

Raadsvoorstel

Bindend advies voor de realisatie van appartementen, grondgebonden woningen en commerciële ruimten op de locatie van het voormalige ING-kantoor (Nijderbij), Harlingertrekweg 25 te Leeuwarden

Zaaknummer: 2026-224233

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Reales heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van appartementen, grondgebonden woningen en commerciële ruimten op de locatie van het voormalige ING-kantoor (Nijderbij), Harlingertrekweg 25 te Leeuwarden. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande kantoorbebouwing en de realisatie van een wooncomplex met variërende bouwhoogtes. Het gebouw kent een maximale hoogte van 12 bouwlagen (39,2 meter inclusief technische installatie), waarbij verschillende bouwdelen lager zijn uitgevoerd. Het project omvat 97 woningen in verschillende typologieën, met op de begane grond een plint met werkruimten voor de woningen en een afzonderlijke commerciële functie.

Planologische situatie

De aanvraag is getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Leeuwarden', plandeel 'Bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Kantoor'. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woningen. Het bouwplan is daarom in strijd met de regels van het ter plaatse geldende omgevingsplan gemeente Leeuwarden, plandeel 'Bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk'.

Afwijkingsmogelijkheid

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het kader van de procedure is op grond van Artikel 16.15a. lid b onder 1° van de Omgevingswet (Ow) ook een bindend advies van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst

Het college is het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning, maar er is dus ook een bindend advies van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst vastgesteld voor gevallen waarbij sprake is van een BOPA en de gemeenteraad in die gevallen bindend advies moet afgeven (Lijst van projecten waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad conform artikel 16.15a sub b onder 1° van de Omgevingswet (Ow) en participatie zoals bedoeld in artikel 16.55 (Ow) is vereist). De aanvraag past binnen deze vastgestelde projectenlijst (onderdeel 'a' op deze lijst), omdat binnen bestaand stedelijk gebied meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.

Overwegingen

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen als voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Blijkens bijgaande onderbouwing is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Zo is het plan in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid. Verder is de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Het parkeren voor de ontwikkelingen Fortuna en Nijderbij wordt voorzien op het parkeerterrein aan de Tesselschadestraat 5. Voor zes kleinere woningen (circa 50 m² gebruiksoppervlakte) in het appartementencomplex geldt een auto-loos woonconcept. De parkeerbehoefte van de overige woningen wordt volledig op het parkeerterrein aan de Tesselschadestraat opgevangen. Daarnaast is in een parkeerovereenkomst vastgelegd dat voor deze woningen geen parkeervergunningen of parkeeronthefingen voor het openbaar gebied worden verleend. Hiermee is geborgd dat de parkeerdruk in de openbare ruimte niet onevenredig toeneemt. Voor bezoekers zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig in de directe omgeving. Ook op het gebied van onder meer ecologie, bodem en milieu bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Daarnaast worden de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden niet onevenredig geschaad.

Participatie

Ten behoeve van de planontwikkeling is een participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn aandachtspunten en zorgen naar voren gebracht met betrekking tot onder meer verkeer, parkeren en de ruimtelijke inpassing van het plan. Deze aspecten zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het initiatief. Naar aanleiding van de participatie zijn diverse aanpassingen doorgevoerd. Zo is de oorspronkelijk voorziene parkeergarage uit het plan verwijderd. De parkeerbehoefte wordt nu opgevangen op het terrein aan de Tesselschadestraat 5, mede dankzij de aankoop van dit perceel. Hierdoor is ook de ontsluiting van het parkeerterrein verplaatst naar de Tesselschadestraat en vervalt de eerder beoogde inrit en parkeergarage nabij Fortuna 1. Met deze wijzigingen is invulling gegeven aan de tijdens de participatie naar voren gebrachte aandachtspunten. De aangepaste opzet draagt bij aan een verbetering van de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de omgeving. Hiermee is de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden zorgvuldig meegewogen bij de verdere planuitwerking.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft in de periode van 26 mei 2026 tot en met 6 juli 2026 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend door ProRail. ProRail heeft aangegeven aandacht te vragen voor de ligging van het bouwplan nabij het spooremlacement. Naar aanleiding hiervan is in de ruimtelijke onderbouwing nader gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van het emplacement. Deze motivering is afgestemd met ProRail. Daarmee is tegemoetgekomen aan de zienswijze.

Risico's

Aan het afgeven van een positief bindend advies zijn voor de gemeente geen wezenlijke juridische of financiële risico's verbonden. De kosten van de ontwikkeling, inclusief eventuele nadeelcompensatie, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bindend advies

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om een positief bindend advies (conform artikel 16.15a. lid b onder 1° Ow) af te geven voor de realisatie van appartementen, grondgebonden woningen en commerciële ruimten op de locatie van het voormalige ING-kantoor (Nijderbij), Harlingertrekweg 25 te Leeuwarden

Vervolgacties

Na de afgifte van het positief bindend advies zal de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning zal formeel worden bekend gemaakt, waarna de mogelijkheid bestaat voor beroep en hoger beroep.

Leeuwarden, 1 september 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Kuiken, Hein
01/09/2026 15:27:44 +02:00
ID: 95beb223-eca5-46b0-8f36-7c3e46f22227
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong, Homme
01/09/2026 13:17:28 +02:00
ID: 95beb223-eca5-46b0-8f36-7c3e46f22227
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*