

Raadsvoorstel

Raadsvoorstel bindend advies van de gemeenteraad voor de omgevingsvergunning Lange Marktstraat 14 te Leeuwarden.
Zaaknummer: 2025-307031

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 20 appartementen op een bestaand kantoorpand aan de Lange Marktstraat 14 te Leeuwarden. Het bestaande kantoorgebouw heeft zes bouwlagen. De zesde bouwlaag wordt gesloopt. De bestaande vijf bouwlagen blijven in gebruik als kantoorruimte. Boven deze vijf bouwlagen worden vier extra bouwlagen toegevoegd, waarin totaal 20 appartementen (met een gebruiksoppervlakte tussen de 60 en 114 m²). De in totaal negen bouwlagen hebben een bouwhoogte van 32,6 meter.

Planologische situatie

De aanvraag is getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Leeuwarden', plandeel 'Bestemmingsplan Stationskwartier'. 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: 25 meter'. In de nieuwe situatie wordt de bouwhoogte 32,6 meter. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Het bouwplan is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende omgevingsplan gemeente Leeuwarden, plandeel 'Stationskwartier'.

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). De aanvraag voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid. De woningen zijn stedenbouwkundig goed ingepast. De locatie betreft een prominente zichtlocatie, waardoor het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de omgeving. Middels een parkeervereenkomst wordt vastgelegd dat huidige en toekomstige bewoners geen recht hebben op een parkeervergunning/-ontheffing. Hierdoor neemt de parkeerdruk op het openbaar gebied niet toe. Bewoners en bezoekers kunnen gebruikmaken van de openbare parkeergarages of de parkeerlocaties op afstand (P+R). Daarnaast heeft de ontwikkelaar afspraken gemaakt met de nabijgelegen parkeergarage om daar parkeerplaatsen te huren. Ook milieutechnisch zijn er geen beletselen. De belangen van derden worden niet aangetast door dit bouwplan.

Participatie

In het kader van participatie heeft de ontwikkelaar de belanghebbenden actief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling via meerdere communicatiekanalen. Zo zijn er twee informerende brieven verspreid onder omwonenden en ondernemers, waarin het project, de planning en de mogelijkheden tot contact zijn toegelicht. Daarnaast is een projectwebsite ingericht waarop achtergrondinformatie, visualisaties en actuele updates beschikbaar zijn gesteld. Om de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het project verder te vergroten, is op het kantoorpand aan de Lange Marktstraat een grote QR-code aangebracht. Deze kon eenvoudig worden gescand door voorbijgangers en geïnteresseerden, waarmee zij direct toegang krijgen tot de projectwebsite. Dit draagt bij aan een laagdrempelige en transparante communicatie met de omgeving.

Naast het verstrekken van informatie is de omgeving ook actief geraadpleegd. In overleg met de gemeente zijn belanghebbenden per brief verzocht om schriftelijk te reageren op de plannen of contact op te nemen met de omgevingsmanager. Naar aanleiding van deze brief is één schriftelijke reactie binnengekomen en is tevens een één-op-één-gesprek aangevraagd, beiden door de eigenaar van een aangrenzend pand. Deze eigenaar had bedenkingen ten aanzien van enkele onderdelen van het plan, te weten: bezonning en windhinder, inbreuk op privacy en beheer, onduidelijkheden in het concept, verkeer, parkeren en afvalstromen, en de vluchtwegcapaciteit en milieueffecten. Deze genoemde punten heeft de ontwikkelaar meegenomen in het voortraject en hebben geleid tot concrete aanpassingen. Deze aanpassingen zijn verwerkt, voordat de ontwerp-omgevingsvergunning met bijhorende stukken ter inzage zijn gelegd.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van 18 september 2025 tot en met 29 oktober 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

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 realisatie van 20 appartementen op een bestaand kantoorpand aan de Lange Marktstraat 14 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 bezwaar, beroep en hoger beroep.

Leeuwarden, 16 december 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*