

GEMEENTE LEEUWARDEN

**BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN -
WATERCAMPUS**

Vastgesteld op 29 mei 2013

**BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN -
WATERCAMPUS**

CODE 123702 / 29-05-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Geluidhinder	11
4. 2. Luchtkwaliteit	12
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	13
4. 4. Bodem	13
4. 5. Externe veiligheid	14
4. 6. Waterparagraaf	14
4. 7. Ecologie	16
4. 8. Archeologie	17
4. 9. Kabels en leidingen	18
5. PLANUITGANGSPUNTEN	19
5. 1. Ruimtelijk-functionele ontwikkeling	19
5. 2. Het gebouw(encomplex)	20
5. 3. Ontsluiting	22
5. 4. Parkeren	24
5. 5. Terreininrichting	24
5. 6. Landschappelijke inpassing	25
5. 7. Duurzaamheid en energie	27
6. PLANBESCHRIJVING	28
6. 1. Het juridische systeem	28
6. 2. De bestemmingen	28
7. UITVOERBAARHEID	30
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	31

BIJLAGE

Bijlage 1	Ecologische beoordeling
Bijlage 2	Overlegnotitie
Bijlage 3	Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan

1. INLEIDING

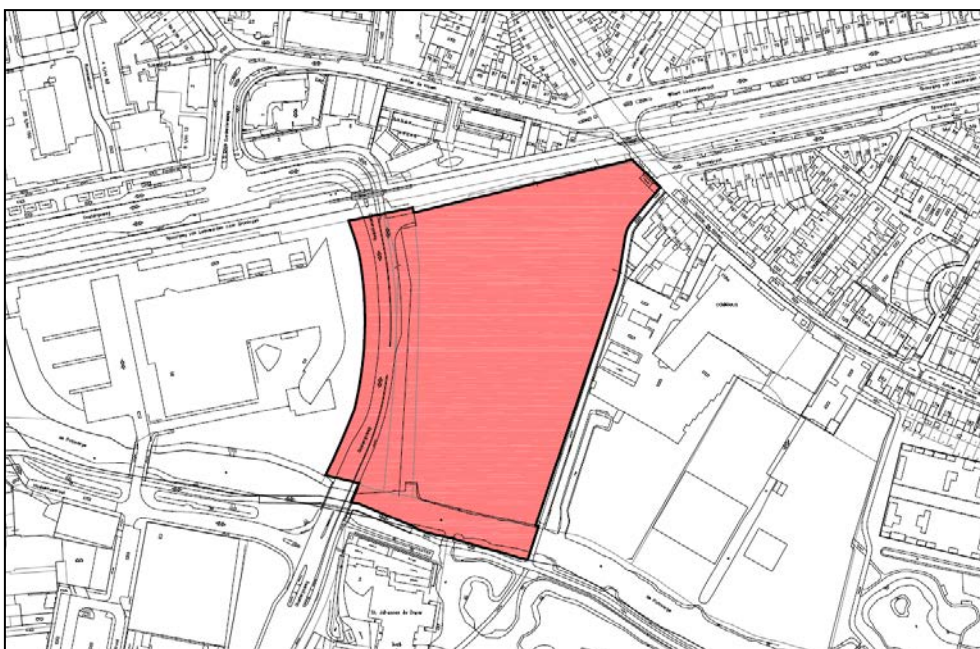
1. 1. Aanleiding

De Watercampus is een technologiecentrum op het gebied van water. Het centrum bestaat uit een verzameling van waterbedrijven. Hiervan zijn het kennisinstituut Wetsus, de hogeschool Van Hall Larenstein en diverse watergerelateerde bedrijvigheid in de Doperkerk geconcentreerd op een locatie aan de Oostergoweg, direct ten zuiden van de Potmarge.

De Watercampus is een concretisering van de ambitie van Leeuwarden om in 2020 de Europese hoofdstad van de watertechnologie te zijn. Om hieraan een nadere invulling te geven, is het plan opgevat om op het voormalige terrein van kunststoffabriek Atoglas een nieuw onderkomen voor de Watercampus te ontwikkelen. De locatie sluit direct aan op het terrein van de Doperkerk en Van Hall Larenstein en Wetsus. In het onderkomen kunnen instellingen gericht op watertechnologie, zoals laboratoria, adviesbureaus en bedrijvigheid zich vestigen.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de wijk Achter de Hoven, tussen de spoorlijn Leeuwarden - Groningen en de Potmarge en tussen de terreinen van de Friese Pers en de scholengemeenschap Comenius. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Hierin is te zien dat ook een deel van de Oostergoweg in dit bestemmingsplan is opgenomen. Voor de Watercampus wordt namelijk een aansluiting gemaakt met deze weg.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het grootste deel van het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Achter de Hoven*, dat is vastgesteld op 11 juli 1988. De Oostergoweg is geregeld in het bestemmingsplan *Huizum Sixma* (1975).

Het terrein heeft in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Niet alle functies die in de Watercampus worden voorgesteld zijn binnen deze bestemming mogelijk. Voorts wordt voor de Watercampus een hogere bouwhoogte voor de gebouwen voorgesteld dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Bovendien biedt het geldende bestemmingsplan ruimte voor bedrijvigheid die in de huidige situatie niet langer aanvaardbaar is op deze locatie. Daarom is een actuele juridisch-planologische regeling noodzakelijk, waarbinnen de gewenste situatie binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft *hoofdstuk 2* de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. *Hoofdstuk 3* geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat *hoofdstuk 4* in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten: geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie. *Hoofdstuk 5* beschrijft de voorgenomen ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 6* wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft *hoofdstuk 7* inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid.

2. HUIDIGE SITUATIE

Ruimtelijke structuur

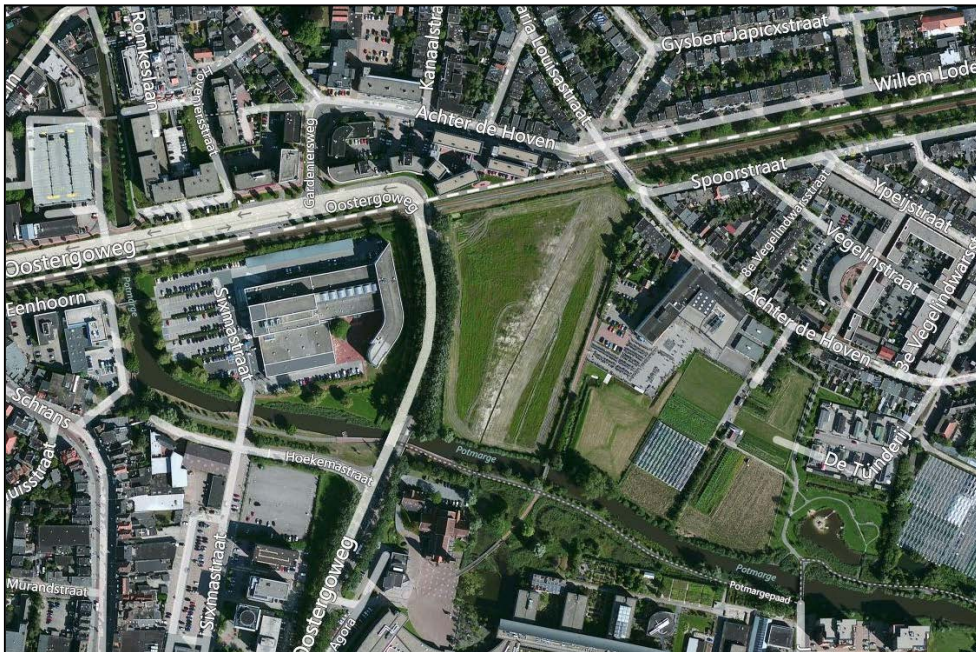
Het plangebied ligt in de wijk Achter de Hoven, genoemd naar de gelijknamige weg die langs de noordoostzijde van het plangebied loopt. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie waar in het verleden de grootschalige kunststoffabriek Atoglas was gevestigd. Deze fabriek is in 2007 gesloten. Een vogelvluchtopname van het plangebied, ingericht ten behoeve van Atoglas is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Het plangebied ingericht ten behoeve van Atoglas (2005)

De gebouwen en verhardingen van Atoglas zijn geheel verwijderd. Momenteel ligt het plangebied braak. De locatie neemt een markante plek in de ruimtelijke structuur van Leeuwarden in. Het is enerzijds een zichtlocatie aan één van de belangrijke wegen door Leeuwarden, de Oostergoweg. Daarnaast betreft het een waardevol gebied aan de historische waterloop de Potmarge.

