

Raadsvoorstel

Bindend advies voor de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen op het parkeerterrein nabij Harlingertrekweg 30k te Leeuwarden

Zaaknummer: 2026-224235

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Reales heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen op het parkeerterrein nabij Harlingertrekweg 30k te Leeuwarden. Het plan voorziet in de bouw van 157 appartementen en 6 grondgebonden woningen, verdeeld over verschillende woningtypen en prijscategorieën. Het project omvat de realisatie van drie woongebouwen: Fortuna I, Fortuna II en Fortuna III. Binnen het plan worden 116 sociale huurappartementen gerealiseerd in Fortuna I, 41 appartementen in Fortuna II en 6 grondgebonden woningen in Fortuna III. De bouwhoogte bedraagt circa 37,5 meter voor Fortuna I, 25,1 meter voor Fortuna II en 9 meter voor Fortuna III.

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. Daarnaast zit op het perceel de aanduiding 'maximale bouwhoogte: 30 meter'. In de nieuwe situatie wordt één van de gebouwen 37,5 meter hoog. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Het bouwplan is daarom in strijd met het Omgevingsplan gemeente Leeuwarden, plandeel 'Bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk'.

Afwijkingsmogelijkheid

Medewerking aan het initiatief kan worden verleend 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; de gemeente heeft een grote opgave wat betreft de bouw van sociale huurwoningen. Verder is de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Het parkeren voor de ontwikkelingen Fortuna en Nijderbij wordt voorzien op het parkeerterrein aan de Tesselschadestraat 5. Alleen de zes grondgebonden woningen van Fortuna III krijgen de mogelijkheid om één parkeervergunning/-ontheffing per woning aan te vragen voor parkeren in het openbaar gebied. Voor de 116 sociale huurwoningen bedraagt de berekende parkeerbehoefte voor bewoners 77 parkeerplaatsen. De woningcorporatie neemt hiervoor 50 parkeerplaatsen af op het parkeerterrein aan de Tesselschadestraat 5. Daarnaast is in een parkeerovereenkomst vastgelegd dat voor deze woningen geen parkeervergunningen/-ontheffingen 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 participatiebijeenkoms 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 emlacement. Deze motivering is afgestemd met ProRail. Daarmee is tegemoetgekomen aan de zienswijze.

Risico's en aandachtspunten

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.

Voor Fortuna III en zes aanvullende parkeerplaatsen (aansluitend op het parkeerterrein aan de Tesselschadestraat 5) is overdracht van een gedeelte van het gemeentelijk perceel LWD00D10512 noodzakelijk. Hiervoor wordt een Didam-procedure doorlopen. Daarnaast bevindt zich op deze grond een C2000-mast waarvoor nog geen definitieve alternatieve locatie beschikbaar is. De gemeente en initiatiefnemer onderzoeken de mogelijkheden voor verplaatsing van de mast. Deze omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de inrichting van het terrein, maar vormen geen belemmering voor de planologische afweging.

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 en grondgebonden woningen op het parkeerterrein nabij Harlingertrekweg 30k te 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 beroep en hoger beroep.

Leeuwarden, 1 september 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Kuiken, Hein
01/09/2026 15:27:54 +02:00
ID: 2007198b-daf5-40d1-bdc3-7e394c822f38
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong, Homme
01/09/2026 13:17:44 +02:00
ID: 2007198b-daf5-40d1-bdc3-7e394c822f38
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*