

**BEHEERSVERORDENING
LEEWARDEN BLOKHUISPOORT**

**BEHEERSVERORDENING
LEEUWARDEN BLOKHUISPOORT**

CODE 133701 / 16-12-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Waarom een beheersverordening	1
1. 3. Waaruit bestaat deze beheersverordening	2
1. 4. Wat regelt deze beheersverordening	2
1. 5. Hoe werkt de verordening	3
1. 6. Leeswijzer	3
2. BESTAANDE SITUATIE	4
2. 1. Functionele structuur	4
2. 2. Ruimtelijke structuur	5
2. 3. Functies onbebouwde ruimte	8
3. BELEID EN OMGEVINGSASPECTEN	9
3. 1. Beleid	9
3. 2. Milieu- en omgevingsaspecten	9
4. UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING EN JURIDISCHE TOELICHTING	16
4. 1. Uitgangspunten	16
4. 2. Begrenzing	18
4. 3. Juridische regeling	19
4. 4. Procedure beheersverordening	20
5. UITVOERBAARHEID	21
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	21

Bijlage 1 Besluit beschermd stadsgezicht

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Leeuwarden is al langere tijd bezig met het actualiseren van bestemmingsplannen; inmiddels verkeert deze actualisatie in een afrondende fase. Zo is voor de binnenstad vrij recent een bestemmingsplan gemaakt (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 december 2012). Binnen dit Bestemmingsplan Binnenstad is de Blokhuispoort niet meegenomen. Dit vanwege de omstandigheid dat nog niet voldoende bekend is welke definitieve bestemming het complex dient te krijgen. In de toelichting heeft de gemeenteraad aangekondigd, dat als deze duidelijkheid er wél is, er voor het complex een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld.

Thans geldt in planologische zin voor de Blokhuispoort nog een bestemming “Bijzondere doeleinden – gevangenis (BD-G)” op grond van een ouder bestemmingsplan.

In 2008 is een tijdelijke gebruiksontheffing van dit bestemmingsplan verleend voor een gebruik van de voormalige gevangenis voor gemengde doeleinden, om daarmee voor de eerste jaren te voorzien in nieuwe functiemogelijkheden. Deze tijdelijke ontheffing loopt op 24 december 2013 af.

Omdat voor die tijd nog onvoldoende duidelijkheid zal zijn over de definitieve bestemming voor de Blokhuispoort, zijn de mogelijkheden onderzocht om te voorzien in een planologisch-juridische regeling. Inzet is om in afwachting van die definitieve bestemming in elk geval de aanwezige functies mogelijk te blijven maken. Daarvoor zijn verschillende juridische mogelijkheden afgewogen. Gekozen is voor het opstellen van een beheersverordening.

De gemeenteraad kan namelijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een bepaald gebied vaststellen.

De beheersverordening kan aldus een tussenstap zijn naar een definitieve planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan.

1. 2. Waarom een beheersverordening

De gemeente kiest in dit geval voor een beheersverordening waarbij in beginsel de bestaande situatie aangaande het gebruik en de bebouwing als vertrekpunt gelden. Behalve het feitelijk bestaand gebruik kan hiermee ook het volgens de tijdelijke ontheffing toegelaten gebruik worden geregeld dat nog niet aanwezig is.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden echter niet in de beheersverordening geregeld. Dit moet metertijd in een apart bestemmingsplan worden afgewogen.

Wel kan via in de verordening op te nemen afwijkingsregels worden nagegaan waar het gemeentebestuur enige extra flexibiliteitsruimte wil bieden. Datzelfde kan plaatsvinden via de landelijk geldende kruimelgevallenregeling.

1.2.1. Feitelijk bestaande situatie

De toepassing van de beheersverordening is voor dit verordeningsgebied mogelijk, omdat daarin sprake is van een feitelijk bestaande situatie. De bestaande si-

tuatie wordt in dit geval ruimtelijk bepaald door de aanwezige bebouwing met bijbehorende onbebouwde terreinen. De bestaande situatie wordt nader beschreven in hoofdstuk 2.