De omgeving heeft zowel functioneel als ruimtelijk een zeer divers karakter. Ten westen en oosten van de locatie liggen grote gebouwen van de Friese Pers en scholengemeenschap Comenius en aan de zuidzijde het gebouwencomplex Van Hall Larenstein en Wetsus. Naast deze grote gebouwen liggen in de omgeving diverse kleinere bedrijfsgebouwen, appartementengebouwen en oude woonlinten. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Functionele structuur

Rondom het plangebied komen diverse functies voor. Ten westen van de locatie betreft dit vooral bedrijvigheid en kantoren. Aan de overzijde van de spoorlijn staan enkele appartementencomplexen. Direct ten noordoosten ligt een kort woonlint, geschaard tussen het Comenius en het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied ligt de huidige Watercampus. Het betreft de hogeschool Van Hall Larenstein, waar diverse watergerelateerde opleidingen worden aangeboden. In dit pand is ook kennisinstituut Wetsus gevestigd. Ten noorden hiervan ligt de Dooperkerk, dat momenteel een verzamelgebouw van watergerelateerde bedrijven en instituten vormt.

Infrastructuur

De locatie kent goede aansluitingen op de infrastructuur in Leeuwarden. Per auto en bus is het plangebied goed bereikbaar via de Oostergoweg. Deze weg heeft een direct verbinding met de zuidelijke rondweg en richting het station, dat zich op loopafstand van het plangebied bevindt.

Het Kerkepad aan de oostzijde is direct verbonden met fiets- en wandelpaden in de omgeving. Voor zowel fietsers als voor wandelaars zijn goede verbindingen met het centrum en met belangrijke doorgaande routes. Doordat de fiets- en wandelverbinding aan de andere zijde van het plangebied liggen, is geen sprake van onderlinge hinder of een gevaarlijke verkeerssituatie.

Groenstructuur

De groenstructuur wordt gevormd door de Potmargezone, de Oostergoweg, en de Spoorzone. De Potmarge kenmerkt zich allereerst door het water wat het verbindende en continue element vormt. Hiernaast bepalen de willekeurig verspreid staande veelal geknotte bomen, de plasdras oevers en de hoogstam fruitbomen haaks op de Potmarge het beeld van de groenstructuur.

De Potmarge is van oorsprong een natuurlijke stroom waarlangs de veengebieden ten zuidoosten van Leeuwarden ontwaterd werden. Stedenbouwkundig manifesteert het Potmargegebied zich als een continue groen/blauwe ruimte die een groene long in de stad vormt. Belangrijke kenmerken zijn het water en de plas- en drasgebieden. Gebouwen staan vrij in het blauw/groen, autonoom, zonder zichtbare relatie met de wijk ten noorden en ten zuiden van de Potmarge.

Kenmerkend voor de Oostergoweg is de bomenrij aan weerskanten van de weg met royale groene bermen. De Spoorzone heeft een lineair en groen karakter dat langzaam van kleur verschiet. Ten oosten van het plangebied, langs de Willem Lodewijkstraat, ligt het spoorlichaam in een royale groene setting met begeleidende waterstructuur.

3. BELEIDSKADER

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van onder andere milieu, water en ecologie komen in hoofdstuk 4 aan bod.

3. 1. Rijksbeleid

Ontwerp AMvB Ruimte

Deze Algemene maatregel van bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AmvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact.

Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de Ontwerp AmvB Ruimte.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Met betrekking tot nieuwe werklocaties streeft de provincie naar aansluiting van het type en de schaal van de werkfuncties bij de kernenstructuur. Er zijn specifieke vestigingscondities opgesteld om nadelige effecten te voorkomen en juist positieve effecten te genereren. De provincie acht het van belang dat werkfuncties en voorzieningen ook op het niveau van een kern op de goede plekken terecht komen. Hiervoor zijn de gemeenten primair verantwoordelijk. Voor Leeuwarden bestaan ruime ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkeling van de Watercampus in het plangebied sluit hierbij aan.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de *Verordening Romte Fryslân* vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de regels uit de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Stadsvisie

De Stadsvisie '*Varen onder eigen Vlag*' (2002) beschrijft de koers voor Leeuwarden voor de toekomst. Periodiek wordt bekeken of nieuwe ontwikkelingen een actualisering nodig maken. Dit heeft geresulteerd in de Stadsvisie '*Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad*' (2008). Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur.

Leeuwarden telt per 1 januari 2011 ruim 94.000 inwoners, bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen. Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân. De Stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers (Tijd voor Schoonheid, Cure en Care, Kennisstad, Werken en Ondernemen, Water).

Voor het plangebied is de pijler *Kennisstad* relevant; Leeuwarden wil zich ontwikkelen tot Kennisstad, met name op het gebied van Watertechnologie. Daartoe wordt de Watercampus ontwikkeld.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan* (GVVP) vastgesteld (10 februari 2003). Ook voert de gemeente een Duurzaam Veilig-Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veiliger te maken. Het doel is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersaders en verkeersluwe gebieden gemaakt.

Wegen

Nabij het plangebied zijn enkele grotere wegen aanwezig, die een belangrijke functie hebben voor de ontsluiting van de stad. De Oostergoweg is aangewezen als stadsas. In menig opzicht moet deze as de verbinding tussen het nieuwe stadsdeel Leeuwarden-Zuid, de 'oude stad' en de binnenstad gaan vormen. De omgeving van de Oostergoweg zal verder worden ontwikkeld. De verkeersdruk op deze weg zal door de ontwikkeling van de Haak afnemen. Hierdoor zijn er mogelijkheden ontstaan om op deze weg meer aansluitingen te realiseren. Zo zullen weg en wegomgeving meer één geheel, een stadsas, gaan vormen. Het ontsluiten van de Watercampus op, en realiseren van een nieuwe inrit in de Oostergoweg is in overeenstemming met het GVVP.

Fiets

Hoofddoelstelling van het fietsbeleid is het stimuleren van het fietsgebruik op de korte afstanden (tot 7,5 km), zodat de fiets een volwaardig, aantrekkelijk en verkeersveilig alternatief wordt in concurrentie met de auto op die afstand. Er is een samenhangend fietsnetwerk voor Leeuwarden ontwikkeld.

Het plangebied maakt geen deel uit van het fietsnetwerk van Leeuwarden. Wel ligt het plangebied op korte afstand (circa 2 kilometer) vanaf de onlangs aangelegde Park & Bike-locatie bij Goutum. Het plangebied kent ook een goede fietsverbinding met deze locatie.

Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid kent onder meer de volgende pijlers die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- in principe dient elk gebied, elk complex of bedrijf in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst;
- geparkeerde auto's dienen zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te worden onttrokken. De enorme vlaktes met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.

Bij het ontwerp van de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte. De voorkeur gaat uit naar het parkeren in de bebouwing. Indien buiten geparkeerd wordt, zullen auto's aan het zicht worden onttrokken door het aanleggen van groene randen rondom de parkeervoorzieningen.

Groenkaart Leeuwarden

In februari 2009 is de *Groenkaart Leeuwarden - over de groene openbare ruimte van de stad* vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud. Er wordt gestreefd naar het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Voor het plangebied is de Potmarge als historische waterloop en als groene verbinding van belang. Om deze groene verbinding te versterken wordt de zuidzijde van het plangebied groen ingericht en blijft deze vrij van parkeren en in- en uitritten.

Duurzaam Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie *Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad* vastgesteld. Deze visie geldt voor de periode van 2011 tot en met 2020. Aan dit programma is het uitvoeringsprogramma *Slim met Energie en Water* (2011 - 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande bouw fors energie bespaard moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het 'Noordelijk Energieakkoord' nastreeft en dat de gemeente de lijst 'Duurzaam Bouwen' hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn afspraken gemaakt met de Leeuwarder woningbouwcorporaties door middel van 'Energieprestatieafspraken'. Bij de bouw van de Watercampus wordt dit als uitgangspunt genomen.

Ecologie en water

De waterloop de Potmarge is hiervoor het voorbeeld in dit bestemmingsplan. Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte-)daken aan te leggen, waarvoor bij de gemeente subsidie kan worden aangevraagd. Deze subsidieregeling is in 2009 in het leven geroepen en zal zeker tot en met 2012 aan te vragen zijn. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast worden positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de woning of kantoor en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes aan groene daken toegekend.

Welstandsnota Leeuwarden

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken, voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

Ontwikkelingsvisie Potmarge

De *Ontwikkelingsvisie Potmarge* is in februari 2007 door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld. Deze visie is kaderstellend en geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het gebied. De visie is ontwikkeld vanwege het toentertijd op handen zijnde vertrek van een aantal bedrijven en instellingen uit de zone rondom de Potmarge. Daarom moeten nieuwe invullingen worden gevonden die bijdragen aan de ingezette ontwikkeling van het Potmarge-gebied.

De visie is er op gericht om het eigen karakter van het gebied te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier dan ook een bijdrage aan leveren. Er wordt naar gestreefd de deelgebieden, de zogenaamde rakken, van elkaar te laten verschillen. Hierdoor wordt het attractieve, wisselende beeld langs de Potmarge-route versterkt. De waterloop zelf zorgt daarbij voor continuïteit in het plangebied. De opvaarten versterken de zonerings van de rakken. De verschillende deelgebieden uit de Potmargevisie zijn weergegeven in figuur 4. Het plangebied betreft 'rak B'.



Figuur 4. Deelgebieden Ontwikkelingsvisie Potmarge

De volgende randvoorwaarden zijn vanuit de ontwikkelingsvisie Potmarge geformuleerd en dienen als uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied:

- de bebouwing is autonoom gepositioneerd in het Potmarge gebied;
- kenmerkend zijn de plas- en draszones;
- het zicht vanaf de Oostergoweg op de Potmarge wordt zoveel mogelijk behouden;
- het behouden en versterken van fiets- en wandelroutes.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat.

4. 1. Geluidhinder

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De wet onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie binnen de geluidzone van een weg wordt gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hieraan niet kan worden voldaan, geldt een maximale onthefingswaarde van 63 dB.

Voor het plangebied is vooral de Oostergoweg van belang. De Watercampus is in de 2^e fase op minimaal 29 meter vanaf deze weg gesitueerd. De nieuwbouw is in de 2^e fase tevens binnen de geluidzone van de Willem Lodewijkstraat / Achter de Hoven gesitueerd (circa 60 meter afstand). Uit eerder uitgevoerde akoestische berekeningen blijkt dat de 48 dB contour op 119 meter vanaf de Oostergoweg ligt. De Watercampus ligt vrijwel geheel binnen deze contour. Op 31 meter vanaf de Oostergoweg bedraagt de geluidsbelasting 58 dB.

In het nieuwe pand van de Watercampus wordt in beginsel geen geluidsgevoelige functies mogelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de Wgh. Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Onderwijsfuncties (die op grond van de Wgh geluidsgevoelig zijn) kunnen mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van een afwijkingsmogelijkheid. Een voorwaarde hiervoor is het vaststellen van een hogere waarde op basis van akoestisch onderzoek.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van de spoorlijn Leeuwarden - Groningen. Op basis van eerder onderzoek is de voorkeursgrenswaarde als gevolg van deze spoorlijn bepaald op 90 meter. Het deel van de Watercampus dat in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk wordt gemaakt ligt buiten deze zone. Vanuit het aspect spoorweglawaai bestaan dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn normen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De *Wet milieubeheer* voorziet in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- en project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" ¹⁾ bijdraagt aan de luchtverontreiniging ²⁾.

Volgens recente onderzoeken wordt overal in Leeuwarden voldaan aan de grenswaarden. Ook is er geen sprake van een dreigende overschrijding. Bovendien draagt het project niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De Watercampus wordt gerealiseerd op een locatie waar in het verleden een grootschalige industriefunctie aanwezig was. De in hoofdzaak dienstverlenende functies die worden voorgesteld zijn vergelijkbaar met kantoren. Er wordt in de tweede fase van het project maximaal 25.000 m² aan bruto vloeroppervlak gerealiseerd.

¹⁾ Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

²⁾ Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3 %-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de regeling NIBM. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het project.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied, waarin woningen en bedrijvigheid of andere functies elkaar afwisselen. In de Watercampus worden hoofdzakelijk lichte bedrijven en instellingen voorgesteld. Het gaat om activiteiten uit milieucategorie 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar. Dergelijke activiteiten verhouden zich in een gemengde omgeving doorgaans goed met de woonfunctie. De VNG-brochure hanteert een richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstand vanaf de Watercampus zijn geen woningen aanwezig.

Indien gebruik wordt gemaakt van een WKK-installatie (zie hoofdstuk 5), zal bij de plaatsing en eigenschappen van deze installatie rekening worden gehouden met de aanwezigheid van woningen. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een dergelijke installatie is mogelijk een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De vergunning of de eisen uit het *Activiteitenbesluit* zullen waarborgen dat omliggende woningen geen hinder van de installatie zullen ondervinden.

De Watercampus is dan ook milieutechnisch inpasbaar op de locatie. Er kan bovendien gesproken worden van een milieutechnische verbetering, aangezien er tot voorkort zware industriële activiteiten op locatie plaatsvonden.

4. 4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

Als gevolg van het gebruik van de locatie in het verleden is bodemverontreiniging ontstaan. In 2007 heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Van de gehele locatie is hierbij de bodemkwaliteit in beeld gebracht. Een groot deel van de locatie is daarmee geschikt voor 'wonen met tuin' of 'intensief gebruikt (openbaar) groen' gemaakt.

