van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren

Gevraagd besluit
De raad besluit een positief advies af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren.

Wat willen wij hiermee bereiken?
Op 19 juni 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren. Het gaat om de locatie waar tot en met juni 2024 een supermarkt gevestigd was. De eigenaren zijn gestopt met het bedrijf en hebben Geveke benaderd voor herontwikkeling van het perceel. Geveke heeft een plan ontworpen bestaande uit een rij van vijf grondgebonden woningen van ieder twee woonlagen. De woningen zijn levensloopbestendig en daarmee voor diverse doelgroepen geschikt.

Het bouwplan voor het bouwen van vijf grondgebonden woningen is in strijd met de beheersverordening ‘Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es’ als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Tynaarlo, omdat ter plaatse het maximaal aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen.

Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het voornemen worden toegestaan. Deze vergunning kan slechts verleend worden als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de aanvraag is een onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Waarom komen we nu met dit voorstel?
Onder de Omgevingswet is een positief bindend advies van de gemeenteraad vereist voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), maar alleen als de aanvraag ziet op een door de raad aangewezen geval waarover zij wenst te adviseren.

Op 6 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten dat bindend advies van de raad niet vereist is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als het gaat om de in de lijst opgenomen gevallen (zowel wat betreft strijdige bebouwing alsmede strijdig gebruik). In alle andere gevallen is advies van de raad wel vereist. Het toevoegen van vijf woningen valt niet onder een van de vastgestelde categorieën en derhalve is een (bindend) advies vereist van de gemeenteraad.

Tevens heeft de gemeenteraad op 6 december 2022 ingestemd met de werkwijze adviesrecht van de raad bij het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van het omgevingsplan, zoals beschreven in de notitie ‘Adviesrecht van de raad en verplichte participatie’.

Deze werkwijze houdt in dat voorliggende oplegnotitie met daarin een conceptadvies en -besluit tezamen met de relevante stukken van de aanvraag (per mail) worden verstuurd aan de griffie. Nadat de hiervoor genoemde stukken zijn verzonden aan de griffie, liggen deze vervolgens gedurende één week (vijf werkdagen), na verzending van een digitale kopie middels een geprioriteerde mail aan raadsleden en steunfractie, ter inzage voor alle beëdigde leden.

Aan het eind van de periode neemt de behandelend ambtenaar contact op met de griffie om na te gaan of een gemeenteraadslid het voorstel in een raadsvergadering geagendeerd wil hebben. Eventuele vragen van raadsleden of beëdigde steunfractie leden aangaande deze stukken worden binnen 2 werkdagen beantwoord.

Als dat niet het geval is, dan wordt geacht een positief advies te zijn gegeven. Het adviesdocument wordt ondertekend door griffier en burgemeester en gaat retour naar de behandelend ambtenaar. Mocht één van de raadsleden het punt willen bespreken dan wordt het dossier ter opiniërende behandeling als T-stuk geagendeerd voor de eerstvolgende raadsvergadering.

Wat ging er aan vooraf
Op 23 juli 2025 is een inloopavond georganiseerd voor de omgeving. Daarnaast is de mogelijkheid geboden wanneer een omwonende niet aanwezig kon zijn de plannen digitaal te ontvangen. Er is gekozen voor een inloopbijeenkomst vanwege het laagdrempelige karakter en de mogelijkheid die deze vorm biedt om het gesprek aan te gaan. De bijeenkomst vond plaats in de voormalige supermarkt. De ontwikkelaar geeft in het participatieverslag aan dat de avond goed en gemoedelijk verlopen is. In totaal hebben ca. 70 mensen de inloopavond bezocht.

Het aantal ingeleverde reactieformulieren bedraagt 10, deze zijn positief. Vanuit de bewoners van een direct aan het project grenzende woning is er één reactie gekomen op de toegestuurde stukken. Na ontvangst van deze reactie is Geveke bij deze bewoners op bezoek geweest om het project verder mondeling toe te lichten, dit gesprek heeft plaatsgevonden op 9 september 2025. Naar aanleiding van dit gesprek hebben de bewoners een zienswijze ingediend op 16 september 2025. De ontwikkelaar heeft in het participatieverslag aangegeven welke maatregelen worden getroffen om aan de bezwaren van de directe buren tegemoet te komen.

Op 18 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor deze ontwikkeling. Op basis daarvan is op 3 juni 2026 een anterieure overeenkomst gesloten en heeft de aanvrager de aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgewerkt.

Argumenten en afwegingen
Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar. De wijk Westlaren wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande woningen, twee- onder- een- kap woningen en rijwoningen. Passend in de directe nabije omgeving, is er voor dit plan gekozen voor woningen met één laag voorzien van een mansarde kap. Ook in de architectonische uitwerking zijn stijlelementen opgenomen uit de jaren 30. Deze vormgeving draagt bij aan een zorgvuldige aansluiting op de beeldbepalende panden aan de zijde van de Schipborgerweg.

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie 2023-2037 en Woondeal Regio Groningen – Assen. Er worden vijf woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Het is niet haalbaar om de woningen onder de betaalbaarheidsgrens te realiseren. De aanstaande verplichting, uit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, om in ons woningbouwprogramma minimaal twee derde betaalbare woningen op te nemen geldt niet voor plannen die al zijn vastgesteld of waarvoor reeds een anterieure overeenkomst is gesloten. Er is veel vraag naar levensloopbestendige woningen in Zuidlaren. Voor deze doelgroep is de afgelopen jaren weinig gebouwd in Zuidlaren. De ontwikkeling van de woningen kan voor doorstroming zorgen in het dorp.

Hoe informeren we de inwoners?
In het kader van participatie zijn inwoners door de initiatiefnemer betrokken. Hiervan is verslag gedaan in de BOPA-onderbouwing. Zodra de omgevingsvergunning verleend is wordt dit op de wettelijk voorgeschreven manier bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl).

Wanneer gaan we het uitvoeren?
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en de vergunning is in concept gereed. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en leveren geen belemmeringen op. Indien de raad een positief advies afgeeft over deze aanvraag kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning verlenen.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor het verhalen van plankosten en eventuele aanspraken op nadeelcompensatie.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen, burgemeester

P. Koekoek, gemeentesecretaris

Raadsbesluit nr.

Betreft: Omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren

Raadsvoorstel Het bouwen van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren

---

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overwegingen:

- Er is een onderbouwing aangeleverd die aantoont dat met de bouw van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

- Er participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden en daartoe een verslag is gemaakt waarmee voldaan is aan de participatieverplichting.

Gelet op artikel 16.15 en 16.15a van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

De raad besluit een positief advies af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van vijf woningen aan de Larikslaan in Zuidlaren.

Vries, 29 september 2026

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

M.M. Oenema, griffier