1.2.2. Perceelsgebonden bouwmogelijkheden

Zoals aangegeven worden in het verordeningsgebied geen (grote) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een uitzondering kan gelden voor enkele ondergeschikte perceelsgebonden bouwmogelijkheden, die niet het monumentale complex aantasten, maar al mogelijk waren volgens het vigerende bestemmingsplan.

Nu bevatte het vigerende bestemmingsplan één globaal bouwvlak met een procentageregeling voor de maximaal aanwezige bebouwing. Hoewel te herleiden tot overwegend het bestaande complex, wordt in deze verordening ervoor gekozen om uit te gaan van de feitelijk bestaande bebouwing (en hier dus niet van de bestaande planologische regeling).

1.2.3. Procedure

Een beheersverordening is een goed middel om binnen korte termijn een actuele juridische regeling voor het grondgebied te hebben. Een beheersverordening heeft een relatief korte procedure om te komen tot de vaststelling. Deze biedt de mogelijkheid om vóór het aflopen van de tijdelijke gebruiksontheffing (24-12-2013) over een nieuwe regeling te beschikken. De procedure wordt besproken in paragraaf 4.2.

1. 3. Waaruit bestaat deze beheersverordening

Kort gezegd bestaat een beheersverordening uit een verbeelding van het verordeningsgebied en regels.

Meer concreet gaat het om:

- een zogenaamd object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft (het verordeningsgebied);
- één of meer objecten binnen het gebied (besluit(sub)vlakken);
- regels die gekoppeld zijn aan het besluitgebied en/of de objecten binnen het besluitgebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied;
- regels die gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht.

De beheersverordening gaat vergezeld van een toelichting. Deze motiveert in ieder geval de keuze voor het instrument (zie hierboven), waarom er thans geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, welke onderzoeken hebben plaatsgevonden, etc. De toelichting bevat ook een uitleg van de regeling.

1. 4. Wat regelt deze beheersverordening

Het belangrijkste uitgangspunt voor deze beheersverordening is dat deze de bestaande situatie (inclusief overige, volgens de tijdelijke ontheffing toegelaten functies) vastlegt. Een beheersverordening mag in principe geen 'ruimtelijke ontwikkelingen' bevatten.

De beheersverordening legt de feitelijke situatie vast door middel van een algemene regeling, waardoor een eenvoudige regeling mogelijk is. Het kan nodig zijn om meer te specificeren en/of te detailleren door middel van besluit(sub)vlakken op de kaart of specifieke bepalingen in de regels. Voor deze beheersverordening is daar slechts in beperkte zin sprake van. Hierover wordt in hoofdstuk 4 meer informatie gegeven.

1. 5. Hoe werkt de verordening

De beheersverordening moet digitaal worden gemaakt volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten. De verordening wordt door de gebruiker daarom via een digitaal platform (meestal de website RO-online, www.ruimtelijkeplannen.nl) benaderd. Digitaal gezien zijn er verschillende vlakken zichtbaar, namelijk het besluitgebied, de besluitvlakken en de besluitsubvlakken. Hierna volgt een korte omschrijving van wat deze vlakken regelen:

- **Besluitgebied.** Het besluitgebied is het gebied waarvoor de beheersverordening van toepassing is. De regelingen die niet specifiek gekoppeld zijn aan een besluitvlak of een besluitsubvlak, zijn van toepassing op het hele besluitgebied. De regels zijn gericht op het behouden van de bestaande situatie. Het besluitgebied betreft in deze verordening het plangebied.
- **Besluitvlak.** Op het hele besluitgebied, of een bepaald deel daarvan, kan een besluitvlak zijn gelegd. In deze beheersverordening heeft het hele besluitgebied één besluitvlak namelijk 'Bestaand'. Dit omdat de regels, die bij dit besluitvlak horen, gericht zijn op het behoud van de bestaande situatie. Deze regels zijn (digitaal) direct gekoppeld aan het besluitvlak. Het besluitvlak heeft met name te maken met het complex van de Blokhuispoort zelf. Het besluitgebied en het besluitvlak vallen in dit geval samen.
- **Besluitsubvlak.** Binnen het besluitvlak 'Bestaand' is in deze verordening sprake van meerdere besluitsubvlakken. Deze zijn bedoeld om in een bepaald deel van het besluitvlak aanvullende regelingen te geven, in dit geval gebaseerd op de geldende ontheffing. Het gaat met het besluitsubvlak om het gebied voor gemengde functies.
- **Overige.** Naast de regelingen zoals hiervoor omschreven is ook sprake van afwijkingsregels waarmee in bijzondere gevallen van de bestaande regeling kan worden afgeweken.