Echter is er nog een restverontreiniging achtergebleven in het noordoostelijk deel van het plangebied. Daarnaast zijn er nog plaatsen waar sprake is van een verhoogde arseenconcentratie. Hiervoor is een nazorgplan opgesteld, dat voorziet in maatregelen om op een verantwoorde manier met de overgebleven verontreinigingen om te gaan. Wanneer bij nieuwe ontwikkelingen gekozen wordt om het grondwater te bemalen, dient dit in de gaten te worden gehouden.

Ook moet voor het verrichten van graafwerkzaamheden ter plaatse van de restverontreiniging en voor het onttrekken van grondwater op de locatie een plan van aanpak worden opgesteld. Dit plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag *Wet bodembescherming*, alvorens dergelijke werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan is op deze wijze uitvoerbaar. De bodemonderzoeken zijn openbaar en kunnen op aanvraag beschikbaar worden gesteld.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over externe veiligheid om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In het navolgende worden de risicobronnen in en om het plangebied nagelopen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle bedrijven voor. Ook zijn geen buisleidingen (zoals hogedruk aardgasleidingen) aanwezig die externe risico's veroorzaken. Voorts is de Oostergoweg geen aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Over de spoorlijn Leeuwarden - Groningen vindt hooguit incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn er geen knelpunten.

Tenslotte stelt dit bestemmingsplan ook geen risicovolle inrichtingen voor. Van het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Waterparagraaf

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is 'het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt in dit hoofdstuk opgenomen.

Ruimtelijke relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijke relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

Waterkwantiteit

In principe dient een toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Reden hiervoor is het feit dat water vanaf verharde oppervlakken versneld wordt afgevoerd. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast veroorzaken.

Het plangebied is in de huidige situatie geheel onverhard, maar was in tot voorkort vrijwel geheel verhard ten behoeve van het bedrijf Atoglas. Hoewel het bestemmingsplan een aanzienlijke oppervlakte aan verharding voorstelt, is er per saldo sprake van een afname aan verharding. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen.

Omdat water het belangrijkste thema is voor de ontwikkelingen die in het plangebied worden voorgesteld, is een goede functionerend watersysteem binnen het plangebied een belangrijk uitgangspunt. Water afkomstig van de voorgestelde verhardingen zal via nieuwe watergangen worden afgevoerd op de Potmarge en op de watergangen langs de spoorlijn. In deze waterverbinding zal zowel richting de spoorloot als de Potmarge een stuw of dam geplaatst moeten worden. Hierdoor ontstaat er een aparte polder, zodat het water vanaf de uitbreidingslocatie af kan wateren richting de omgeving. Dit is noodzakelijk in verband met aanwezige vervuiling.

Het afvalwater wordt afgevoerd op de bestaande rioleringsvoorzieningen. Uitgangspunt is dat deze voldoende capaciteit hebben voor de Watercampus.

Waterkwaliteit

Voor de Watercampus wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die geen negatieve effecten de waterkwaliteit hebben. Voor water afkomstig van parkeerterreinen worden, indien nodig, passende voorzieningen gerealiseerd. Bij de definitieve inrichting van het watersysteem binnen het plangebied geldt het handhaven van een goede waterkwaliteit uitgangspunt.

Watertoets

Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Dit advies wordt in de ontwerpfase van dit bestemmingsplan in deze paragraaf verwerkt.

4. 7. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Flora- en faunawet*. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten. Daarnaast is er sprake van een beleidsmatige gebiedsbescherming in de vorm van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het kader van de ontwikkeling van de Watercampus is een ecologische beoordeling uitgevoerd waarin de plannen zijn getoetst aan de *Natuurbeschermingswet 1998* en aan de *Flora- en faunawet*, alsmede aan het EHS beleid. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1. De resultaten zijn in deze paragraaf beschreven.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is beschermd onder de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied de Grootte Wielen. De Grootte Wielen en de Kleine Wielen maken (tevens) onderdeel uit van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot deze gebieden (circa vier kilometer), het gebruik van het tussenliggende gebied (stedelijk gebied) en de beperkte aard en omvang van de ingreep wordt geconcludeerd dat het plan geen invloed op de aanwezige natuurwaarden heeft.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfskavel die onlangs is gesaneerd. Er is momenteel sprake van een braakliggend terrein in binnenstedelijk gebied. Uit de ecologische beoordeling blijkt dat binnen (mogelijk) enkele licht beschermde soorten voorkomen. De voorgestelde ontwikkelingen vormen op dit punt echter geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten aanwezig. Wel is het mogelijk dat het plangebied als foerageergebied door de steenmarter wordt gebruikt. Omdat er in de omgeving voldoende alternatief foerageergebied voor deze soort aanwezig is, levert dit voor het bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Tenslotte is het plangebied door de ligging in de binnenstad en door het ontbreken van opgaande beplanting niet geschikt als broedgebied voor vogels. Wel is het mogelijk dat rondom het plangebied broedende vogels voorkomen. Voor deze broedvogels geldt dat als de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden aangevangen, er geen conflicten met de *Flora- en faunawet* ontstaan.

De ecologische beoordeling is in juli 2011 uitgevoerd. Het perceel heeft momenteel geen functie. Om te voorkomen dat het plangebied in deze tijd alsnog in gebruik wordt genomen als verblijfplaats voor (beschermde) soorten, wordt het met regelmaat gemaaid.

Vanuit de soortenbescherming bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van toepassing. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen dieren in de gelegenheid te worden gesteld zich te verplaatsen naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Archeologie

In de *Monumentenwet* is geregeld onder andere dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota *Erfgoed - Deelnota Archeologie 2010 - 2013* vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen.

De gemeente heeft met de Beleidsnota *Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008-2013* de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. Deze kaart gaat juridisch voor op de FAMKE.

Op de archeologische waardenkaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit vanwege de recente bebouwing die het plangebied grotendeels bedekt heeft. Hierdoor zijn eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen.

Voor de voorgestelde ontwikkelingen in het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. De aanwezige kabels en leidingen zijn in beeld gebracht. Hiermee zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor de invulling van het plangebied zijn gehanteerd. Een belangrijke leidraad hierbij is het Programma van eisen (PvE) voor de uitbreiding van de Watercampus, dat op 19 juli 2011 door de het collega van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden is vastgesteld. Wel zijn de uitgangspunten naar aanleiding van nieuwe inzichten, gesprekken met de omgeving en een toets aan de Potmargevisie enigszins aangepast.

5. 1. Ruimtelijk-functionele ontwikkeling

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van een gebouw of gebouwencomplex waarin instellingen gericht op watertechnologie, laboratoria, adviesbureaus en bedrijvigheid kunnen vestigen. De gebruikers van het te ontwikkelen gebouwcomplex zijn Wetsus, middel- en kleinbedrijven en middelgrote organisaties. In principe mag ieder bedrijf, dat een link heeft met watertechnologie zich vestigen in de nieuwbouw.

Wetsus is een non-profit instituut dat is opgericht in 2003 voor de ontwikkeling van nieuwe technologieën op het gebied van duurzaam water. Wetsus kan gezien worden als de grote kennisdrager voor De Watercampus.

In het gebouwcomplex kunnen bedrijven zich vestigen met bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op water en energie, waarbij de focus voornamelijk ligt op de onderzoeks- en ontwikkelkant. Met name (startende) MKB-bedrijven op het gebied van kennis en innovatie, die nog niet uit zijn op productie, zullen zich gaan vestigen in de nieuwbouw. Door fysieke samenkomst van bedrijven, die actief zijn in dezelfde branche, kan voordeel behaald worden. De bedrijven zullen diverse ruimten in het gebruik delen en komen daardoor gemakkelijk met elkaar in contact. Deze contacten kunnen weer uitmonden in bedrijfsvoordelen. Naast het persoonlijke contact van de gevestigde bedrijven op één locatie speelt de aanwezigheid van specifieke laboratoria ook een rol.

