

Vaststelling bestemmingsplan 'Leeuwarden - Watercampus'

Kenmerk 382216 dp

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

Op het voormalige terrein van kunststoffabriek Atoglas wordt een nieuwe bedrijfshuisvesting voor de Watercampus ontwikkeld. Op deze locatie kan zich bedrijvigheid vestigen gericht op watertechnologie, zoals laboratoria, adviesbureaus en bedrijvigheid. Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Watercampus' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van een gebouw of gebouwencomplex waarin deze bedrijvigheid zich kan vestigen.

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 aan de Oostergoweg en de scholengemeenschap Comenius aan de weg Achter de Hoven.

2. Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is vanaf begin augustus 2012 tot half september 2012 onderwerp geweest van overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierbij voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van vier overlegpartners is een reactie ontvangen:

- Provincie: de provincie stemt in met het type bedrijvigheid wat het bestemmingsplan toelaat. De verbondenheid met water dient echter geregeld te worden in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conform de overlegreactie aangepast;
- Gasunie: Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. De leiding heeft geen invloed op de planontwikkeling;
- Brandweer Fryslân: de brandweer ziet geen noodzaak om opmerkingen te plaatsen;
- Liander: De leidingen van Liander liggen net buiten het plangebied en worden dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

3. Inspraak

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, voor het onderdeel inspraak, het volgende besloten: Alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan.

De ontwikkeling van de Watercampus komt voort uit de ontwikkelingsvisie Potmarge. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met de omgeving. Het bieden van inspraak wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht. Wel is er twee maal overleg gevoerd met bewonersplatform en aanwonenden over en in aanloop naar het voorontwerpbestemmingsplan. Ook is er tweemaal een klankbordgroepbijeenkomst met diverse belanghebbenden georganiseerd.

Uiteraard was het wel mogelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

4. Zienswijzen

Het ontwerp - bestemmingsplan heeft met ingang van 31 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. In bijlage 1 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan Leeuwarden - Watercampus' zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

5. Vaststelling

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

6. Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit bestemmingsplan wordt een dergelijk bouwplan 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 ontwikkelt. 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. Zie hierbij ook het realisatiebesluit uitbreiding watercampus dat 29 mei 2013 voor de raad is geagendeerd.

7. Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor is gemeld, stellen wij u voor om het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Watercampus' ongewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 23-04-2013

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. Ferd. J.M. Crone, burgemeester,

mr. drs. R.J. Hoek, secretaris.

Nummer 7895
CT

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23-04-2013
(kenmerk 382216 dp);

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Leeuwarden - Watercampus, met nummer NL.IMRO.0080.05010BP00-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2. De in bijlage 1 opgenomen "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan Leeuwarden - Watercampus" vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 29 mei 2013

voorzitter,

griffier.

Bijlage 1:

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp – bestemmingsplan Leeuwarden - Watercampus

I. Inleiding

Het ontwerp - bestemmingsplan “Leeuwarden – Watercampus” heeft met ingang van 31 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- a. De Stichting ondersteuning bewoners platform Achter de Hoven, ontvangen d.d. 12 maart 2013;
- b. Diverse omwonenden, ontvangen d.d. 13 maart 2013.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk zijn.

II. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Aangezien de inhoud van de zienswijzen grotendeels gelijk is, worden beide zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Het bewonersplatform heeft verschillende brieven gestuurd ten aanzien van de ontwikkeling van de watercampus. Het bevreemdt het platform dat deze brieven niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Verder verwachten de omwonenden een ernstige aantasting van hun leefomgeving door:

- Zonlichtbeperking
- Aantasting Potmarge en groen in de omgeving
- Geluidsoverlast
- Lichtvervuiling
- Verkeersintensiteiten
- Overlast van verkeer/auto's/bevoorrading op het terrein
- Het gebouw zal 24 uur per dag het gehele jaar rond open zijn

De zienswijze van reclamanten zijn vervolgens puntsgewijs beschreven:

1. De gemeente stelt dat er niet sprake is van onderlinge hinder of een gevaarlijke verkeerssituatie ten aanzien van fiets- en wandelverbinding. Volgens reclamanten is sprake van een gevaarlijke kruising, namelijk de aansluiting van het Kerkenpad (fietspad) op de straat Achter de Hoven/hoek Spoorstraat. De watercampus zal hieraan bijdragen
2. De gemeente geeft aan dat, conform het provinciale beleid, de insteek een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is. Er wordt alleen gemeld dat hierbij wordt aangesloten. Op dit moment is er veel leegstand in Leeuwarden. Er zijn naar het oordeel van de reclamanten goede bestaande gebouwen beschikbaar die als alternatief kunnen fungeren. Dit is goedkoper, leegstand wordt teruggedrongen, en het groene hart in de stad blijft bestaan.
3. Reclamanten vinden het onwenselijk dat een beperkt aantal parkeerplekken is voorzien onder de bebouwing. Er ontstaat hierdoor een behoorlijke parkeervoorziening nabij de woningen, wat de leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit aantast. Bijkomend nadeel is volgens de reclamanten dat de auto's het hele terrein over moeten om de parkeervoorziening te bereiken. Geluidsoverlast en verslechtering van luchtkwaliteit wordt verwacht. In de ontwikkelvisie

Potmarge is gesteld dat parkeren onder de bebouwing plaats moet vinden en voor bezoekers ten noorden en oosten hiervan. Hier wordt nu van afgeweken.