1. 6. Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd.

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het verordeningsgebied aan de hand van de voorkomende functies en voorzieningen. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet. Deze kunnen extra uitgangspunten voor deze beheersverordening geven. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten voor de beheersverordening weer met een juridische toelichting op de regeling.

In hoofdstuk 5 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Functionele structuur

In 2008 vond overleg met het Rijk plaats over het geven van een passende functie aan de Blokhuispoort, nadat vanaf 2007 de functie als gevangenis/huis van bewaring was komen te vervallen. Overwogen werd dat - gelet ook op de toekomstige eigendomssituatie - een nieuwe functie, dan wel meerdere nieuwe functies gewenst waren. Daarbij werd overwogen dat leegstand van het gebouwencomplex met het oog op de instandhouding van het complex ongewenst is.

Met het oog op behoud en een goede functionele invulling werd door het Rijk (in dit geval de Rijksgebouwendienst Directie Vastgoed West te Haarlem) op 14 juli 2008 een verzoek ingediend om een tijdelijke ontheffing voor het gebruik van de Blokhuispoort voor zogenaamde gemengde functies (met uitzondering van detailhandel en zelfstandige horeca) voor een termijn van vijf jaar.

Het college van burgemeester en wethouders verleende daarop de tijdelijke gebruiksontheffing ten behoeve van gemengde doeleinden, als volgt te specificeren:

- Culturele en maatschappelijke voorzieningen
- Onderwijs en sportvoorzieningen
- Zakelijke dienstverlening en dienstverlenende bedrijven
- Ambachtelijke bedrijven
- Wonen
- Parkeervoorzieningen
- Opslag
- Ondersteunende horeca

De tijdelijke ontheffing trad op 24-12-2008 in werking.

Op grond van de regeling heeft de Blokhuispoort de afgelopen jaren een belangrijke functie gekregen als culturele en maatschappelijke ontmoetingsplek voor meer dan 100 startende ondernemers/bedrijfjes, culturele activiteiten en evenementen. Deze hebben ruimte gevonden in de voormalige cellen en de overige ruimtes van de gevangenis. Dit heeft mede bijgedragen aan het behoud van het complex en zijn ruimtelijke karakteristiek. Met deze brede tijdelijke regeling is ervaring opgedaan met betrekking tot de toekomstige invulling.

In aansluiting op de functies die volgens de tijdelijke ontheffing toegestaan zijn, is in bijzonder gekeken naar de horecafunctie van Café De Bak. Volgens de tijdelijke ontheffing dient het te gaan om ondersteunende horeca. De horeca-activiteiten in café De Bak, zijn in hoofdzaak gekoppeld aan de bedrijfsmatige- en overige toegestane activiteiten in de Blokhuispoort. Daarbij speelt tevens een rol de locatie van het bedrijf (op het binnenterrein) en de beperktere openingstijden dan reguliere horeca. Het college van burgemeester en wethouders op 22-02-2013 besloten om - in aanvulling op het ontheffingsbesluit van 12-11-2008 - zelfstandige horeca te gedogen, maar wel met voorwaarden aangaande openingstijden en waar het betreft besloten bijeenkomsten.

Samengevat kan worden opgemerkt dat de bestaande functionele situatie bestaat uit enkele beheerswoningen, een café en een breed scala aan ruimtes voor in hoofdzaak kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen in de ambachtelijke, dienstverlenende, culturele en maatschappelijke sfeer, waaronder besloten bijeenkomsten. Op onderstaande figuur is deze bestaande situatie weergegeven. Daarbij is enerzijds sprake van specifieke aanduidingen als wonen en horeca en anderzijds van gemengde functies (maatschappelijke en culturele voorzieningen, ambachtelijke, nijverheids- en dienstverlenende bedrijvigheid):

Rood = bedrijfswoningen

Groen = horecabedrijf

Wit = gemengde functies: maatschappelijke en culturele functies.