De totale vastgoedontwikkeling zal gefaseerd verlopen. Afhankelijk van de marktvraag kan geschoven worden in de verhouding tussen kantoorruimte en laboratoriumruimte en zullen één of meerdere fasen volgen waarbij tot een maximum van 25.000 m² bruto vloeroppervlak kan worden gerealiseerd, inclusief de benodigde ontsluiting, terreininrichting en parkeerplaatsen.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor (dienstverlenende) bedrijven, waaronder kantoren, laboratoria, alsmede functies zoals ondersteunende horeca. Hierbij geldt dat deze direct of indirect gericht moeten zijn op watermanagement, watertechnologie, waterbeheer en wateronderwijs ofwel duurzame energievoorziening. Het vestigen van onderwijsvoorzieningen is in beginsel niet aan de orde.

Vanwege de relatie met Van Hall Larenstein en het feit dat er sprake is van een kenniscentrum, is gekozen om hiervoor een afwijkingmogelijkheid op te nemen, waarmee onderwijsvoorzieningen in ondergeschikte mate mogelijk gemaakt kunnen worden.

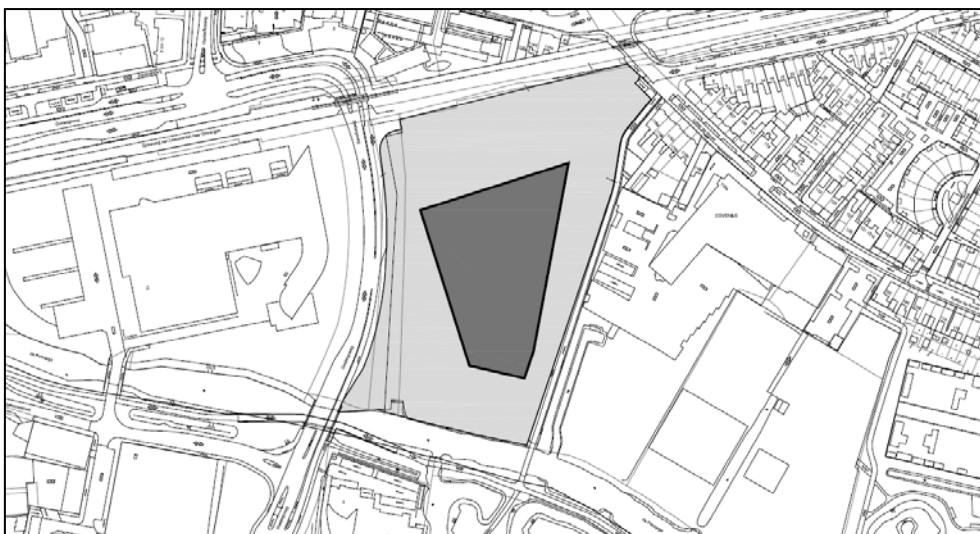
De maximale oppervlakte aan bruto vloeroppervlak wordt in dit bestemmingsplan niet vastgelegd. Het vastleggen van de voetprint en de maximale hoogte van de gebouwen beperkt de mogelijke gezamenlijke oppervlakte van de vloeren namelijk voldoende.

5. 2. Het gebouw(encomplex)

Voor de nieuwbouw is nog geen definitief ontwerp gemaakt. Er bestaat enige ontwerprijheid. Het uitgangspunt is het ontwikkelen van een gebouw en een samenhangend complex van gebouwen met tijdloze (niet modieuze) vormgeving en architectuur. Hierbij worden geen bouwstijlen uitgesloten. Belangrijk is dat het duurzaamheidsaspect uit het ontwerp af te lezen is. Tevens moet het ontwerp de aanwezigheid van de bestaande structuren en waarden (met name de Potmarge) respecteren.

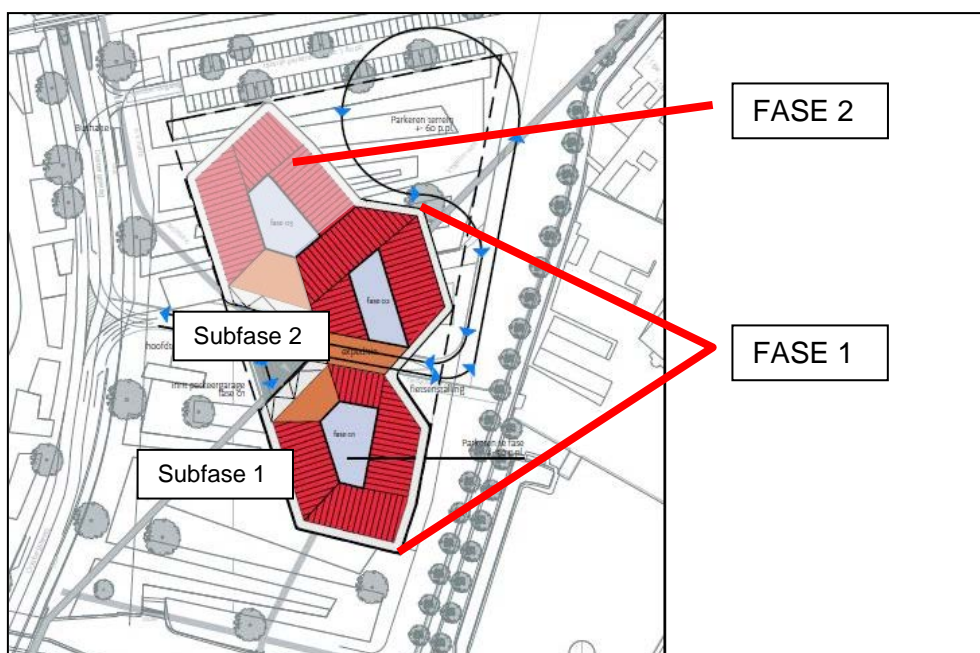
Water en energie zijn de begrippen die centraal staan. Alle onderzoeksactiviteiten en bedrijfsactiviteiten die zich afspelen op De Watercampus zijn hieraan gekoppeld. In en buiten het gebouw moet dit ook duidelijk zichtbaar zijn. Voor bezoekers en passanten moet het duidelijk zijn dat in het gebouw zowel bedrijfsgerichte activiteiten als onderzoeksgerichte activiteiten spelen.

Op basis van het PvE, de Potmargevisie en gesprekken met de omgeving is de voetprint van het gebouwencomplex strak begrensd. Gebouwen moeten binnen deze voetprint gerealiseerd worden. De maximale voetprint die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Maximale voetprint gebouwencomplex

De Watercampus wordt gefaseerd ontwikkeld. Het ontwerp van het gebouw moet zodanig zijn dat eventuele vervolgfases aan de eerdere fasen kunnen worden aan- of bijgebouwd, zonder een afbreuk te doen aan de architectonische- of beeldkwaliteit van het geheel. Dit bestemmingsplan voorziet in de eerste fase (welke wordt opgesplitst in twee subfasen). Op termijn is een tweede fase denkbaar. Dit zal een uitbreiding in noordelijke richting omvatten. Hiervoor kan te zijner tijd een ruimtelijke procedure worden doorlopen. De fasering is indicatief weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Fasering Watercampus (indicatief)

Qua hoogte moet het gebouw aansluiten op haar omgeving. Rekening houdend met de kleine schaal van de woningen langs Achter de Hoven is een bouwhoogte van maximaal vier lagen en maximaal vijf bij een geïntegreerde parkeerlaag voorgesteld. Hiervoor is een maximale bouwhoogte van 18 meter bepaald. De eventuele tweede fase zal conform de Potmargevise niet hoger dan 14 meter worden. Een impressie van het bebouwingsvolume in de 1^e fase, subfasen 1 en 2, is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Impressie bebouwingsvolume fase 1

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de eerste fase. Omdat het niet aannemelijk is dat de tweede fase wordt ontwikkeld in de doorlooptijd van dit bestemmingsplan (10 jaar), zal voor het realiseren van de tweede fase in de toekomst een nieuwe ruimtelijke procedure worden doorlopen.