Voorgesteld wordt de parkeervoorziening te realiseren aan de voor- en westkant van het gebouw. Als dit niet lukt dan de parkeerplaatsen verdiept aan te leggen en te overkappen. Een derde alternatief is het uitbreiden van de parkeergarage onder de Watercampus.

4. In de toelichting wordt gesteld dat er gestreefd wordt naar het uitbreiden van het groene areaal en dat de groenomgeving versterkt wordt aan de zuidzijde van het plangebied. Reclamanten willen dat dit ook gaat gelden voor de andere zijden. Het is hierdoor mogelijk om groene buffers aan beide zijden van het gebouw aan te leggen. Nu mag een groot gedeelte van het groen gebruikt worden als weg voor ontsluiting van de parkeerplaatsen wat onwenselijk is. Gevraagd wordt het aantal parkeerplekken te maximaliseren, waarbij deze plekken volledig uit het zicht worden onttrokken.
5. De gemeente stelt dat het gebied wordt versterkt door opvaarten. In de plannen is daar nu geen sprake van.
6. De gemeente geeft in de toelichting onder ontwikkelingsvisie Potmarge een aantal randvoorwaarden aan. Reclamanten geven aan dat deze lijst uitgebreid moet worden:
 - In de omgeving van de Potmarge komt vrijwel geen autoverkeer voor;
 - Opvaarten versterken de zonering en versterken de aansluiting met de noord en zuidzijde;
 - Informeel en open karakter van het gebied (openbaar toegankelijk)
 - Beslotenheid t.o.v. Achter de Hoven – Huizumerlaan;
 - Parkeren op eigen terrein, binnen bebouwingsvlak te realiseren.
7. Aangegeven is dat een akoestische berekening is uitgevoerd. Reclamanten willen deze berekening ontvangen. Op dit moment wordt veel geluidsoverlast ervaren van de Oostergoweg en het treinverkeer. Voornamelijk het treinverkeer is zorgelijk.
8. In de toelichting staat onder luchtkwaliteit dat in de tweede fase maximaal 25.000 m² aan bvo wordt gerealiseerd, hetgeen zo ruim is dat ecologische uitgangspunten in het gedrang komen en de leefbaarheid van de wijk vermindert. Dit is niet in lijn met de ontwikkelingsvisie. Gepleit wordt voor beperking van het bouwoppervlak. Het Comenius doorbreekt het kleinschalige karakter van de bebouwing. Met de Watercampus wordt dit volgens de reclamanten versterkt.
9. De gemeente stelt dat er een restverontreiniging is achtergebleven in het noordoostelijke deel van het plangebied en dat er plaatsen zijn waar sprake is van verhoogde arseenconcentratie. Hoe kan het dat er vervuiling is geconstateerd, en wat zijn de effecten voor de volksgezondheid. Sinds wanneer is de gemeente op de hoogte hiervan en waarom zijn de bewoners niet geïnformeerd.
10. Op pagina 16 van de toelichting wordt gesteld dat er een aanzienlijke oppervlakte aan verharding zal zijn, wat volgens de reclamanten haaks staat op de ontwikkelingsvisie Potmarge.
11. Op pagina 19 wordt aangegeven dat er gefaseerd wordt ontwikkeld met een maximum van 25.000 m². Dit is volgens de reclamanten zeer onwenselijk.
12. Aangegeven wordt dat het vestigen van onderwijsvoorzieningen in beginsel niet aan de orde is, maar op termijn wel mogelijk te maken is via een afwijkingsbevoegdheid. Dit staat haaks op eerdere toezeggingen. De wijk ervaart volgens de reclamanten momenteel al overlast van leerlingen en studenten.
13. De gemeente stelt dat het bvo niet in dit bestemmingsplan is vastgelegd, maar toch wordt een aantal keer gesproken over 25.000 m².
14. Op pagina 21 is een fasering van gebouwen geïllustreerd. In eerdere besprekingen is de begrenzing van de voetprint anders gepositioneerd dan deze tekening. Namelijk de noordgrens van de te bouwen oppervlakte zou in lijn zijn met de perceelgrens van Comenius. De verschillende schetsen zijn niet in lijn met elkaar. Reclamanten zijn van mening dat figuur 5 klopt.

