

## Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de vestiging van een lunchroom Leeuwarden (Techum)

### 1. Aanleiding

De heer K. Mud heeft een verzoek ingediend tot het voor een beperkte periode vestigen van een lunchroom in het buurtschap Techum . De vraag komt voort uit de constatering dat binnen het nieuwe woon- werkgebied De Zuidlanden een dergelijke voorziening ontbreekt. De behoefte hieraan wordt met name ingegeven vanuit de activiteiten die er thans en in de komende 3 à 5 jaar plaats vinden in het gebied de Zuidlanden. Het betreft hier onder andere de realisering van woningen c.a. binnen de buurtschappen Techum en Jabikswoude. Daarnaast zal in de loop van 2013 worden gestart met de aanleg van de Overijsselselaan. Dit alles impliceert veel werkgelegenheid en daarmee ook de vraag naar mogelijkheden voor het consumeren van kleine etenswaren en drankjes. Binnen het nieuwe woonwerkgebied De Zuidlanden ontbreekt tot op heden een dergelijke voorziening. Aangezien de vraag vanuit de primaire doelgroep, te weten de aan de realisering van de woningen en de infrastructuur werkzame personen, na realisering hiervan, niet meer aanwezig is, zal ook de behoefte aan een dergelijke horecavoorziening vervallen. Het voorgaande is reden geweest voor de heer Mud tot het indienen van een verzoek voor een tijdelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan. De werkzaamheden zullen naar verwachting eind 2016 grotendeels zijn voltooid. Het voorgaande is reden geweest voor het indienen van een verzoek met een tijdsduur van 5 jaar. Na afloop van deze termijn zal het gebruik worden beëindigd en de aanwezige bebouwing worden verwijderd. Het voorgaande is ook privaatrechtelijk vastgelegd.

### 2. Ligging gebied

De aanvraag heeft betrekking op de gronden die liggen binnen het ontwikkelingsgebied De Zuidlanden waarop het bestemmingsplan “De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan” van toepassing is.

### 3. Beschrijving plan

#### Bestaande situatie / nieuwe situatie

De locatie waarop de aanvraag betrekking heeft (hierna: de projectlocatie) ligt nabij de afslag Techum van de huidige Overijsselseweg en is gesitueerd aan de bouwweg naar Jabikswoude. In de directe nabijheid bevinden zich de buurtschappen Techum en Jabikswoude, die momenteel in uitvoering zijn. In 2013 zal worden gestart met de aanleg van de Overijsselselaan welke weg in oostelijke richting, richting Techum zal worden gerealiseerd. In de nabijheid van de lunchroom bevindt zich een basisschool alsmede een voormalige boerderij die o.a. voor sociaal-medische doeleinden zal worden aangewend. De projectlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en onverhard.

#### Bouwplan

De aanvraag betreft de plaatsing van een lunchroom met bijbehorende voorzieningen, respectievelijk de aanleg van voorzieningen voor het parkeren en de bevoorrading van de lunchroom. Gezien het tijdelijke karakter van de voorziening is gekozen voor een prefabgebouw. Het betreft een gebouw

het een beperkte zitruimte, opslagruimte en toiletvoorzieningen. De gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt 50 m<sup>2</sup>. De hoogte van de bebouwing zal niet meer dan 2,60 meter bedragen, exclusief de hierop aanwezige afvoerpijp. De bebouwing zal worden voorzien van een platte afdekking. Ten behoeve van de bezoekers zullen er 5 parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de bevoorrading is een afzonderlijke strook ter grootte van 60 m<sup>2</sup> gereserveerd. Ten behoeve van de bezoekers van de lunchroom zal tevens een terras met een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup> worden aangelegd.

#### 4. Wettelijke en beleidsmatige kaders

##### Provinciaal beleid

##### Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 is het streekplan vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016. Centraal in het streekplan staat het begrip "ruimtelijke kwaliteit". Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. De provincie zet daarbij in op zorgvuldig ruimtegebruik. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten, wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting. Verder zet de provincie in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Stedelijke centra hebben als kwaliteit dat zij randpunten van bedrijvigheid en werkgelegenheid zijn en over een hoog voorzieningenniveau beschikken, dat voor een groot gebied eromheen van betekenis is. Deze kwaliteiten hebben te maken met voldoende schaal, massa, dynamiek en bereikbaarheid van verschillende functies bij elkaar. Daarnaast zijn de cultuurhistorische betekenis van steden en de daaraan gekoppelde stedelijke uitstraling en recreatieve beleving van groot belang.

##### Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Provinciale Verordening Romte Fryslân geeft de provincie aan welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

##### Gemeentelijk beleid

##### Structuurvisie De Zuidlanden

De structuurvisie De Zuidlanden, vastgesteld op 28 maart 2011, biedt het kader waarin de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel van Leeuwarden zijn beschreven. De structuurvisie volgt op hoofdlijnen het Masterplan 2003. Bij de ontwikkeling van de Zuidlanden is het beleid erop gericht om al vanaf een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen beschikken over een uitstekend voorzieningenniveau. Dit uitgangspunt is des te meer van belang nu het ontwikkeltempo lager ligt van bij aanvang voorzien.

