

**Bindend advies voor de bouw van 118 appartementen op het adres  
Uiterdijksterweg 15 in Leeuwarden  
Zaaknummer: 2026-085385**

-----

Aan de gemeenteraad.

**Inleiding**

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 118 appartementen op het adres Uiterdijksterweg 15 in Leeuwarden. Het bestaande bedrijfs-/winkelpand wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een wooncomplex gerealiseerd in zeven, vier en drie bouwlagen.

**Planologische situatie**

De aanvraag is in strijd met het 'Omgevingsplan gemeente Leeuwarden', plandeel 'bestemmingsplan Nylân' vanwege de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. Ook zijn ter plekke op de begane grond geen woningen toegestaan.

**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. Dit is vergelijkbaar met de voormalige 'verklaring van geen bedenkingen'.

**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). Dit is vergelijkbaar met de voormalige 'ruimtelijke onderbouwing'. Blijkens bijgevoegde Etfal is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid en de nieuwbouw is ruimtelijk goed ingepast. Verder is in voldoende mate voorzien in het parkeren en bestaan er milieutechnisch ook geen beletselen. De belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

### **Participatie**

In het kader van participatie hebben diverse bijeenkomsten met omwonenden en het wijkpanel plaatsgevonden. Er is ruimte geboden om schriftelijk op het plan te reageren en alle ingediende vragen en opmerkingen zijn beantwoord. Naar aanleiding van de buurtreacties is nog aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning en het parkeren. Het parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden samen met een vertegenwoordiging uit de buurt. De beantwoording van de buurtreacties in het kader van de participatie maakt als bijlage onderdeel uit van de Etfal.

### **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 zijn twee zienswijzen ingediend. In de reactienota zienswijzen wordt hierop ingegaan. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden.

### **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 118 appartementen op het adres Uiterdijksterweg 15 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,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.