De groene buffer tussen het Kerkenpad en de Watercampus is volgens de reclamanten kleiner geworden t.o.v. de ontwikkelvisie.

15. Een hoogte van 18 meter vinden reclamanten te hoog. Conform de ontwikkelvisie is 18 meter toegestaan, voor een derde van het bebouwingsoppervlakte. Het overige heeft een maximum hoogte van 14 meter. Aangegeven is dat fase 2 ook een hoogte van 18 meter heeft.
16. Op pagina 21 geeft de gemeente een behoorlijke ruimte weer voor parkeervoorzieningen. Dit is volgens de reclamanten onwenselijk. Ook valt op dat de toegangsweg in het groen is gepositioneerd.
17. Gesteld wordt dat een belangrijk uitgangspunt is dat parkeren buiten het beeld van de Potmarge plaatsvindt. Conform de ontwikkelingsvisie dient dit volgens de reclamanten onder de bebouwing plaats te vinden.
18. De gemeente wil een juiste balans tussen verhard en onverhard terrein, terwijl eerder staat vermeld dat een aanzienlijke oppervlakte verhard zal zijn. Ook wordt aangegeven dat zoveel mogelijk het gebruik van hekken wordt vermeden. Afgesproken is volgens de reclamanten dat het gebied open en toegankelijk zou worden.
19. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m². Reclamanten zouden graag vastgelegd willen hebben dat parkeren onder bebouwing plaatsvindt en dat het aantal auto's gemaximaliseerd wordt.
20. Op pagina 25 verhoudt figuur 9 zich volgens de reclamanten niet met de voetprint en begrenzing.
21. In het plan wordt gesteld dat de inrichting niet wordt vastgelegd. Reclamanten willen het volgende punt opnemen: dat het gebied groen zal worden ingericht en waar het echt niet anders kan zal worden verhard, dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken, dat verkeersbewegingen over het terrein minimaal zullen zijn en dat het gebied open en toegankelijk zal worden.
22. Reclamanten juichen toe dat een bomenrij langs het spoor wenselijk wordt geacht. Dit komt volgens de reclamanten alleen niet terug in de uitwerking. Daarnaast zijn er geen opvaarten gesitueerd.
23. Op pagina 26 wordt aangegeven dat er de mogelijkheid is om de dubbele bomenrij langs de Oostergoweg terug te brengen, terwijl eerder in het rapport staat aangegeven dat er geen bomen worden gekapt. Reclamanten gaan ervan uit dat te verwijderen bomen worden teruggeplaatst in het plangebied.
24. Reclamanten zien het aantal auto's het liefst gemaximaliseerd worden. Het gevaar bestaat dat het hele gebied op termijn geschikt wordt gemaakt voor parkeren.
25. Op pagina 28 wordt gesteld dat onderwijs mogelijk is. Ook is er een mogelijkheid voor een warmtekrachtkoppelinginstallatie met een oppervlakte van 400 m². Dit is volgens de reclamanten onwenselijk. Gevraagd wordt of het geïntegreerd kan worden in het gebouw. Als het toch nodig is een dergelijke installatie te plaatsen dan het liefst niet in de nabijheid van de woningen.
26. Op pagina 28 stelt de gemeente dat er ruimte is voor een gebouwde parkeervoorziening tot 5 meter hoog. Dit is volgens de reclamanten onwenselijk
27. Op pagina 28 staat vermeld dat alleen de eerste fase is inbestemd. Dit is niet juist. Het gaat om fase 1 en 2. Het bebouwingsoppervlakte kan hierdoor naar beneden. Ook de hoogte dient aangepast te worden conform de ontwikkelingsvisie. Reclamanten zijn verrast door de mogelijkheid om 600 m² aan bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren. Dit is volgens de reclamanten onwenselijk.
28. Op pagina 29 is aangegeven dat een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor onderwijsvoorzieningen. Dit is volgens de reclamanten niet in lijn met de afspraken. Ook is aangegeven dat deze functie geluidsgevoelig is. Reclamanten zijn tegen het oprekken van de geluidsgevoeligheid.

29. De zienswijze van het bewonersplatform is niet opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Gevraagd wordt deze alsnog op te nemen.
30. Op pagina 29 wordt gesteld dat er een secundair parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing is beoogd. Bij secundair dient het aantal parkeerplaatsen volgens de reclamanten ondergeschikt te zijn.
31. In de ecologische beoordeling wordt geschreven dat de eerste fase uit 11.000 m² bestaat. Dit is volgens de reclamanten onjuist. Verder staat dat er geen lichtbronnen nabij de Potmarge geplaatst worden. In het gebouw zit glas, waardoor er sprake zal zijn van een behoorlijke lichtbron. Gevraagd wordt zorg te dragen dat het gebouw niet extern verlicht gaat worden en dat er maatregelen genomen worden om licht vanuit het gebouw zoveel mogelijk te minimaliseren.

Gemeentelijke reactie

Reclamanten hebben opmerkingen gemaakt over de nu aanwezige onbebouwde situatie. Wij zullen eerst ingaan op het referentiekader zoals de gemeente dat hanteert.

Het voorliggende bestemmingsplangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Achter de Hoven" en heeft hierin de bestemming 'bedrijfsdoeleinden, industriële bedrijven met bijbehorende erven'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3 en een kunststoffenfabriek. Er is een bouwvlak opgenomen over vrijwel het gehele terrein, waarbij 50% bebouwd mag worden met een maximale hoogte van 12 meter. Binnen het huidige bestemmingsplan is het dus mogelijk om een vrij forse fabriekshal te bouwen op het terrein, waarin zich een middelzwaar bedrijf kan vestigen. Aangezien de opstallen op het terrein inmiddels zijn gesloopt, begrijpen wij dat reclamanten het perceel zien als een groen gebied midden in de stad. De gemeente vergelijkt echter de nu geldende bestemming met de nieuwe bestemming, en vergelijkt niet op basis van de inmiddels uitgevoerde sloopwerkzaamheden. Juridisch is de bestaande situatie een gebied met een bedrijfsbestemming, waarop een fabriekshal geplaatst kan worden van maximaal 12 meter hoog.

In 2007 is voor het hele Potmargegebied een ontwikkelkader opgesteld. Dit ontwikkelkader is tot stand gekomen in samenwerking met de omgeving. In het proces om te komen tot een definitief ontwikkelkader zijn de plannen uitgewerkt in verschillende werkgroepen (deel A). Uit deze verschillende plannen is een definitieve visieschets ontstaan met een toelichting daarop (deel B). Deel B van het ontwikkelkader is op 18 juni 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de beoordeling of de plannen van de watercampus passen binnen het ontwikkelkader zal dan ook worden getoetst of deze voldoen aan deel B van het ontwikkelkader.

De omwonenden verwachten aantasting van de leefomgeving. In de puntsgewijze opsomming van de zienswijzen wordt dit nader toegelicht.

Hieronder wordt op alle punten afzonderlijk ingegaan:

1. Reclamanten geven aan dat er een gevaarlijke kruising ontstaat, namelijk de aansluiting van het Kerkenpad (fietspad) op de weg Achter de Hoven/hoek Spoorstraat. De gemeente: De ontsluiting van langzaam verkeer zal plaatsvinden via het fietspad/voetpad dat loopt tussen de weg Achter de Hoven (nabij de spoorwegovergang) en de Potmarge. Via dit pad zal een verdeling plaatsvinden van langzaam verkeer in zuidelijke- en in noordelijke richting. Omdat het hier een vrijliggend fietspad betreft zijn er geen conflicten met het autoverkeer. Het fietsverkeer in zuidelijke richting sluit aan op het fietspad dat zuidelijk langs de Potmarge loopt. Het fietsverkeer in noordelijke richting sluit aan op de weg Achter de Hoven (nabij de spoorwegovergang). Dit is een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur waarop het langzaam verkeer veilig kan

afwikkelen. Met de komst van de extra sneltrein tussen Groningen en Leeuwarden zullen er op de spoorwegovergang fietspaden worden gerealiseerd. Dit zal de verkeersveiligheid van het kruispunt verder verbeteren. Bovendien is Prorail verzocht om op de spoorwegovergang Oostergoweg aan de oostzijde van de huidige busbaan een voetgangersoversteek te realiseren. Met deze voetgangersverbinding ontstaat er een logische en korte route naar het station. Het fietsverkeer kan geen gebruik van deze route maken omdat een fietspad niet ingepast kan worden langs de bebouwing van de Oostergoweg (ten noorden van de overweg). In de huidige plannen wordt er alleen aan de westzijde een auto-ontsluiting (op de Oostergoweg) gemaakt. Ten opzichte van de ontwikkelingsvisie Potmarge en ten opzichte van de situatie ten tijde van de bebouwing met de Atoglas fabrieken is er sprake van een verbetering in de verkeersveiligheid en de verkeersbelasting van de omgeving omdat in die beide gevallen ook van een auto-ontsluiting aan de noordoostzijde van de kavel sprake was.

2. De ruimtelijke kwaliteit is geborgd in de ontwikkelingsvisie. Dit plan houdt rekening met die ontwikkelingsvisie met respect voor groen om de bebouwing en de afstand tot de Potmarge. De specifieke eisen die een laboratorium stelt aan een gebouw zijn dusdanig dat reguliere en mogelijk leegstaande kantoorpanden daar niet geschikt voor zijn. Bovendien wordt met de uitbreiding van de campus op deze locatie juist ingezet op het verder versterken van dat campusconcept; dat vereist een bepaalde nabijheid en compactheid van alle voorzieningen. Niet voor niets wordt nu geïnvesteerd in het waterapplicatiecentrum in het Van Hall op de campus en is de nabijheid van deze uitbreidingslocatie van groot belang voor het verder versterken en welslagen van het campusconcept.
3. Uitgangspunt wat parkeren betreft is dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein, zodat er geen overloop van parkeren plaatsvindt richting de omliggende wijken. Hiervoor is een norm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO opgenomen (CROW-norm). Dit komt neer op circa 100 parkeerplaatsen. Er worden zoveel mogelijk parkeerplaatsen onder de nieuwbouw gerealiseerd. Het is mogelijk gebleken om een parkeerlaag onder de bebouwing te situeren wat plaats biedt aan circa 50 parkeerplaatsen. Hiermee is de helft van de noodzakelijke parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken. De overige parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd. Het terrein wat hiervoor geschikt is, is aan de noordzijde van de nieuwe bebouwing. Conform de ontwikkelingsvisie Potmarge was het ook mogelijk parkeerplaatsen te realiseren aan de oostzijde van het perceel. Om de hinder te beperken voor de naastgelegen woningen hebben wij echter besloten deze zone als groen te bestemmen en het parkeerterrein te beperken tot het noordelijke deel. Het is echter niet mogelijk om de auto's geheel aan het zicht te onttrekken. Parkeren aan de zuid- en westzijde wordt, conform de ontwikkelingsvisie, niet wenselijk geacht. Uitgangspunt in het plan is om de zone tussen het gebouw en de Potmarge groen in te richten als versterking van de cultuurhistorisch waardevolle (Rijksmonumentale) Potmarge. Met de flinke afstand tussen de Potmarge en de bebouwing wordt deze monumentale status gerespecteerd. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt dat de zichtlijnen vanaf de Oostergoweg op de Potmarge versterkt dienen te worden. De inrichting van het terrein als parkeerplaats doet hier afbreuk aan.

De parkeervoorziening onder het gebouw is bereikbaar vanaf de westzijde van het gebouw. Omwonenden zullen hier dan ook beperkt hinder van ondervinden. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen aan de noordzijde van het perceel vindt ook plaats vanaf de westzijde en vervolgens via de noordzijde van het gebouw en de oostzijde van de kavel. Hiervoor is in de groenbestemming aan de oostzijde van het perceel een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen, waardoor het mogelijk is de ontsluiting van het parkeerterrein te realiseren. Deze ruimte is nodig voor de noodzakelijke manoeuvreerruimte. Het manoeuvreren vindt plaats op het parkeerterrein, zodat geen extra verharding aangelegd hoeft te worden. Hiermee wordt getracht

het gebied een zo groen mogelijke uitstraling te geven. Ondanks dat de ontsluiting van het parkeerterrein aan de oostzijde van de kavel plaatsvindt blijft er een grote groene buffer tussen de ontsluiting en de naastgelegen woningen.

4. Reclamanten vinden dat het groene areaal, naast de zuidzijde, ook versterkt dient te worden aan de andere zijden. Er wordt naar onze mening alles gedaan voor een zo groen mogelijke inrichting van het terrein. Daarnaast zijn de uitgangspunten, ook qua groen, uit de ontwikkelingsvisie gehandhaafd en gerespecteerd. Voor een reactie op het aantal en de positie van de parkeervoorziening wordt verwezen naar onze reactie onder 3.
5. Reclamanten stellen dat opvaarten niet in de planvorming zijn meegenomen. In de ontwikkelingsvisie worden deze opvaarten benoemd, alleen niet specifiek voor dit gebied. Bestemmingsplan technisch zijn dergelijke opvaarten wel mogelijk gemaakt. De inrichting van het terrein wordt momenteel uitgewerkt. Als bij deze uitwerking wordt gekozen voor opvaarten dan is dit mogelijk binnen het bestemmingsplan.
6. Reclamanten zijn van mening dat de randvoorwaarden vanuit de ontwikkelingsvisie uitgebreid moet worden. De randvoorwaarden zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan komen voort uit het vastgestelde deel van de ontwikkelingsvisie (deel B). De door reclamanten aangedragen punten komen niet voort uit dit deel B van de ontwikkelingsvisie. Wij zien dan ook geen aanleiding deze lijst uit te breiden.
7. Reclamanten ervaren overlast van de Oostergoweg en het treinverkeer. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een uitbreiding van het weg- of spoorverkeer. Met dit bestemmingsplan zullen wij deze hinder dan ook niet onderzoeken. Vanuit het aspect spoorweglawaai en wegverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Verder hebben reclamanten belangstelling voor een eerder uitgevoerde akoestische berekening. Deze akoestische berekening is inmiddels beschikbaar gesteld.
8. Reclamanten geven aan dat onder luchtkwaliteit staat dat in de tweede fase maximaal 25.000 m² aan bvo wordt gerealiseerd en dat de ecologische uitgangspunten in het gedrang komen. Voor de gehele ontwikkeling, inclusief de vervolgfases, geldt een maximale oppervlakte van 25.000 m² bvo. Dit bestemmingsplan is echter beperkter van omvang.
In het kader van de ontwikkeling van de watercampus is voor het terrein een ecologische beoordeling uitgevoerd. Geconcludeerd is dat er voor het aspect ecologie geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Verder pleiten reclamanten voor beperking van het bouwoppervlak. Na overleg met het bewonersplatform Achter de Hoven en vertegenwoordigers van de direct aanwonenden is het bouwvlak al ingeperkt. Fase 3 wordt op dit moment niet gebouwd, waardoor het bestemmingsplan op een zodanige wijze is ingeperkt dat alleen fase 1 en 2 gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling is verder beperkter in omvang dan staat aangegeven in de ontwikkelingsvisie Potmarge. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bouwoppervlak nog verder te beperken.
9. De verontreiniging in de grond op het noordoostelijke deel van het terrein is waarschijnlijk ontstaan doordat verontreinigde grond en/of verontreinigd puin is gebruikt om de locatie op te hogen. Mogelijk is dit ophogen niet in één keer gebeurd, maar een proces van jaren geweest. De verontreiniging met arseen in het grondwater is ontstaan op een plaats waar in het productieproces met arseenverbindingen werd gewerkt. Maar arseen komt ook van nature in sterk verhoogde concentraties in het grondwater voor. Het grondwater met verhoogde arseenconcentraties is voor een deel gesaneerd, maar er is grondwater met verhoogde arseenconcentraties achtergebleven. In de huidige omstandigheden vormen de restverontreinigingen geen risico. Het nazorgplan heeft tot doel om ervoor te zorgen dat de verontreinigingen ook in de toekomst geen risico's opleveren. De gemeente houdt er toezicht op dat uitvoering wordt gegeven aan dit nazorgplan. Graafwerkzaamheden en onttrekkingen moeten aan de gemeente gemeld worden middels een plan van aanpak.

De gemeente Leeuwarden is omstreeks 1990 op de hoogte gesteld van verontreinigingen op het voormalige Atoglas terrein. Op het terrein zijn sinds die tijd diverse bodemonderzoeken verricht. Ook is de bodem op verschillende momenten gesaneerd. De gemeente was bij deze zaken betrokken. Steeds als door de overheid formele besluiten zijn genomen over de verontreiniging en/of over de sanering, zijn deze besluiten gepubliceerd. De laatste openbare publicatie dateert uit 2008 en had betrekking op de goedkeuring van het evaluatieverslag en het nazorgplan voor het terrein. Aangezien de verontreiniging zich niet uitstrekt tot de nabijgelegen woningen en informatie over de verontreiniging en sanering openbaar toegankelijk is, heeft geen uitgebreidere informatieverstrekking aan omwonenden plaatsgevonden.

