Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Bindend advies voor de verbouw en uitbreiding van het kantoorpand Wismastate 9 in Leeuwarden tot een appartementengebouw
Zaaknummer: 2025-026643

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw en uitbreiding van het kantoorpand Wismastate 9 in Leeuwarden tot een appartementengebouw. Het plan voorziet in de realisatie van 22 koopappartementen. Het gemiddelde bruto vloeroppervlak van de appartementen bedraagt ca. 80 m2. Verder wordt het gebouw aan de zuidzijde van één bouwlaag extra bouwlaag voorzien.

Planologische situatie
De aanvraag is in strijd met het 'Omgevingsplan gemeente Leeuwarden', plandeel 'Camminghaburen' omdat het perceel de bedrijvenbestemming heeft; hier is geen woningbouw toegestaan. Ook wordt de uitbreiding deels buiten het bouwvlak gerealiseerd. De gemeente kan medewerking verlenen aan dit initiatief door af te wijken van het omgevingsplan. In dat kader moet worden aangetoond dat het plan voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (Etfal).

Afwijkingsmogelijkheid
De gemeente kan medewerking verlenen aan dit verzoek door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), uitgebreide procedure. 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 college kan 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. De aanvraag is bijvoorbeeld in overeenstemming met het gemeentelijke beleid door een incourant kantoor te transformeren tot een woongebouw. Verder is de uitbreiding stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast en wordt het parkeren conform de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein opgelost. Ook anderszins (ecologisch, bodem- of milieutechnisch) zijn er geen beletselen. De belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

Participatie
De omwonenden, het wijkpanel en de leden van de gemeenteraad zijn voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het bouwvoornemen. Dit heeft geleid tot een aantal kritische reacties van omwonenden. Naar aanleiding hiervan heeft nader overleg met de omwonenden plaatsgevonden en is het ontwerp op een aantal onderdelen aangepast. Met de omwonenden is uiteindelijk overeenstemming bereikt over het bouwplan.

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 er geen 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 verbouw en uitbreiding van het kantoorpand Wismasate 9 in Leeuwarden tot een appartementengebouw.

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, 6 oktober 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.
Signed By: de Jong, Eelke
07/10/2026 10:22:30 +02:00
ID: 395705cc-a6b4-4686-aa62-19be47933b9b
Auth: Scribble

secretaris.
Signed By: Kuiken, Hein
08/10/2026 13:10:36 +02:00
ID: 395705cc-a6b4-4686-aa62-19be47933b9b
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*