

Bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht Hindeloopen

**Bestemmingsplan
Beschermd stadsgezicht Hindeloopen**

Code 03-50-06 / 06-09-05

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Digitalisering	2
1. 3. Opzet van de toelichting	2
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	4
2. 1. Historie en ontwikkeling	4
2. 2. Ruimelijk-stedebouwkundige structuur	6
2. 3. Bevolking en wonen	10
2. 4. Voorzieningen	11
2. 5. Bedrijven	13
2. 6. Verkeer	14
3. BELEID	15
3. 1. Provinciaal beleid	15
3. 2. Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4. 1. Wegverkeerslawaaï	20
4. 2. Bedrijvigheid	20
4. 3. Ecologie	21
4. 4. Archeologie	23
4. 5. Waterparagraaf	24
4. 6. Bodem	26
4. 7. Externe veiligheid	26
5. PLANUITGANGSPUNTEN	27
5. 1. Functionele structuur	27
5. 2. Stedebouwkundige structuur	30
6. PLANBESCHRIJVING	31
6. 1. Het juridische systeem	31
6. 2. Voorschriften per bestemming	31
6. 3. Bestemmingen	34
6. 4. Overkoepelende bestemmingen	40
6. 5. Overige bepalingen	42
7. UITVOERBAARHEID	44
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	44

8. OVERLEG EN INSPRAAK	45
8. 1. Overleg	45
8. 2. Inspraak	54

Bijlage 1 **Aanwijzing Beschermd stadsgezicht**

Bijlage 2 **Wateradvies**

Bijlage 3 **Overlegreacties**

Bijlage 4 **Inspraak**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor de kern van Hindeloopen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De stad is één van de Friese elf steden. De stad bezit een cultuurhistorisch waardevolle kern die is aangewezen als Beschermd stadsgezicht.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De grens van het onderhavige plan komt voor een groot deel overeen met de grens van het schermde stadsgezicht. Enkele kleinere gedeelten van dit beschermde stadsgezicht vallen, vanwege de onlogische begrenzing daarvan, buiten het onderhavige plan. Daarvoor blijft het vigerende bestemmingsplan eerst nog van kracht. In een later stadium zullen deze gedeelten van het beschermde stadsgezicht meegenomen worden in het bestemmingsplan “Jachthaven” en het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het IJsselmeer. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Jachthaven Hindeloopen. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan het landelijk gebied. Aan de zuidzijde ligt de woonwijk Stadsweide / Nieuwe Weide.

De huidige planologische regelgeving voor Hindeloopen is vastgelegd in het bestemmingsplan *Hindeloopen Beschermd stadsgezicht*, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 1981 en goedgekeurd door GS op 1 september 1982. In de loop der jaren is er een zekere frictie ontstaan tussen de regelgeving in het genoemde plan en de werkelijke situatie. Voor het bestemmingsplan *Hindeloopen Beschermd stadsgezicht* geldt dat het zijn actualiteit heeft verloren en aan herziening toe is. Dit gebeurt door middel van het voorliggende plan.

De regeling die het voorliggende bestemmingsplan biedt, is met betrekking tot de reeds in het plangebied voorkomende functies en activiteiten in essentie consoliderend van karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan zich voor een groot deel richt op het actualiseren van de bestemmingen van bestaande functies. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden.

Voor de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan is de begrenzing van het beschermde stadsgezicht als uitgangspunt genomen. Deze grens is, zoals gezegd, echter niet volledig overgenomen; er is aangesloten bij fysiek logische grenzen.

1. 2. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Hierbij kan worden gedacht aan het IM-RO, NEN 3610 gemeentelijk en NEN 1878 model. Het digitale bestemmingsplan kan hierdoor in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op te nemen nevenschikking, zal het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek; het analoge plan is een "uitdraai" van het digitale plan.

1. 3. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Er wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke structuur en functionele structuur. Ook wordt stilgestaan bij het beschermde stadsgezicht: er wordt een beschrijving van het beschermde stadsgezicht gegeven en de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskenmerken worden beschreven.

Aan de hand van de onderwerpen “Bevolking en wonen”, “Voorzieningen”, “Bedrijven” en “Verkeer” wordt de functionele structuur in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt ingegaan op zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komen de planuitgangspunten aan de orde.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en bevat een toelichting op de bestemmingen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 8 de resultaten van het Overleg en de Inspraak opgenomen.

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

2. 1. Historie en ontwikkeling

Over het ontstaan van Hindeloopen zijn geen concrete gegevens bekend. De naam van het stadje komt voor het eerst voor op een uit de 8^e eeuw daterende goederenlijst van de abdij in Fulda. Waarschijnlijk was Hindeloopen van oorsprong een eenvoudig boerendorp.

Als gevolg van de opdringende zee is later waarschijnlijk een op zee gerichte situering ontstaan, waardoor mogelijkheden voor handel en scheepvaart ontstonden.

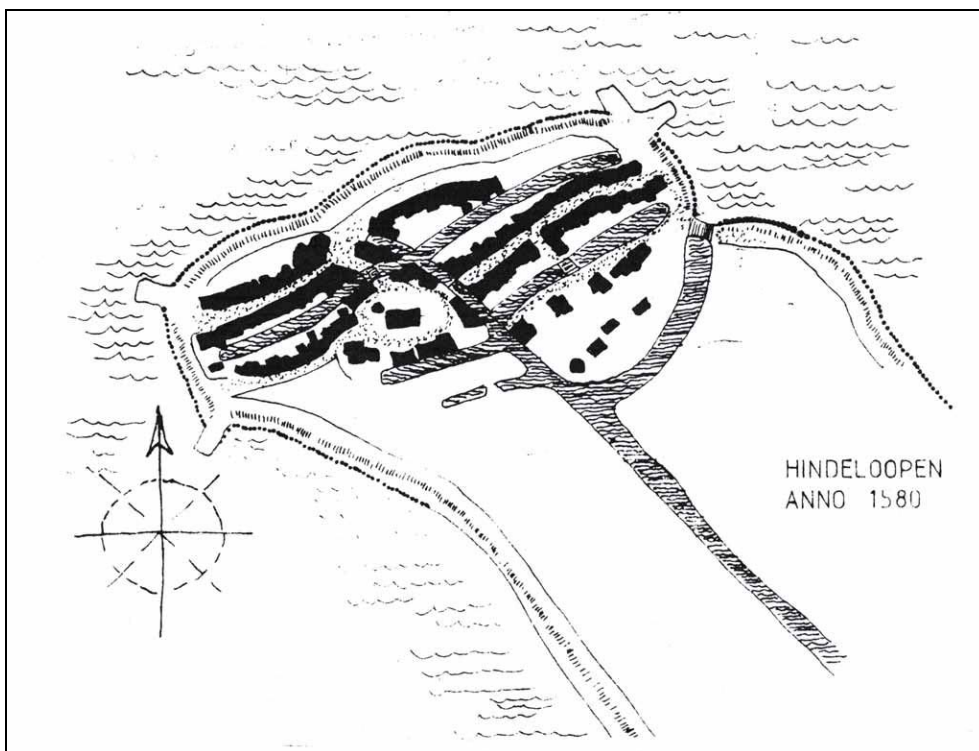
Deze werden zódanig benut dat Hindeloopen in de veertiende eeuw één van de deelnemende steden in het zogenoemde Hanzeverband werd en daarmee dus een Hanzestad. In de veertiende eeuw werd waarschijnlijk ook de eerste dijk met palissaden "rond" de stad aangelegd. De kerk en de markt kwamen binnen deze driezijdige dijk te liggen en werden zo goed verdedigbaar. In deze periode werd ook het water in het stadje gekanaliseerd en werden de eerste grachten gegraven. Dit gebeurde, in verband met het gebrek aan ruimte aan de voorzijde van de woningen, áchter de woningen. In de 15^e eeuw werd het stadje door brand verschillende malen zwaar beschadigd. De groei zette zich in deze periode echter door. Handel, scheepvaart en welvaart, namen toe.

Hindeloopen en de rest van de zuidwesthoek deelden in die tijd ruimschoots mee in de wijdvermaarde roem van Stavoren. Toen Stavoren in de 17^e eeuw zijn roem grotendeels had verloren, bereikte Hindeloopen economisch gezien haar hoogtepunt. Dit was een gevolg van de nauwe relaties die Hindeloopen onderhield met Amsterdam. Dit in tegenstelling tot Stavoren.

De ruimtelijke ontwikkeling van Hindeloopen voltrok zich in de hiervoor omschreven periode als volgt. In het begin van de 16^e eeuw ontstond het eerste deel van de stad in het gebiedje aan de noordzijde van de Hervormde kerk. Rond 1580 was het gebiedje tussen de dijken volgebouwd en vond de verdere uitbreiding van de stad in zuidelijke richting plaats.

Tegen het einde van de 16^e eeuw werden de Tuinen bebouwd daarna volgde de Oude Weide. In 1614 werd gestart met de realisering van de Nieuwstad en vanaf 1638 vond de laatste uitleg van het oude stadje plaats in de vorm van de Nieuwe Weide. De verkaveling van de opeenvolgende uitbreidingen vond steeds plaats volgens dezelfde, streng lineaire opzet als de Buren.

Deze opzet kan als volgt worden gekarakteriseerd: straat, met een strakke gesloten gevelwand direct aan de straat, vrij diepe achtertuinten met daarin incidenteel een litshuis (het officiële woord is likj-hús) grenzend aan een gracht. De grachten in Hindeloopen deden over het algemeen alleen dienst voor het secundaire waterverkeer en als afvoer voor afval- en regenwater. De gehele 17^e eeuw was voor Hindeloopen een tijd van grote bloei.



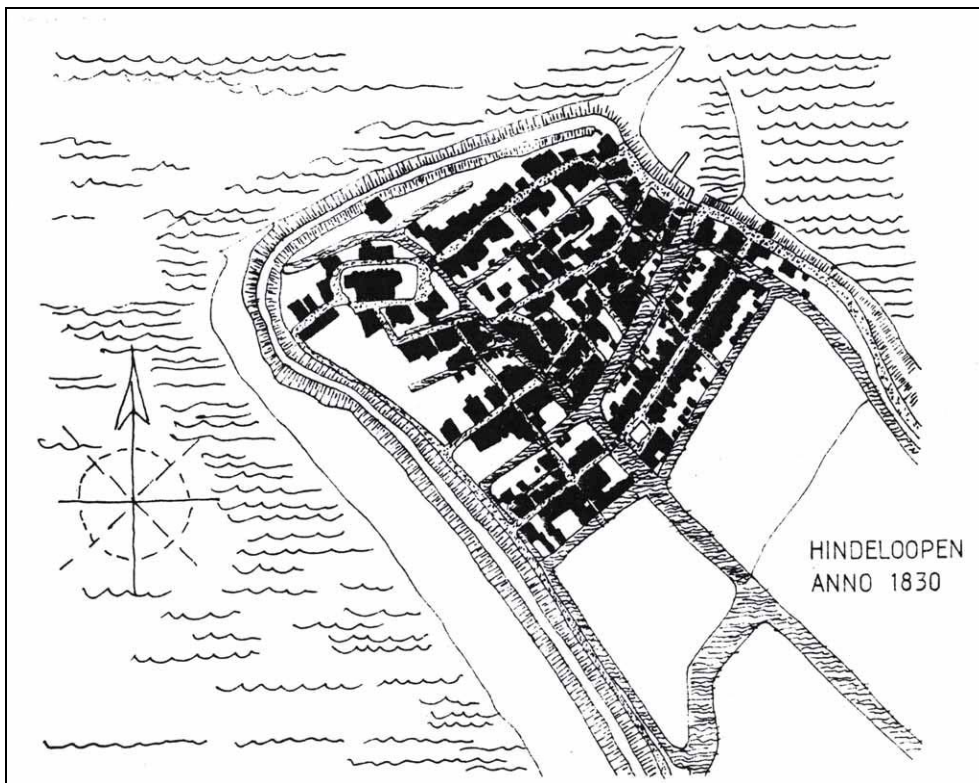
Figuur 2. Hindeloopen in 1580

In deze periode kreeg Hindeloopen ook haar huidige structuur en uitstraling die met name ook gekenmerkt wordt door enerzijds de bouwmaterialen uit de directe omgeving (roodgrijze tot geel genuanceerde baksteen, helder oranje/rode dakpannen en gele klinkertjes) en anderzijds de als ballast uit Scandinavië meegenomen zwerfkeitjes.

In het midden van de 18^e eeuw verdween, als gevolg van een teruglegging van de dijk, het oudste deel van Hindeloopen (de Weverstraat). Daarmee kwam de kerk excentrisch te liggen. Later in de 18^e eeuw ging als gevolg van storm- en watervloeden ook nog een deel van de Oude Weide en de bebouwing langs de haven verloren.

Aan het eind van de 18^e eeuw was het gedaan met de welvaart van Hindeloopen. In de 19^e eeuw werden aan veel panden in Hindeloopen, vaak met minimale middelen, de nodige verbouwingen en verbeteringen gepleegd, waardoor veel oorspronkelijke gevels verdwenen. In die periode werden ook ± 150 woningen in de stad afgebroken o.a. aan de Tuinen. Eén en ander kwam de kenmerkende, ruimtelijke structuur van Hindeloopen niet ten goede.

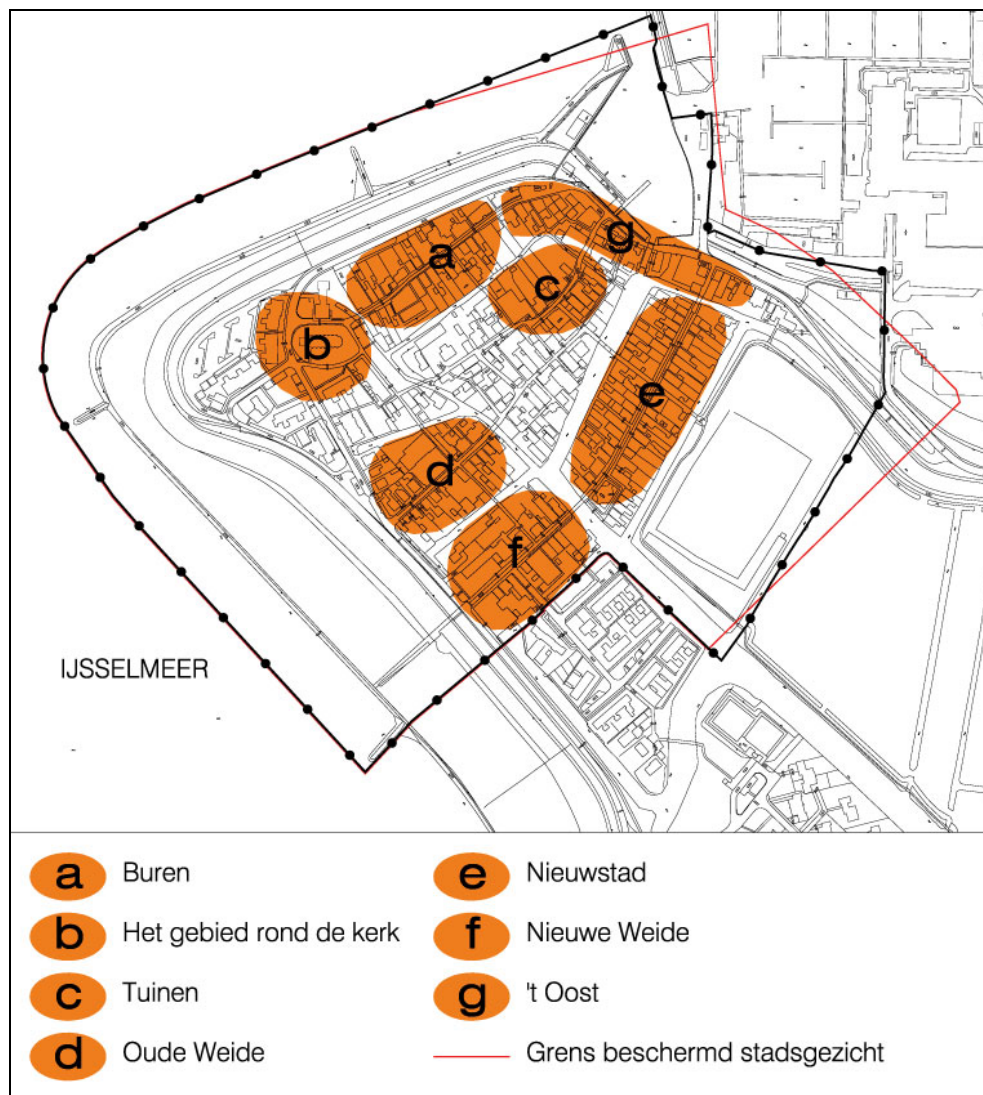
In de eerste helft van de 20^e eeuw veranderde er in structureel opzicht weinig in Hindeloopen. Vanaf 1955 en in de zestiger jaren werden in het nieuwe uitbreidingsplan Hindeloopen - Zuid weer nieuwe woningen gebouwd. Zo werd een start gemaakt met de verdere uitbreiding van de stad in zuidelijke richting, zoals die in de decennia daarna nog zou plaatsvinden.