Figuur 1. Bestaande situatie, functioneel

2. 2. Ruimtelijke structuur

Bij de stedenbouwkundige opzet is het monumentale karakter van het voormalige gevangeniscomplex van belang. Niet alleen is het complex als zodanig een monument, het ligt tevens binnen het beschermde stadsgezicht, zoals dat voor de hele binnenstad geldt. Ook de aangrenzende waterstructuur draagt bij aan de markante ligging en de bijzondere uitstraling van het complex. Voorts staat er op de oostzijde bij de stadsgracht een monumentale boom.

Voor deze beheersverordening wordt voor wat betreft de toets aan de “bestaande situatie” verwezen naar:

- De meest recente GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland-2012), zoals gebruikt voor de verbeelding van deze verordening, die de bestaande, topografische bebouwingscontouren weergeeft;
- De onderstaande luchtfoto's die inzicht bieden in de aanwezige situering en hoofdvorm; (figuren 2 t/m 5).



Figuur 2. Bestaande situatie, ruimtelijk (luchtfoto Blokhuispoort, zijde Blokhuisplein /Keizersgracht)



Figuur 3. Bestaande situatie, ruimtelijk (luchtfoto Blokhuispoort, zijde Blokhuisplein)



Figuur 4. Bestaande situatie, ruimtelijk (luchtfoto Blokhuispoort, zijde Stadsgracht)



Figuur 5. *Bestaande situatie, ruimtelijk (luchtfoto Blokhuispoort, zijde stadsgracht)*

2. 3. Functies onbebouwde ruimte

2.3.1. *Groen en water*

In het verordeningengebied is water aanwezig in de vorm van het aangrenzende deel van de stadsgracht. Door de bebouwing en inrichting is er geen sprake van groenvoorzieningen, met uitzondering van de groenstroken langs het water. Wel is te noemen de hiervoor genoemde monumentale boom.

2.3.2. *Verkeer en parkeren*

De ontsluiting van de Blokhuispoort ligt aan het Blokhuisplein. Parkeren gebeurt op het voorterrein vóór (= buiten) het complex. Daarnaast is ook aan de zijde van de Oostergrachtswal nog een bescheiden parkeergelegenheid binnen het complex.

Binnen het complex zelf is parkeren niet toegestaan. Wel mag op het binnenterrein laden en lossen van goederen plaatsvinden.

3. BELEID EN OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijksniveau zijn dit onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarin zijn geen specifieke beleidsrichtingen voor het verordeningsgebied aangegeven.

Op provinciaal niveau gaat het om het Streekplan Fryslân (Om de kwaliteit fan de romte, 2007), waarin Provinciale Staten het ruimtelijk beleid hebben uitgezet. Het streekplan werd op 13 december 2006 vastgesteld. In het streekplan streven Provinciale Staten in algemene zin naar behoud en waar mogelijk de verdere ontwikkeling van de belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten. Dit met als oogmerk:

- een bijdrage te leveren aan de herkenbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van verschillende delen van de provincie;
- cultuurhistorie te benutten als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen en als kernkwaliteit voor nieuwe sociaal-economische impulsen, waaronder cultuurtoerisme;
- instandhouding van belangrijke cultuurhistorische waarden te stimuleren als wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en van het identiteitsgevoel van inwoners van de Friesland.

In de provinciale Nota Erfgoed is één en ander verankerd. Daarin wordt een basisbescherming gegeven aan onder meer wettelijke rijksmonumenten. De Blokhuispoort is zo'n rijksmonument. Voor het overige geeft het streekplan geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied.

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. Deze beheersverordening is niet in strijd met de regels uit de provinciale verordening.

Op gemeentelijk niveau is er met de Structuurvisie Binnenstad, onder meer uitgewerkt in het Bestemmingsplan Binnenstad, het ruimtelijk beleid voor het stadscentrum met aangrenzende gebieden weergegeven. Hoewel de Blokhuispoort buiten de plangrens is gelaten, kan uit dit bestemmingsplan wel worden afgeleid dat voor het beschermde stadsgezicht als geheel (waaronder ook de Blokhuispoort hoort) een beschermende regeling, gericht op de kenmerkende waarden, voorop staat.

3. 2. Milieu- en omgevingsaspecten

Het uitgangspunt is dat - ook in de toekomst - een goede omgevingsituatie voor de aanwezige functies in en rond het verordeningsgebied behouden blijft. In de volgende paragrafen worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

3.2.1. Milieuzonering

Normstelling en beleid

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.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Met de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. In het verordeningsgebied komen diverse gebruiksvormen voor (zie de opsomming in het vorige hoofdstuk). Het betreft hier kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 voor. In termen van milieubelasting zijn het daarmee (zeer) lichte bedrijfspvormen. Zwaardere bedrijfsactiviteiten komen in het verordeningsgebied niet voor en worden ook voor de toekomst niet toegestaan. Van de aanwezige bedrijvigheid gaat, gezien ook de omvang en de wijze van huisvesten, geen hinder uit op de omgeving.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

3.2.2. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder 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.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Binnen het verordeningsgebied komen slechts in geringe mate geluidgevoelige functies voor (wonen, onderwijs).

Voor zover er een toename van geluidsgevoelige functies mogelijk wordt gemaakt, dient gelet te worden op de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Deze verordening gaat echter niet uit van het creëren van een extra woonfunctie. Voor zover daar behoefte aan ontstaat, wordt dat afgewogen in een komend bestemmingsplan. Wel wordt rekening gehouden met een tweetal aanwezige bedrijfspwoningen (zie ook figuur 1).

Voor zover onderwijsfuncties worden mogelijk gemaakt, betreft het niet-geluidgevoelige praktijkruimtes.

De beheersverordening sluit door de milieucategorisering verder uit dat bedrijvigheid zich tot geluidoverlast-producerende bedrijven kan ontwikkelen.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

3.2.3. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan 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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Binnen het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, noch van relevante leidingen. De Blokhuispoort ligt verder buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, routes en leidingzones.

Voor de volledigheid wordt ook voor de toekomst het gebruik van gronden voor risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven met deze verordening uitgesloten.

3.2.4. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

In het verordeningengebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen. De omvang van de werkruimtes (w.o. kantoren) blijft ver beneden de grenswaarde.

Wat het aspect luchtkwaliteit betreft zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

3.2.5. Bodem en bebouwing

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde

functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Met betrekking tot de bodem kan worden gemeld dat in het verordeningsgebied geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor bodemonderzoek noodzakelijk is.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

Verder is er in delen van het complex sprake van de aanwezigheid van asbest. Dit is een bij de gemeente bekende problematiek, waarmee in geval van eventuele verbouwingen rekening zal moeten worden gehouden.

3.2.6. Water

Normstelling en beleid

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is voorts het rekening houden met het water-aspect. Het verordeningsgebied valt in het werkgebied van het Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Er wordt met deze beheersverordening niet voorzien in een toename van verhard wateroppervlak. Vanuit waterkwantiteit bestaat er geen noodzaak tot compenserende maatregelen. Wat betreft waterkwaliteit kan opgemerkt worden dat het afvalwater via de gemeentelijke riolering wordt afgevoerd.

Gelet op de aard van de verordening – gericht op bestaand gebruik – worden vanuit het aspect water geen belemmeringen voor deze beheersverordening verwacht.

3.2.7. Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de Monumentenwet hoeft voor de beheersverordening geen aanvullende regeling te worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Volgens de Archeologische waardenkaart Leeuwarden is ter plaatse van de Blokhuispoort merendeels sprake van een terrein van hoge archeologische waarde (rood) met aansluitend terreinen die terreinen die worden ingeschat met een middelhoge verwachtingswaarde (oranje). Zie figuur 6 In het beleid zoals dat voor

de hele binnenstad geldt (bestemmingsplan Binnenstad) gelden daarvoor een beschermende regeling die met name ingrijpende bodemwerkzaamheden toetst. Een soortgelijke regeling is nu ook opgenomen in deze verordening. Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.