5. 3. Ontsluiting

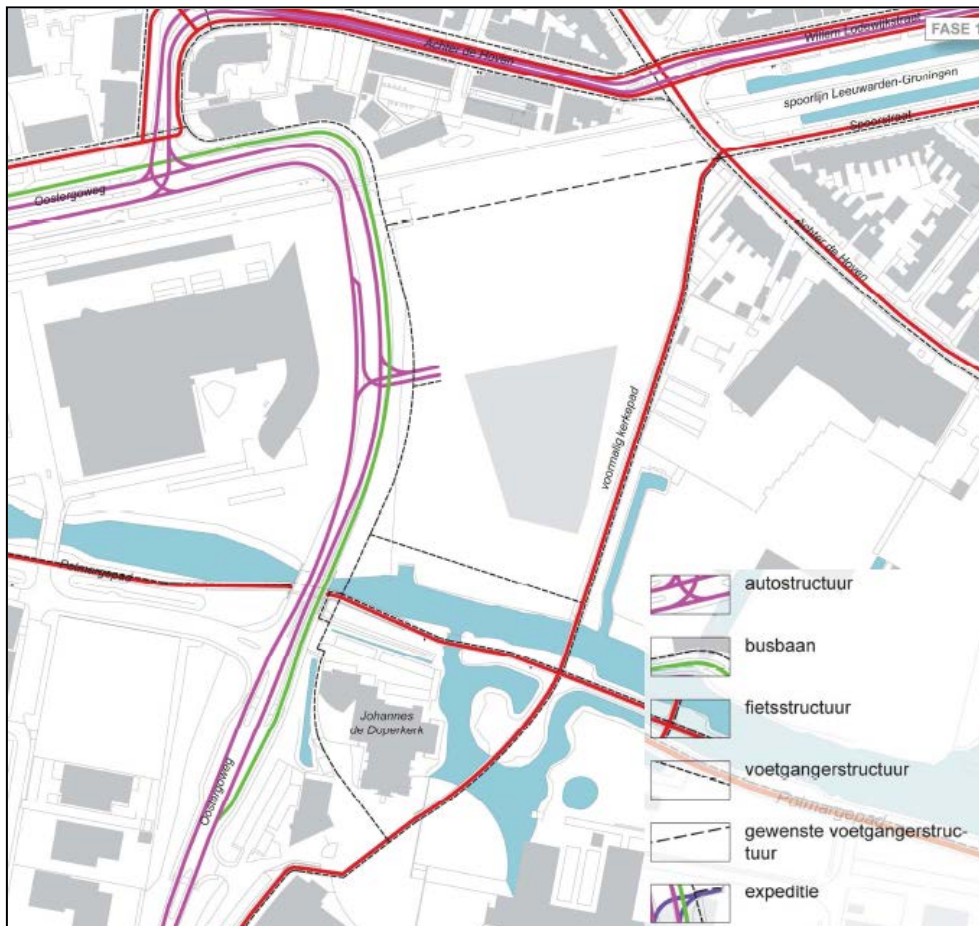
Met betrekking tot de ontsluiting van de locatie kan worden gesteld dat het bestaande netwerk toereikend is. Voor het autoverkeer kan gebruik worden gemaakt van een nieuwe aansluiting op de Oostergoweg. Ook ligt hier een buslijn.

Voor een veilige en praktische aansluiting op de Oostergoweg is wel een beperkte tracéwijziging noodzakelijk. De weg is te druk voor een direct afrit. Daarom dient rijbaansplitsing en een verlegging plaats te vinden. Het gebouw van de Watercampus moet hierbij los blijven liggen van de Oostergoweg. Om ruimte te creëren voor de in- en uitrit naar de Watercampus, kan een deel van de Oostergoweg naar het westen opschuiven. Hierdoor ontstaat de gewenste ruimte om het gebouw in het groen te maken.

Langzaam verkeer (fietser en wandelaars) kan het plangebied via het voormalig kerkepad bereiken. De bestaande langzaam verkeersroutes in de omgeving bieden goede aansluitingen richting het centrum en op de hoofdinfrastructuur. Ook bestaat een snelle (en fraaie) wandelroute richting het zuidelijk deel van de Watercampus. Aan de noordzijde van de Potmarge wordt een nieuw voetpad aangelegd, waarmee een goede aansluiting van de voetgangersstructuur op het voetpad langs de Oostergoweg ontstaat.

In aansluiting bij de groene zone langs de Potmarge op de naastgelegen percelen (van de Friese Pers en ten zuiden van het Comenius), wordt ook het zuidelijk deel van het plangebied bijzonder groen ingericht. Het is daarom niet wenselijk dat hier in- en uitritten worden aangelegd.

De ontsluitingsroutes rondom de Watercampus zijn weergegeven in figuur 8.



Figuur 8. Ontsluiting Watercampus

Uitgangspunten bestemmingsplan

Vanwege de tracéwijziging van de Oostergoweg, maakt deze weg deel uit van het plangebied. Het tracé zoals weergegeven in figuur 8 wordt mogelijk gemaakt binnen een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming worden ook groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

De groene zone aan de zuidzijde van het plangebied wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd met een aparte bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen in- en uitritten toegestaan. Wel zijn (voet)paden mogelijk.

Omdat er ter versterking van de Watercampus als geheel mogelijk een directe voetgangersverbinding tussen het plangebied en de Doperkerk wordt gemaakt, wordt via een afwijkmogelijkheid voorzien in het realiseren van een voetgangersbrug over de Potmarge.

5. 4. Parkeren

Binnen het plangebied moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het parkeren buiten het beeld vanaf de Potmarge plaatsvindt. Voor fietsen wordt aan de oostzijde een oplossing gezocht.

Voor auto's wordt er uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO, voor fietsers geldt een norm van 3 plaatsen per 100 m² BVO. In iedere fase van de vastgoedontwikkeling moet worden voldaan aan deze normen. Wel is van belang dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor de op dat moment aanwezige functies en dat niet in de eerste fase een 'parkeerhypotheek' wordt gelegd.

Uitgangspunten bestemmingsplan

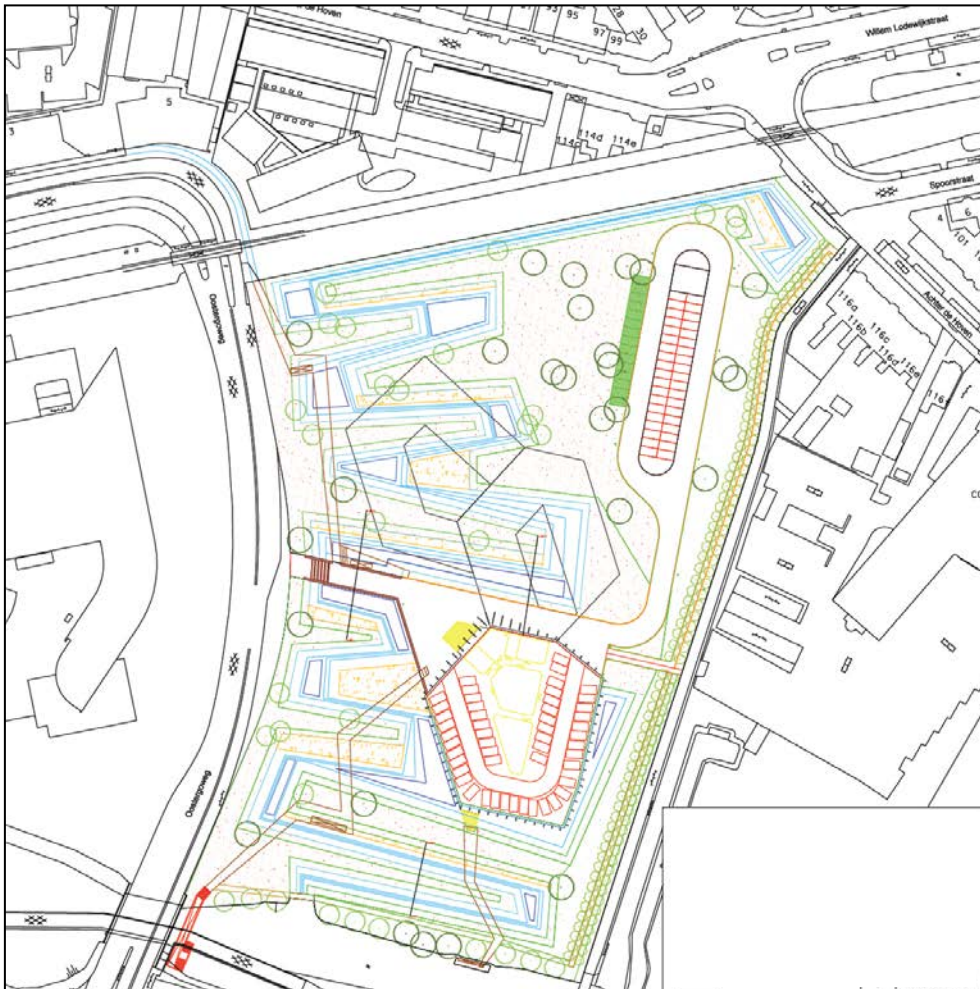
Het bestemmingsplan biedt ruimte voor parkeervoorzieningen, waaronder een gebouwde parkeervoorziening. Zoals genoemd heeft de groenzone langs de Potmarge en aan de oost- en westzijde van het terrein, een andere bestemming. Binnen deze bestemming is parkeren niet toegestaan.

5. 5. Terreininrichting

De inrichting van het terrein, voor zover het direct is gerelateerd aan de Watercampus, bestaat grotendeels uit semipublieke ruimte, passend bij de parkachtige setting van de Potmargezone. De stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering sluiten aan bij de omgeving, waarbij met enkele afwijkingen het eigen karakter van het gebied gewaarborgd wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de *Ontwikkelingsvisie Potmarge*, zoals beschreven in paragraaf 3.3. Parkeervoorzieningen moeten worden afgeschermd met hagen, zowel in de eerste als in de tweede fase.

Er wordt een juiste balans verwacht tussen verhard en onverhard. De grenzen tussen semipublieke ruimte en publieke ruimte zijn zacht en lopen in elkaar over. Het afbakenen van het terrein met water refereert aan de hoofdfunctie van de Watercampus. Het uitgangspunt is het zoveel mogelijk beperken van het gebruik van hekwerken. Het ontwerp voor de gehele buitenruimte wordt verzorgd door een landschapsarchitect.

Een inrichting van de Watercampus in de eerste subfase is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9. Inrichting Watercampus (subfase 1)

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legt de inrichting van het terrein niet vast, omdat dit de ontwerpruimte van de landschapsarchitect mogelijk onwenselijk beperkt. Wat wel wordt vastgelegd is de groene zone rondom de Watercampus en de ontsluitingswegen daarbinnen.

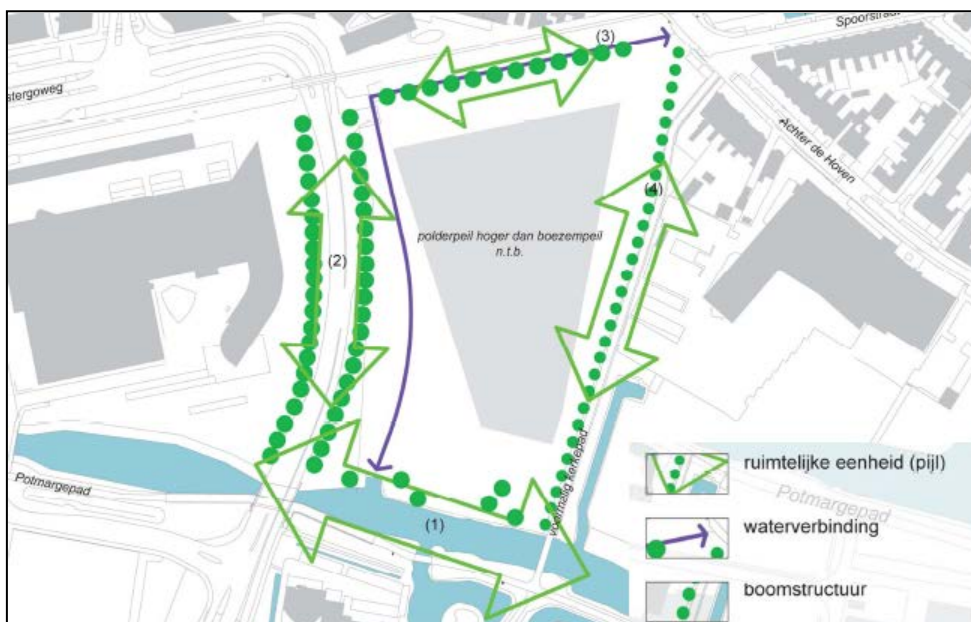
5. 6. Landschappelijke inpassing

Naast een integratie in de stedenbouwkundige structuur van Leeuwarden, is een verantwoorde landschappelijke inpassing in de Potmargezone van belang. Ook hiervoor vormt de *Ontwikkelingsvisie Potmarge* het uitgangspunt voor de terreininrichting.

Het ontwerp voor de buitenruimte sluit in stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering aan bij de omgeving. Voor de zone langs de Potmarge kan worden gedacht aan enkele willekeurig verspreid staande bomen, in de sfeer van de bestaande beplanting langs de Potmarge.

De nieuwe waterverbinding die als blauwe pijl is weergegeven verbindt het bestaande water langs de spoorlijn ter hoogte van de Willem Lodewijkstraat met de Potmarge. De onderbreking van de oever van de Potmarge mag niet meer dan 10 meter bedragen om de continuïteit en het lineaire karakter van de Potmarge te behouden. De exacte plaats van de inlaat is vrij. In de waterverbinding zal zowel in de -richting van de spoorloot als de Potmarge een stuw of dam geplaatst moeten worden. Hierdoor ontstaat er een aparte polder, zodat het water vanaf de uitbreidingslocatie af kan wateren richting de omgeving. Dit is noodzakelijk in verband met aanwezige vervuiling.

