

Beheersverordening Leeuwarden-Blokhuispoort

Kenmerk

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

In 2007 is het gebruik van de Blokhuispoort als gevangenis beëindigd. Na een korte aanloopperiode is er een culturele broedplaats ontstaan, waar vele startende bedrijfjes zich hebben gevestigd. Talloze exposities, evenementen en onderwijsprojecten hebben in de afgelopen vijf jaar in de Blokhuispoort een plek gevonden. Het poppodium Asteriks heeft zich ontwikkeld tot een waardevolle aanvulling op de bestaande muziekpodia in Leeuwarden. Vanwege deze bijzondere gebruiksmogelijkheden, de cultuur-historische betekenis én de centrale ligging, is de Blokhuispoort ook een belangrijke rol toebedacht als locatie voor de Culturele Hoofdstad 2018, zowel tijdens de voorbereiding alsook bij de daadwerkelijke activiteiten.

Om al deze activiteiten ook juridisch-planologisch mogelijk te maken, heeft het college eind 2008 een tijdelijke gebruiksontheffing verleend voor het gebruik van gemengde doeleinden. Deze tijdelijke ontheffing verloopt op 24 december 2013. Het is gewenst om het tijdelijk gebruik ook na deze datum voort te zetten. Hoewel er inmiddels wetgeving in voorbereiding is om de termijn van een tijdelijke ontheffing tot 10 jaar te verlengen, is deze nog niet in werking getreden. Er moet daarom een andere juridisch-planologische regeling worden ingezet, om het tijdelijke gebruik op een juiste formele manier te regelen. De beheersverordening is hiervoor een passend instrument.

Waarom een beheersverordening ?

Een beheersverordening is vergelijkbaar met een bestemmingsplan maar deze wordt toegepast in situaties waar vooralsnog geen grote ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht. De beheersverordening legt de bestaande situatie en het bestaande gebruik en/of de bestaande planologische mogelijkheden vast. Door het desgewenst opnemen van afwijkingsregels kan ook enige flexibiliteitsruimte worden geboden.

De Blokhuispoort is een rijksmonument. Grote veranderingen in de bouwkundige structuur zijn niet te verwachten. Ook functioneel zal het gebruik naar verwachting niet snel afwijken van het huidig gebruik danwel de mogelijkheden die de tijdelijke ontheffing ('gemengde doeleinden') biedt. De beheersverordening is daarom een juridisch passend instrument om het gebruik van de Blokhuispoort voor de komende tijd te regelen.

Plangebied

Het plangebied is grotendeels bepaald door het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad. In dat plan is de Blokhuispoort nog niet opgenomen. Door de vaststelling van deze beheersverordening, wordt de planologische regeling voor de binnenstad weer compleet en wordt het verouderde bestemmingsplan "Blokhuisplein e.o ." uit 1986 geactualiseerd. Het plangebied betreft derhalve de gronden van de Blokhuispoort en daarnaast de aangrenzende Ooster- en Zuiderstadsgracht.

Inhoud van de beheersverordening

De bouwregels zijn vooral gericht op het behoud van het bestaande complex. Uiteraard is het wel mogelijk om storende toevoegingen, die niet bijdragen aan of onderdeel uitmaken van de monumentale waarde, te slopen of aan te passen. Vanwege de status als rijksmonument zal in dat eventuele geval een WABO-vergunningsprocedure moeten worden doorlopen.

Uitgangspunt voor de toegestane functies is het feitelijk gebruik op het moment van vaststelling van de beheersverordening. Dat gebruik wordt hierdoor juridisch-planologisch gelegaliseerd. Aanvullend daarop mag het complex op basis van artikel 4.2 van de beheersverordening tevens worden gebruikt voor culturele en maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijven en evenementen. Deze functies bieden een goede basis voor een continuering van het huidig gebruik en het beoogde gebruik in het kader van Culturele Hoofdstad 2018 voor de komende periode.

In afwijking tot de tijdelijke ontheffing laat de beheersverordening geen wonen toe met uitzondering van de twee bedrijfswoningen die momenteel aanwezig zijn.

Wél is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor zelfstandige horeca indien dit een bijdrage levert aan het gebruik als culturele broedplaats. Die eventuele nieuwe zelfstandige horeca zal aan dezelfde regels moeten voldoen als de andere zelfstandige horeca in de binnenstad.