Figuur 6. Archeologische waarden gebied Blokhuispoort (Archeologische waardenkaart, Leeuwarden)

3.2.8. Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in de beheersverordening worden beschermd.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

De Blokhuispoort is een beschermd rijksmonument. Tevens is het verordeningsgebied onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht is planologisch beschermd in het bestemmingsplan Binnenstad. De Blokhuispoort is, zoals eerder vermeld, buiten het bestemmingsplan voor de binnenstad gehouden. Niettemin blijft een beschermende regeling noodzakelijk. Deze beheersverordening voorziet daar in.



Figuur 7. Beschermde stadsgezicht met indicatieve aanduiding Blokhuispoort (Bestemmingsplan Binnenstad Leeuwarden)

3.2.9. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze

verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

Soortenbescherming

Gelet op het feit dat de beheersverordening de bestaande situatie vast legt, hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan. Als er wordt gebouwd of als er een andere activiteit plaats gaat vinden, moet er wel rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Het betreft in voorkomend geval een zelfstandige afweging in het kader van de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4. UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING EN JURIDISCHE TOELICHTING

4. 1. Uitgangspunten

Vanwege het karakter van een beheersverordening gaat het bij het opstellen van beleidsuitgangspunten primair om een regeling voor bestaand gebruik en bestaande functies, waar aan de orde aangevuld met bestaande planologische mogelijkheden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maken geen deel van een beheersverordening.

Ruimtelijke uitgangspunten:

1. Centraal uitgangspunt is behoud van de bestaande monumentale bebouwing.
Het betreft hier de bestaande afstands-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktematen.
2. De beheersverordening gaat niet uit van het toevoegen van extra bebouwing aan het bestaande complex. Voor zover in de vorm van paviljoens, overkappingen e.d. tijdelijke bebouwing nodig is, kan de landelijke kruimelgevallenregeling daarin voorzien.
3. Aanpassingen aan de muren kunnen gewenst zijn om het complex bouwtechnisch in goede staat te houden. Daarin wordt voorzien, voor zover de aanwezige bebouwingscontouren niet worden gewijzigd.

Functionele uitgangspunten:

Ten aanzien van de toegestane functies vanuit het voortzetten van de tijdelijke regeling worden van het volgende uitgegaan:

1. Culturele en maatschappelijke voorzieningen
Dit betreft een groot scala aan ruimtes voor ruimte voor exposities, podiumkunsten, bijeenkomsten met een cultureel thema en alle activiteiten die samenhangen met de organisatie van het project Culturele Hoofdstad 2018, dit voor zover passend in de Blokhuispoort. In de definities van deze beheersverordening is een beschrijving gegeven van maatschappelijke en culturele voorzieningen.
Concretisering in de beheersverordening betekent dat een ruime definitie van maatschappelijke voorzieningen voor onderwijs, (sociaal)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen is opgenomen.
2. Onderwijs- en sportvoorzieningen
Dit betreft het gebruik als leslocatie of praktijkruimte voor onderwijs. Bij het structureel gebruik voor onderwijs geldt als nadere eis een toets op de Wet geluidhinder. Dit geldt meer in het bijzonder theorielokalen en theorievaklokalen. Het betreft in de praktische situatie niet de hoofdvestiging van een opleiding, maar het gebruik als dependance voor lesactiviteiten die passen bij de invulling van de Blokhuispoort als culturele broedplaats en de specifieke ruimtes die in het complex aanwezig zijn. Omdat het hierbij praktijkruimtes betreft, gaat het hier niet om geluidgevoelige ruimtes. Daarmee is in de omschrijving rekening gehouden.

Concretisering in de beheersverordening betekent dat dergelijke voorzieningen zijn geregeld via het toelaatbare gebruik in de vorm van maatschappelijke voorzieningen.