Daarom wordt, vooruitlopend op definitieve vestiging, gebruik gemaakt van groei modellen en tijdelijke functies. Deze functies worden zoveel mogelijk in elkaars nabijheid gesitueerd.

#### Horecanota gemeente Leeuwarden

In de 'Horecanota gemeente Leeuwarden' die dateert uit 1997 en is herzien in 2002 is vastgelegd dat buiten het daartoe aangewezen gebied geen nieuwe horecavestigingen zijn toegestaan. In het kader van het bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Techum" heeft de raad ermee ingestemd voor dit plandeel hiervan af te wijken. De motivering hiervoor betrof dat het om een nieuw te ontwikkelen buurtcentrum ging. Van de mogelijkheid hiertoe is voorlopig afgezien. De realisering van respectievelijk het gebruik als lunchroom is evenmin strijdig met voornoemd horecabeleid. Immers gaat het hier om een tijdelijke voorziening (maximaal 5 jaar) die primair gericht is op een voorziening voor personen die bouwactiviteiten verrichten in Techum, Jabikswoude en aan de Overijsselselaan. De heer Mud heeft daarbij aangegeven dat hij geen alcoholische dranken zal verkopen.

#### Bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan". Het perceel is hierin bestemd voor 'Gemengd-1' (artikel ). Op grond van deze bestemming is een lunchroom niet toegestaan.

### 5. Toetsing milieu en omgevingsaspecten

#### a. Algemeen

Het onderhavige project betreft de realisering en het gebruik van een lunchroom. Op basis van de begripsbepalingen behorende bij voornoemd bestemmingsplan worden onder horecabedrijven verstaan: het bedrijfsmatig verstrekken van logies, dranken, maaltijden en kleine eetwaren, zoals een hotel, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven. Naar analogie van het voorgaande vallen ook lunchrooms hieronder.

#### Luchtkwaliteit

Onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. Hierbij wordt voorzien in het voorkomen van negatieve effecten op de volksgezondheid ten gevolge van luchtverontreiniging. De Wet milieubeheer voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de omgeving van het perceel is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. De realisering van de lunchroom zal ook niet bijdragen aan een ontwikkeling die in betekende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Om voornoemde reden hoeft er geen onderzoek en geen verdere toetsing aan

de normen van de Wet milieubeheer plaats te vinden. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de lunchroom geen strijdigheid oplevert met het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

#### b. Geluid

De aan een lunchroom inherente geluidsproductie is zeer beperkt. De voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Evenmin wordt met de realisering van de lunchroom voorzien in een inrichting waarvan de geluidsemisatie onderzoek vergt. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

#### c. Externe veiligheid

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en nabij het perceel geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Er zijn evenmin gemeentelijke risicovolle inrichtingen in of nabij het perceel. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" als toetsingskader. De locatie valt niet binnen de contour van een transportroute van gevaarlijke stoffen. Er bevinden zich ook geen buisleidingen in of nabij de projectlocatie die van betekenis voor de realisering van de lunchroom. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vestiging van de lunchroom.

#### d. Milieuzonering

In principe dienen alle milieugevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. De lunchroom is geen milieugevoelig object. De lunchroom kan evenwel wel geuroverlast veroorzaken. In de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor wat betreft het aspect geur voor o.a. cafetaria's en snackbars, waartoe ook de lunchroom gerekend kan worden een indicatieve afstand ten opzichte van milieugevoelige functies van 10 meter. Uitsluitend de brede basisschool bevindt zich in de nabijheid van de projectlocatie. Deze ligt evenwel op een afstand van ca. 58 meter. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vestiging van de lunchroom.

#### e. Verkeer

Gezien het karakter en de beschikbare oppervlakte van de lunchroom zullen tengevolge van de realisering hiervan naar verwachting geen verkeerskundige problemen ontstaan. Voor bezoekers zullen 5 parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de bevoorrading van de lunchroom zal een afzonderlijke strook worden gerealiseerd. Gezien het karakter van de weg waaraan de lunchroom gevestigd wordt in relatie tot het geringe aantal bezoekers zullen er ten aanzien van de afwikkeling van het verkeer geen problemen ontstaan. Door de entree met parkeerplaatsen even ten noorden van de kruising te situeren is de verkeersveiligheid verzekerd. Er is geen rechtstreekse verbinding met het tijdelijke parkeerterrein bij de brede school, om onveilige en ongewenste verkeersbewegingen te voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van verkeer geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vestiging van de lunchroom.

#### f. Watertoets

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Voor het planvoornemen is een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Een samenvatting van de aangeleverde gegevens voor de watertoets en de reactie van het waterschap op het planvoornemen is in bijlage 1 opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beperkte invloed van het plan kunnen worden opgevangen met standaard maatregelen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is dan ook niet nodig.