Figuur 3. Hindeloopen in 1830

2. 2. Ruimelijk-stedebouwkundige structuur

Binnen de historisch waardevolle stadskern van Hindeloopen kan een aantal, meestal door water omgeven gebieden worden onderscheiden. Deze gebieden zullen hierna kort worden getypeerd. In een groot deel van de kom van Hindeloopen is sprake van een typerende perceelsindeling in de vorm van 15 à 20 meter langgerekte kavels met een breedte van 6 à 8 meter, die liggen tussen de straat en de gracht. De woning op de kavel is daarbij met haar voorgevel direct aan de straat gesitueerd. De woningen hebben dus geen voortuin, maar wel een lange smalle achtertuin met daarin soms enige bijgebouwen. Dit voor Hindeloopen vrij algemene beeld wordt aan de Tuinen niet meer aangetroffen. Hier is sprake van een meer willekeurige situering van de percelen, terwijl deze in de rest van het stadje in een strak lineair ritme gegroepeerd zijn. Een ander algemeen voorkomend en ruimtelijk structurerend element is het hoogteverschil, dat op bepaalde locaties zelfs meer dan een meter bedraagt.



Figuur 4. De ruimtelijke structuur en haar deelgebieden

De binnen de kom voorkomende gebieden kunnen in ruimtelijke zin als volgt worden getypeerd.

a) Buren

Een gebiedje met een lineaire structuur, waarbij aan één kant het vroegere water (de gracht) is vervangen door de Dijkweg. De lineaire structuur in dit deelgebied kent twee dissonanten:

- er is sprake van een teruggedroogd groepje woningwetwoningen;
- op het punt waar de Buren en 't Oost op elkaar aansluiten, is de noord-bebouwing verdwenen als gevolg van de aanleg van de dijk.

b) Het gebied rond de kerk

Rond de kerk is sprake van een verstoorde ruimtelijke structuur. Van de gesloten bebouwingswanden rondom de kerk is weinig meer over.