10. Reclamanten geven aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat er een aanzienlijke oppervlakte aan verharding zal zijn. Met verharding wordt hier niet alleen bedoeld de wegen en parkeervoorziening, maar ook het gebouw zelf. Deze oppervlakte is afgezet tegen het verhard oppervlak van het bedrijf wat was gevestigd op deze locatie. Er is in vergelijking met de huidige planologische situatie (situatie Atoglas) dan ook sprake van een forse vermindering van het verhard oppervlak. In de nieuwe situatie is echter ook sprake van verhard oppervlak. Er wordt wel getracht om het verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken, zodat het terrein een natuurlijke en groene uitstraling krijgt. In het bestemmingsplan is dit ook vastgelegd door het gebied ten zuiden van de bebouwing de bestemming 'groen' te geven, evenals een forse strook grond aan de oost- en westkant van het terrein.
11. Reclamanten vinden een oppervlakte van 25.000 m² bvo zeer onwenselijk. Voor de gehele ontwikkeling, inclusief de vervolgfases, geldt een maximale oppervlakte van 25.000 m² bvo. Dit bestemmingsplan is echter beperkter in omvang aangezien alleen fase 1 en 2 worden gerealiseerd. Zoals reeds onder 8 vermeld is het bouwvlak ingeperkt na overleg met het bewonersplatform en vertegenwoordigers van de direct aanwonenden. De totale ontwikkeling is daarnaast beperkter in omvang dan staat aangegeven in de ontwikkelingsvisie Potmarge. Ook neemt het bebouwd oppervlak af in vergelijking met de huidige situatie (situatie Atoglas). Wij zien dan ook geen aanleiding om het bouwoppervlak nog verder in te beperken.
12. In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen naar onderwijsdoelstellingen. Reclamanten achten dit onwenselijk. In de afwijkingsbevoegdheid is aangegeven dat het hier gaat om onderwijsdoeleinden ondergeschikt aan de water- en duurzaamheid gerelateerde bedrijven. Het is dus niet mogelijk om een school te vestigen, maar de mogelijkheid wordt opengehouden om kleinschalige onderwijsdoeleinden te realiseren, na het doorlopen van een binnenplanse afwijkingsprocedure. Dit is conform de ontwikkelingsvisie waarin wordt aangegeven dat, indien mogelijk, functioneel aansluiting wordt gezocht bij het van Hall-instituut. Er kan verder uitsluitend worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan onder andere de woonsituatie. Dus wil de gemeente gebruik maken van deze bevoegdheid dan zal de invloed op de omgeving bekeken worden.
13. Reclamanten geven aan dat er wordt gesproken over 25.000 m² bvo, terwijl dit niet wordt vastgelegd. Op de verbeelding en in de regels worden inderdaad geen oppervlaktes aan bvo vastgelegd. Bebouwing mag plaatsvinden binnen het bouwvlak en met een hoogte van maximaal 18 meter.
14. Reclamanten zijn van mening dat de noordgrens van de te bouwen oppervlakte in lijn zou zijn met de perceelgrens van Comenius. Ook zijn zij van mening dat de groene buffer tussen het Kerkenpad en de Watercampus kleiner is geworden t.o.v. de ontwikkelingsvisie. Het is ons niet bekend dat de te bouwen oppervlakte in lijn moet zijn met Comenius. Dit is ook niet vastgelegd en is zelfs in tegenspraak met de ontwikkelingsvisie. Het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan komt overeen met de ontwikkelingsvisie.

15. Reclamanten zijn van mening dat conform de ontwikkelvisie Potmarge een hoogte is toegestaan van 18 meter voor een derde van het bebouwingsoppervlak. De overige hoogte dient 14 meter te bedragen. De ontwikkelingsvisie Potmarge gaat echter uit van een maximale hoogte van 18 meter voor het gehele bebouwde oppervlakte. De bebouwde oppervlakte in de ontwikkelingsvisie is daarnaast veel ruimer dan de bebouwde oppervlakte in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet naar onze mening dan ook aan de ontwikkelingsvisie.
16. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie onder 3.
17. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie onder 3.
18. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie onder 10. Aanvullend hierop wordt het gebied met een padenstructuur conform ontwikkelingsvisie open(baar) en toegankelijk ingericht.
19. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie onder 3.
20. Aangegeven wordt dat figuur 9 zich niet verhoudt met de voetprint en de begrenzing. Dit is correct. Figuur 9 is bedoeld om inzicht te geven in de inrichting van het gebied. Ook is de indicatieve ligging van de verschillende fases aangegeven, inclusief een doorkijk naar fase 3. Deze fase wordt echter niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waardoor deze fase ook buiten de voetprint van dit bestemmingsplan valt. Parkeren vindt verder plaats binnen de bestemming 'dienstverlening'
21. Reclamanten willen dat enkele inrichtingseisen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente legt de inrichting van de terreinen echter niet vast. Wij zien dan ook geen aanleiding de inrichting van het terrein specifiek in de regels en op de verbeelding vast te leggen.
22. Reclamanten zien de bomenrij langs het spoor niet terugkomen in de inrichtingstekeningen. Juridisch gezien maken deze inrichtingstekeningen geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat een dergelijke inrichting wel toe, waardoor bomen binnen dit bestemmingsplan aangelegd kunnen worden langs het spoor.
23. In verband met een aanpassing aan de Oostergoweg is het om verkeerstechnische redenen nodig om enkele bomen te verwijderen. De wijze van compensatie vindt plaats binnen het plangebied.
24. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie onder 3. Aanvullend hierop is het niet mogelijk het gehele terrein te gebruiken voor parkeren. Er mag slecht geparkeerd worden binnen de bestemming 'dienstverlening'. Binnen de bestemming 'groen' is parkeren niet toegestaan.
25. Voor wat betreft de opmerking over de mogelijkheid voor onderwijs wordt verwezen naar onze reactie onder 12. Verder dient een eventuele warmtekrachtkoppelinginstallatie gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Plaatsing dicht bij de woningen is hierdoor niet aan de orde.
26. Reclamanten stellen dat er ruimte is voor een gebouwde parkeervoorziening van 5 meter hoog. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is het niet mogelijk om bij recht gebouwen op te richten. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om buiten het bouwvlak 600 m² aan bebouwing te realiseren. De hoogte hiervan bedraagt maximaal 6 meter. Deze afwijking is alleen mogelijk binnen de bestemming 'dienstverlening' en dus niet binnen de groenstroken. Het is wenselijk dat een dergelijke flexibele regeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan i.v.m. het kunnen realiseren van een draagconstructie voor pv-panelen als afdekking van een parkeervoorziening. Een dergelijke ontheffing wordt op meerdere punten getoetst, waaronder de invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Hierdoor biedt deze afwijkingsmogelijkheid ook voldoende waarborgen voor een goede (landschappelijke) inpassing.
27. Reclamanten geven aan dat op pagina 28 staat dat alleen fase 1 is inbestemd. Dit is inderdaad onjuist weergegeven in het bestemmingsplan. Dit dient fase 1 en 2 te zijn. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Voor een reactie op de maximale hoogte wordt