3. Zakelijke dienstverlening en dienstverlenende bedrijven

De Blokhuispoort kenmerkt zich verder door een breed scala aan dienstverlenende bedrijvigheid. Dat moet zo kunnen blijven. Om de diversiteit van bedrijven te behouden geldt een maximum omvang per bedrijf van 150 m² bruto vloeroppervlak.

Concretisering in de beheersverordening betekent dat dergelijke bedrijfjes zijn geregeld via het toelaatbare gebruik waarin een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 150 m² is opgenomen. In de definities is volstaan met een ruime omschrijving van het begrip dienstverlening, namelijk het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

4. Ambachtelijke bedrijven

Bij de toelaatbaarheid hiervan gaat het in termen van milieudruk om (zeer) lichte vormen van bedrijvigheid (categorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de VNG of daarmee vergelijkbare bedrijfsvormen). Vormen van productiegebonden detailhandel (producten die ter plaatse wordt vervaardigd) zijn toegestaan.

Dit is in de gebruiksregels van de beheersverordening geconcretiseerd.

5. Wonen

Wonen komt slechts zeer beperkt voor en wel in de vorm van beheerderswoningen ten behoeve van de beheerder van het complex, de organisatie die zich bezig houdt met het tijdelijk verhuren van leegstaande gebouwen. Nieuwe vormen van wonen zijn met deze beheersverordening niet mogelijk.

Ter concretisering zijn in de gebruiksregels van de beheersverordening de thans aanwezige bedrijfswoningen als bestaand gebruik en daarmee als toegelaten functie opgenomen.

6. Parkeervoorzieningen

Parkeren kan met name aan de zijde van het Blokhuisplein plaatsvinden en aan de oostzijde van het complex. Het eerste terrein ligt buiten het eigenlijke complex, het tweede erin. De functie is in de beheersverordening genoemd. Deze is gelet op de bijzondere waarde van de binnenplaatsen daar niet toegestaan.

Bij wijzigingen dient met name getoetst te worden op de verkeersveiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte (in relatie tot de monumentale status van de Blokhuispoort).

7. Opslag

Opslagvoorzieningen zijn als aanvullend gebruik toegestaan. Het betreft dan opslag ten behoeve van de aanwezige bedrijfjes en voorzieningen.

Wel is in de beheersverordening een aantal niet passende vormen van opslag op voorhand uitgesloten, zoals de opslag van schroot, afbraak- en bouwma-

terialen en andere afvalstoffen. Dit ter aansluiting op de gangbare regeling in recente bestemmingsplannen.

8. Ondergeschikte horeca

Een horecagebruik dat zelf geen hoofdfunctie is, maar er ten dienste van staat, wordt ondersteunende horeca genoemd. Concretisering in de beheersverordening vindt plaats binnen de omschrijving van de toegestane maatschappelijke voorzieningen: immers, deze voorzieningen zijn zodanig omschreven, dat ook bijbehorende, ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan.

Naast de toegestane functies vanuit het voortzetten van de tijdelijke regeling zijn voor is voor een tweetal specifieke vormen een afwijkingsregeling opgenomen:

9. Bedrijvigheid > 150 m²

Het college is bevoegd om af te wijken met betrekking tot de omvang van de bedrijfsruimtes, indien het betreffende bedrijf een meerwaarde betekent voor het concept culturele broedplaats. Met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid kan deze oppervlakte worden verruimd, mits er geen onevenredige afbreuk aan de maatschappelijke en culturele functies wordt gedaan en er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat.

10. Horecavoorzieningen

In aanvulling op de tijdelijke ontheffing is een regeling getroffen voor zelfstandige horeca, zoals deze thans voorkomt in de vorm van café De Bak. Wel gelden voorwaarden. In de beheersverordening is dit geconcretiseerd door een afwijkingsregeling op de algemene gebruiksregeling op te nemen. Van geval tot geval kan in voorkomend geval een beoordeling plaatsvinden. Daarop zal worden getoetst op de effecten op de overige functies: de functie als 'culturele en ambachtelijke broedplaats' dient voorop te blijven staan. Naast dit ruimtelijk criterium zal tevens worden gekeken naar de inpasbaarheid vanuit openbare orde en veiligheid.