Bedrijven tot 150 m² zijn bij recht toegestaan. Voor grotere bedrijven is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor kan de diversiteit van de Blokhuispoort behouden blijven.

Conform de tijdelijke ontheffing is er geen mogelijkheid opgenomen voor detailhandel in deze beheersverordening m.u.v. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse gemaakte producten van bijv. kunstenaars.

Procedure

De beheersverordening kent een korte procedure omdat deze in beginsel ook geen nieuwe planologische mogelijkheden biedt. De verordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld en er is geen beroepsmogelijkheid. Een eventueel bezwaar tegen een beheersverordening kan worden ingesteld op het moment dat er een vergunning op basis van de beheersverordening wordt ingediend. Omdat deze beheersverordening een deel van de mogelijkheden van de tijdelijke ontheffing overneemt, is vaststelling van de verordening noodzakelijk voordat deze tijdelijke ontheffing verloopt dus voor 24 december 2013.

Gevoerd overleg

Voorafgaand aan de behandeling in het college en de vaststelling in de raad is de beheersverordening voorgelegd aan het Rijksvastgoedbedrijf (RVOB). Het RVOB is belast met de verkoop van de Blokhuispoort. Het RVOB onderschrijft het belang van het tijdelijk gebruik van de Blokhuispoort maar stelt daarbij wel als voorwaarde dat dit gebruik planologisch-juridisch correct geregeld moet zijn. Na de vaststelling neemt de beheersverordening de werking van de tijdelijke ontheffing over voordat de termijn hiervan verstreken is. De KHN, afdeling Leeuwarden heeft eind 2012 haar bezwaren kenbaar gemaakt tegen het gebruik van café de Bak als zelfstandige horecabedrijf terwijl de tijdelijke ontheffing slechts ondersteunende horeca toelaat. De KHN heeft daarom een handhavingsverzoek ingediend. Het college heeft vervolgens een gedoogbesluit t.b.v. zelfstandige horeca 'onder voorwaarden' genomen en daarbij aangekondigd dat er voor het beëindigen van de tijdelijke ontheffing

een nieuwe planologische regeling zal worden opgesteld. Met deze beheersverordening wordt daaraan invulling gegeven.

Tenslotte is er in het afgelopen jaar zowel door het rijk als de gemeente overlegd met de eigenaar-bewoners van het woonschip dat bij de Blokhuispoort is afgemeerd. Op basis van het woonschepenbeleid betreft dit een zogenaamde 'uitsterflocatie'. Dit betekent dat de ligplaats persoonsgebonden is en niet kan worden overgedragen aan een andere bewoner. Inmiddels is er in goed overleg met bewoners een alternatieve, wél overdraagbare ligplaats gevonden aan de Oude Lune in de Potmarge. Voor deze locatie is een inmiddels onherroepelijke ligplaatsvergunning afgegeven en gelijktijdig is de huidige ligplaatsvergunning aan de Blokhuispoort ingetrokken. Een nieuwe woonark is in aanbouw en naar verwachting zal deze in het komende voorjaar in gebruik worden genomen op de nieuwe locatie. De huidige woonark wordt dan buiten gemeentewater gebracht. De beheersverordening sluit de komst van nieuwe woonboten uit.

Vervolg

De beheersverordening treedt na de vaststelling door de gemeenteraad in werking en vervangt dan het verouderde bestemmingsplan Blokhuisplein en de tijdelijke ontheffing. De beheersverordening vormt dan het toetsingskader voor het gebruik en de verbouwingsmogelijkheden van de Blokhuispoort voor de komende tijd. Op termijn kan deze beheersverordening worden ingewisseld door een bestemmingsplan als bekend is geworden wat de nieuwe, definitieve functie gaat worden.

Omdat een beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is er geen wettelijke verplichting om een exploitatieplan op te stellen. Gelet op hetgeen hiervoor is gemeld, stellen wij u voor om de beheersverordening 'Leeuwarden-Blokhuispoort' vast te stellen.

Leeuwarden, 19-11-13

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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

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

Nummer
GH

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-11-13 (kenmerk
);

BESLUIT:

de beheersverordening 'Leeuwarden-Blokhuisplein' met nummer
NL.IMRO.0080.02006BV00-VG01 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van

voorzitter,

griffier.