verwezen naar onze reactie onder 15. Voor een reactie op de afwijkingsmogelijkheid voor 600 m² buiten het bouwvlak wordt verwezen naar onze reactie onder 26.

28. Voor een reactie op de afwijkingsmogelijkheden op onderwijsdoelstellingen wordt verwezen naar onze reactie onder 12. Als toetsingskader voor deze afwijkingsmogelijkheid is dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functie niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarden. Deze toets dient uitgevoerd te zijn voordat ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bescherming van een eventuele kleinschalige en ondergeschikte onderwijsfunctie. De geluidsgevoeligheid wordt met deze regeling niet opgerekt. Ook voor de bestaande woningen heeft dit geen gevolgen, aangezien het gaat om de bescherming van de onderwijsfunctie.
29. Reclamanten zijn van mening dat de brieven van het bewonersplatform opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan. Deze brieven zijn ingediend voordat het voorontwerp bestemmingsplan voor Overleg is verstuurd. Wij zien dan ook geen aanleiding om deze brieven op te nemen. De brieven hebben er wel toe geleid dat er meerdere malen overleg is geweest met het bewonersplatform; namelijk op 25 juni 2012 en 4 december 2012. Dit heeft bovendien geresulteerd in aanpassingen aan het plan.
30. De gemeente stelt dat het parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing secundair is. Reclamanten zijn van mening dat dit aantal dan ook ondergeschikt dient te zijn. Met secundair wordt in dit geval bedoeld dat het parkeerterrein een overloop is van de gebouwde parkeergelegenheid. Als deze vol is, dan kan worden geparkeerd op het parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing.
31. Reclamanten vragen zorg te dragen dat het gebouw niet extern verlicht gaat worden en dat het licht geminimaliseerd wordt. Gezien de aard van de werkzaamheden is het mogelijk dat er in beperkte delen van het gebouw 24 uur per dag werkzaamheden plaatsvinden. Het is hierdoor van belang dat de lichthinder richting de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. De eventuele continue werkzaamheden vinden voornamelijk plaats binnen in de gebouwen, waar zich geen ramen bevinden. Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een enkele kamer is verlicht. Daarnaast kent het gebouw ook lichtwering om de invloed van lichthinder op de omgeving in te perken. In de huidige plannen wordt het gebouw niet extern verlicht.

Voor de omwonenden verwachten een aantasting van hun privacy. Het is mogelijk dat de omwonenden een zekere mate van hinder en privacy aantasting ondervinden. Deze hinder en aantasting van de privacy is echter ook aanwezig binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. De nieuwe bebouwing is hoger dan in het huidige bestemmingsplan, maar is daarentegen beperkter in omvang en staat verder van de woningen verwijderd. Van een extra aantasting is in vergelijking met de bestaande planologische situatie dan ook geen sprake. Dit geldt eveneens voor geluidsoverlast en lichtvervuiling vanwege het verkeer. In vergelijking met de bestaande (planologische) situatie is er geen sprake van extra geluidsoverlast of lichtvervuiling.

Er is verder sprake van een beperkte invloed op de zonlichttoetreding van de naastgelegen woningen. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt 18 meter, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan 12 meter bedroeg. De nieuwbouw is daarentegen beperkter van omvang en staat verder van deze woningen vandaan. Wij achten een eventuele beperking van zonlicht acceptabel.

Voor een reactie op de oppervlakte aan bebouwing wordt verder verwezen naar onze reactie onder 11.

III. Conclusie

Samengevat zien wij in de ingediende zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingplan "Leeuwarden - Watercampus".