Via eenzelfde afwijkingsregeling kan ook voor andere vormen van horeca ruimte worden geboden.

4. 2. Begrenzing

Het verordeningengebied sluit aan bij de begrenzing van het recent vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad. Voor het overige liggen rondom het verordeningengebied de bestemmingsplannen Tulpenburg-Klanderijbuurt (zuidzijde) en Vlietzone-Oranjewijk (oostzijde).

Ook is aansluiting gezocht bij de omvang van de vigerende bestemming Bijzondere doeleinden- gevangenis (BD-G).



Figuur 8. Ligging Blokhuispoort ten opzichte van bestemmingsplan Binnenstad

4. 3. Juridische regeling

4.3.1. Inleidende bepalingen

De beheersverordening kent allereerst een aantal inleidende bepalingen: een definitie van de gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

4.3.2. Gebruiksregels

Wat betreft het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening met – voor nog niet aanwezig – de toegelaten gebruiksvormen volgens de tijdelijke gebruiksontheffing. Dit is in de regels verwoord in respectievelijk ‘bestaand gebruik’ en ‘aanvullend gebruik’.

Daarnaast geldt enkele afwijkingsregels op het gebruik met betrekking tot horecabedrijven en een vergroting van overige bedrijvigheid.

4.3.3. Bouwregels

De bouwregels van deze beheersverordening geven in eerste instantie aan dat bestaande bouwwerken zijn toegestaan. De feitelijk bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt.

Vergroting van bestaande bouwwerken en nieuwe bouwwerken zijn in beginsel niet toegestaan. Hiervan kan in geringe mate (10%) worden afgeweken. Grotere uitbreidingen kunnen eventueel worden toegestaan met de landelijke kruimelgevallenregeling. Wel moet in voorkomend geval rekening worden gehouden met de monumentale status.

Onder overige bouwwerken, geen gebouw zijnde vallen onder meer erfafscheidingen, overkappingen en overige bouwwerken. In de regels zijn voorwaarden opgenomen over de toegestane hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In verband met de afstemming op de regeling op het aangrenzende Bestemmingsplan Binnenstad is voor het hele gebied de aanduiding “waarde beschermd stadsgezicht” opgenomen. In hoofdstuk 3 van genoemd bestemmingsplan worden de waarden van het beschermde stadsgezicht nader toegelicht. Bijlage 1 bij deze verordening bevat ter achtergrond de relevante stukken van het aanwijzingsbesluit.

Eveneens ter afstemming op dit bestemmingsplan is een aanvullende regeling in verband met de aanwezige archeologische waarden opgenomen. In hoofdstuk 5.1. van genoemd bestemmingsplan worden de archeologische waarden nader toegelicht. Zie voor beide aspecten eerder de paragrafen 3.2.7 en 3.2.8 van deze verordening.

Ten slotte is een beschermende regeling opgenomen voor de monumentale boom, op de oostzijde van het verordeningsgebied.

De gemeente heeft een aantal jaren terug de monumentale en waardevolle bomen in de stad geïnventariseerd. Deze bomen krijgen extra aandacht. Monumentale bomen zijn de bomen die ouder zijn dan 80 jaar en worden specifiek beschermd in ruimtelijke plannen (met een omgevingsvergunningplicht).

4.3.4. Algemene regels en overgangs- en slotregels

Na de gebruiks- en bouwregels sluit de beheersverordening af met een aantal algemene bepalingen: de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiks- en afwijkingregels, alsmede de overgangs- en slotregels.

4. 4. Procedure beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening.

De beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Tegen het vaststellingsbesluit van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad kunnen worden. De bestaande situatie en (aanvullend) mogelijke situatie uit de (voor deze beheersverordening) geldende juridische regelingen worden voortgezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie. Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet mogelijk. De beheersverordening regelt immers het bestaande gebruik en maakt geen bouwplannen (Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld planschade. Het aantonen van de financiële haalbaarheid is in dit kader niet nodig.

===