Daarnaast wordt voor de inpassing van de Watercampus aansluiting gezocht bij de groenzones langs de Oostergoweg, de spoorzone en de zone langs het voormalig kerkepad. Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk (waardevolle) bomen worden behouden. Dit betekent onder andere dat de dubbele bomenrij met grasberm langs de Oostergoweg teruggebracht moet worden wanneer deze (deels) niet gehandhaafd kan blijven. In de spoorzone is een nieuwe bomenrij wenselijk. Deze kan de ontbrekende schakel vormen tussen de bomenrij ten oosten en westen van het plangebied. De groene zones rondom de Watercampus zijn weergegeven in figuur 10.



Figuur 10. Groene zones rondom de Watercampus

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het waarborgen van een groene inrichting aansluitend aan de Potmarge. Daartoe wordt voor het zuidelijk deel van het plangebied een bestemming opgenomen waarbinnen groene en blauwe voorzieningen leidend zijn en verhardingen en recreatief medegebruik in ondergeschikte mate. Voorts moet water mogelijk zijn binnen het gehele plangebied.

5. 7. Duurzaamheid en energie

Water en energie zijn de centrale thema's waarin duurzaamheid tot uiting komt. Dit zijn de onderscheidende kenmerken van De Watercampus op het gebied van duurzaamheid.

In de Watercampus wordt door de daar gevestigde bedrijven en onderzoeksinstituten gewerkt aan technische oplossingen voor waterproblemen. In het gebouwencomplex wordt deze techniek ook toegepast. Doelstelling is de gesloten waterkringloop zo volledig mogelijk te benaderen. Met het sluiten van de waterkringloop wordt bereikt dat optimaal gebruik gemaakt wordt van hemelwater, waarbij het streven is minimaal gebruik te maken van levering van drinkwater.

Met betrekking tot energie is de ambitie om sterk in te zetten op het beperken van de energievraag en uitsluitend gebruik te maken van hernieuwbare energie. Er worden mogelijkheden onderzocht om de Watercampus aan te sluiten op het te ontwikkelen warmtenet en biogasleiding in de stad en omgeving van Leeuwarden.

Een specifieke optie die in sterke mate bij kan dragen aan het karakter en imago van De Watercampus is het benutten van biogas dat vrij komt bij de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie. Met behulp van een Bio Warmte Kracht Koppelingcentrale (WKK) kan dit gas gebruikt worden voor het invullen van de warmte- en elektravraag. Hiervoor kan gedacht worden aan de samenwerking met nabijgelegen bedrijven en instellingen en de rest van de Watercampus (Van Hall Larenstein en de Doperkerk). Tevens wordt de optie voor het realiseren van warme-koude-opslag (WKO), waarbij energie in de bodem wordt opgeslagen, onderzocht.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om de duurzaamheidsdoelstellingen van de Watercampus te kunnen realiseren. Dit betekent dat ook een WKK en WKO tot de mogelijkheden behoren. Eveneens zijn zonnecellen mogelijk.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de (toekomstige) ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Leeuwarden gebruikelijke regelingen.

Dienstverlening

De Watercampus wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming zijn (dienstverlenende) bedrijven en instellingen, waaronder kantoren, die direct of indirect zijn gericht op watermanagement, watertechnologie, waterbeheer, wateronderwijs, duurzame energievoorziening en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen mogelijk. Tevens wordt ruimte geboden voor een warmtekrachtkoppelinginstallatie (WKK) ten behoeve van duurzame energievoorziening. Hiervoor is wel een maximum oppervlakte (400 m²) voor bepaald, omdat de WKK een ondergeschikte positie moet krijgen binnen de Watercampus. Ook is ruimte voor parkeervoorzieningen, waaronder een gebouwde parkeervoorziening.

De gebouwen zijn vastgelegd binnen een bouwvlak. Dit bouwvlak is afgestemd op de eerste ontwikkelingsfase. Voor de gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. In de bestemming is een afwijking mogelijk opgenomen waarmee onder voorwaarden 600 m² aan bebouwing buiten

het bouwvlak kan worden gebouwd. Voor deze bebouwing geldt een lagere bouwhoogte (6 meter). Hierdoor ontstaat enige ontwerpvrijheid en bijvoorbeeld de mogelijkheid voor een fietsenhok.

Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee in ondergeschikte mate onderwijsvoorzieningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Omdat deze functie geluidgevoelig is, dient hiervoor mogelijk wel een hogere waarde te worden verleend.

Groen

Het zuidelijk deel van het plangebied, voor zover buiten het bouwvlak en de zones langs de zijden van de Watercampus, vallen onder de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groen- en waterelementen mogelijk. Ook is voorzien in paden en recreatief medegebruik. Overige verhardingen zijn in ondergeschikte mate toegestaan.

De ontsluiting van de Watercampus is ook binnen deze bestemming geregeld. Deze mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' worden aangelegd. Ook de ontsluiting van het parkeerterrein op de noordzijde van het terrein is onder deze aanduiding gebracht. Parkeren is binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan.

De bestemming dient zowel ter bescherming van de groenzone en landschappelijke inpassing, als ter borging van een bufferzone tussen de woningen aan Achter de Hoven en de Watercampus.

Verkeer

Het nieuwe tracé van de Oostergoweg is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen en paden, alsmede water en groenvoorzieningen toegestaan.

Water

De Potmarge valt onder de bestemming 'Water' waarbinnen waterlopen en -partijen en oevers zijn voorzien. Tevens wordt gestreeft naar het behoud van de karakteristieke waterstructuur van de Potmarge. Dit houdt in dat het wijzigingen van waterlopen en oevers slechts onder voorwaarden en na het verlenen van een omgevingsvergunning is toegestaan.

Via een afwijkingsmogelijkheid kan een voetgangersbrug over de Potmarge worden gerealiseerd. De belangrijkste voorwaarde hiervoor is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waterstructuur van de Potmarge.

7. UITVOERBAARHEID

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn verschillende overlegreacties ontvangen. Deze zijn van een gemeentelijk reactie voorzien in de notitie overlegreacties. Deze is, tezamen met de ingekomen overlegreacties, opgenomen in bijlage 2. De overlegreacties hebben geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens het vooroverleg is het ontwerp voor de inrichting van het plangebied verder uitgewerkt. Daarbij is het tracé van de Oostergoweg gewijzigd, waardoor de bestemming 'Verkeer' op de verbeelding marginaal is gewijzigd. Tevens is een secundair parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing beoogd. De ontsluitingsweg hiervan is in de bestemming 'Groen' beoogd. Hiervoor is een aanduiding opgenomen.

Daarnaast is in overleg met het bewonersplatform gekozen om de bestemming van een strook grond op de kruising tussen de Spoorstraat en Achter de Hoven te wijzigen van 'Verkeer - Verblijf' (in het bestemmingsplan *Achter de Hoven*) naar 'Groen'. Het plangebied is daarop aangevuld.

Zienswijzen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheden is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de *Reactie- en antwoordnota zienswijzen*. Deze nota is als bijlage bij het vaststellingsbesluit opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Vaststelling

Op 29 mei 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 3.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval zijn de onderhavige gronden in eigendom van de gemeente die het plan ontwikkeld. Er is daarom geen sprake van te verhalen kosten, noch de noodzaak voor sturingsmogelijkheden. De kosten voor de ontwikkeling van de Watercampus worden via de exploitatie ervan teruggewonnen. Hiervoor is een begroting gemaakt, op basis waarvan bijvoorbeeld de fasering is bepaald. Het plan wordt op deze wijze economisch uitvoerbaar geacht.

===