#### g. Archeologie

De lunchroom wordt opgebouwd uit prefab elementen, welke geen funderingen behoeven. De grond wordt hierdoor in zeer beperkte mate geroerd. Vanuit een oogpunt van archeologie is er tegen het tijdelijk plaatsen van de lunchroom dan ook geen bezwaar. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vestiging van de lunchroom.

#### h. Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan", waarbinnen de projectlocatie ligt, is door Altenburg & Wymenga in 2008 ecologisch onderzoek uitgevoerd. In 2009 heeft Altenburg & Wymenga een actualisatierapport opgesteld. De belangrijkste conclusies hieruit zijn:

a. De plannen voor de aanleg van de Overijsselselaan stuiten ten aanzien van beschermde gebieden niet op bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet, regelgeving met betrekking tot de EHS en overige gebiedsbescherming.

#### b. Planten, amfibieën en zoogdieren

De beoogde plannen hebben een beperkt negatieve invloed op een aantal licht beschermde planten, amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van ontheffing van de Flora- en faunawet.

#### c. Vissen

Ten aanzien van de middelzwaar beschermde Kleine modderkruiper en de zwaar beschermde Bittervoorn veroorzaken de plannen een conflict met de Flora- en faunawet. Voor de Bittervoorn

dient een ontheffing te worden aangevraagd en voor de Kleine modderkruiper kan hier mogelijk vanaf worden gezien als volgens een erkende gedragscode zal worden gewerkt.

#### d. Vogels

Voor weidevogels wordt een klein oppervlak broedgebied verstoord door de aanleg van de Overijsselselaan. Hiervoor is compensatie nodig. Hieraan is al voldaan in het kader van de ontwikkeling van het plandeel Techum. Voor vogels treden geen conflicten op met de Flora- en faunawet mits de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.

#### e. Vleermuizen

Met betrekking tot vleermuizen is aanvullend onderzoek nodig naar mogelijke verplaatsing van vleermuizen ingeval er sprake is van sloop van aan de Werpsterdyk gesitueerde gebouwen.

Met betrekking tot het gestelde onder c (vissen) geldt dat in het kader van het projectplan geen sloten worden gedempt dit hierop niet van toepassing is. Het voorgaande geldt eveneens ten aanzien van het gestelde onder e (Vleermuizen) aangezien er niet sprake is van de sloop van gebouwen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vestiging van de lunchroom.

### 6. Landschappelijke inpassing

Het projectplan bevat de realisering van een lunchroom, met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> met bijbehorende infrastructurele voorzieningen waaronder parkeerplaatsen, een bevoorradingsstrook en een terras. De hoogte van de lunchroom bedraagt maximaal 2,60 meter en is voorzien van een platte afdekking. De lunchroom is gesitueerd in de nabijheid van de terp van Techum, het concentratiegebied van voorzieningen. Op en bij de terp vindt een veelheid aan activiteiten plaats. Op de terp, een archeologisch monument, ligt de stadstuinderij, wordt een natuurspeelplaats ingericht, is een plukweide, etc. Rond de terp bevinden zich de gebouwde voorzieningen, zoals het markante gebouw van de WKK (warmtekrachtkoppeling biogas), de brede school, kinderopvang, gezondheidscentrum, (tijdelijk) evenemententerrein en de toekomstige supermarkt. De lunchroom is zo dicht mogelijk bij de entree van de wijk geprojecteerd, op de hoek van de bouwweg naar Jabikswoude en de tijdelijke entree naar Techum (hoek Hoyteslân met Molkenkelder). Met deze situering wordt optimaal ingespeeld op de vraag naar snacks en drankjes tijdens de bouwperiode en tijdens de aanleg van de nieuwe Overijsselslaan. Vanuit een oogpunt van landschappelijke inpassing zijn er dan ook geen bezwaren tegen de uitbreiding.

### 7. Juridische aspecten

#### Inleiding

De voorliggende omgevingsvergunning kan worden gebruikt als het bestemmingsplan een ontwikkeling of een project niet toestaat en de gemeente de activiteit toch mogelijk wil maken, zonder het bestemmingsplan aan te passen. In het navolgende wordt het juridisch deel van de omgevingsvergunning nader toegelicht.

#### Wettelijk kader

Krachtens artikel 2.1, lid 1, a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo voorzien in het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (en andere daar genoemde ruimtelijke plannen). Daaronder wordt ook begrepen het bouwen van bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning die strijdig is met het bestemmingsplan, is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 2.12, lid 2 Wabo geeft aan dat de omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 5.18, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een dergelijke termijn ten hoogste 5 jaar mag bedragen. Een termijn van 3 jaar valt hierbinnen, op grond waarvan toepassing kan worden gegeven aan voornoemde bepaling van de Wabo.

## 8. Haalbaarheid

### Economische haalbaarheid

De kosten verbonden aan de plaatsing van de lunchroom en de bijbehorende infrastructuur worden door de initiatiefnemer betaald. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

### Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de te voeren procedure is het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Conclusie

Plaatsing van de lunchroom is niet strijdig met enig beleid. Evenmin zijn er vanuit het oogpunt van milieu en landschap bezwaren. Op grond van de voorgaande geldt dat de uitbreiding niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo.