

**Bindend advies voor de realisatie van een appartementengebouw op het adres
Uiterdijksterweg 69 in Leeuwarden
Zaaknummer: 2026 - 231892**

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Wij hebben op 28 november 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een appartementengebouw op het adres Uiterdijksterweg 69 in Leeuwarden. Op dit moment bevindt zich op dit adres een voormalig gymnastieklokaal. De aanvraag voorziet in de realisatie van een appartementengebouw in drie bouwlagen met 12 koopappartementen. Het gaat om kwalitatief goede appartementen met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van ca. 70 m². Alle appartementen beschikken over een buitenruimte en het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein.

Planologische situatie

De aanvraag is in strijd met het 'Omgevingsplan gemeente Leeuwarden', plandeel 'bestemmingsplan Nylân'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd' en daarbinnen zijn woningen toegestaan, maar de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden.

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 bevoegd voor het afgeven van de omgevingsvergunning, maar daarbij is het wel noodzakelijk dat de gemeenteraad voorafgaand een bindend advies afgeeft. 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 Etfal is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid en appartementen zijn stedenbouwkundig goed ingepast. Verder worden op het eigen terrein parkeerplaatsen aangelegd conform de gemeentelijke parkeernorm. Ook anderszins (ecologisch, bodem- of milieutechnisch) zijn er geen beletselen. De belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

Participatie

Het wijkpanel en alle direct omwonenden zijn vroegtijdig over het bouwvoornemen geïnformeerd door middel van een informatiebijeenkomst. Er is ruimte geboden om schriftelijk op het plan te reageren. Er zijn twee buurtreacties ingediend. Deze reacties geven geen aanleiding om het ontwerp aan te passen. De 'reactienota informele zienswijzen' is bijgevoegd. Twee maanden buiten de gestelde reactietermijn zijn er nog twee reacties op het plan ingediend. Deze reacties waren afkomstig van een buurtbewoner en een aangrenzende ondernemer. Deze bezwaren hadden o.a. betrekking op de bouwhoogte, geluidsoverlast en de aantasting van de privacy. Naar aanleiding hiervan is het balkon op de derde bouwlaag verplaatst. In verband met de financiële uitvoerbaarheid is het niet mogelijk om het appartementengebouw van drie naar twee bouwlagen te verlagen. De afwijking van het omgevingsplan is gering en stedenbouwkundig is een gebouw in drie bouwlagen op dit perceel zonder meer passend.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in bijgaande reactienota zienswijzen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp nog verder aan te passen.

Risico's

Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan het afgeven van een bindend advies en het verlenen van de omgevingsvergunning. De kosten voor de realisatie van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor het risico van nadeelcompensatie.

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 bouw van een appartementengebouw op het adres Uiterdijksterweg 69 in Leeuwarden.

Vervolgacties

Na de afgifte van het positief bindend advies zal de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt, waarna de mogelijkheid bestaat voor het indienen van beroep.

Leeuwarden, 22 september 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: de Jong, Eelke
28/09/2026 14:15:18 +02:00
ID: 4f515b81-01e5-4030-9637-3327c6ca9497
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: van Oosten, Foort
30/09/2026 10:02:07 +02:00
ID: 4f515b81-01e5-4030-9637-3327c6ca9497
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*