c) Tuinen

Door het in de loop der eeuwen verdwijnen van vrij veel bebouwing is er geen sprake meer van een heldere stedenbouwkundige structuur. Dit geheel door water omgeven gebiedje maakt een wat rommeliger indruk dan de rest van de deelgebieden.

d) Oude Weide

Dit gebiedje kent nog een overwegend lineaire opzet, waarbij alleen het voormalige schoolgebouw zich aan het totaalbeeld onttrekt.

e) Nieuwstad

Het geheel door water omgeven gebied heeft een duidelijk herkenbaar lineaire structuur met vrij veel gave bebouwing.

f) Nieuwe Weide

Een gebied met een lineaire structuur, aan drie zijden omgeven door water. Op het punt waar de Nieuwe Weide aansluit op de Westerdijk, is sprake van een van dit lineaire patroon afwijkende structuur.

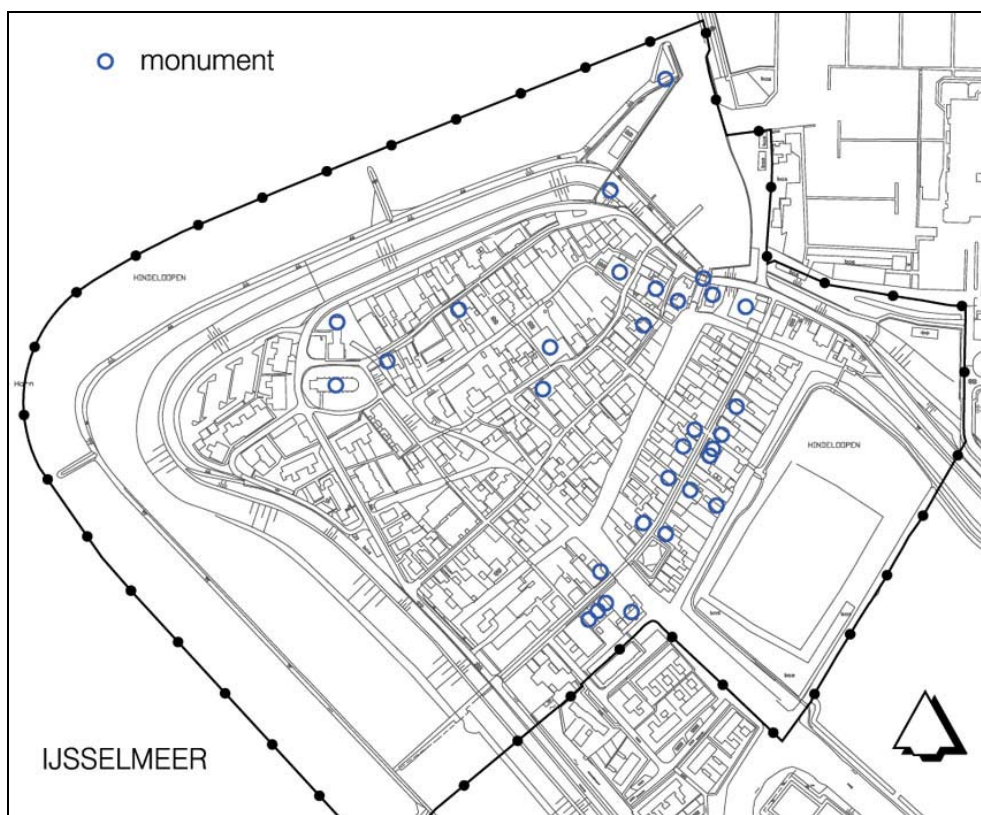
g) 't Oost

Het betreft hier de oude IJsselmeerdijk aan de oostkant van het stadje, met de daaraan gelegen bebouwing. Door het haven- en sluisgebied en enkele waterlopen, wordt de bebouwingsstrook "langs" de dijk op meerdere plaatsen onderbroken.

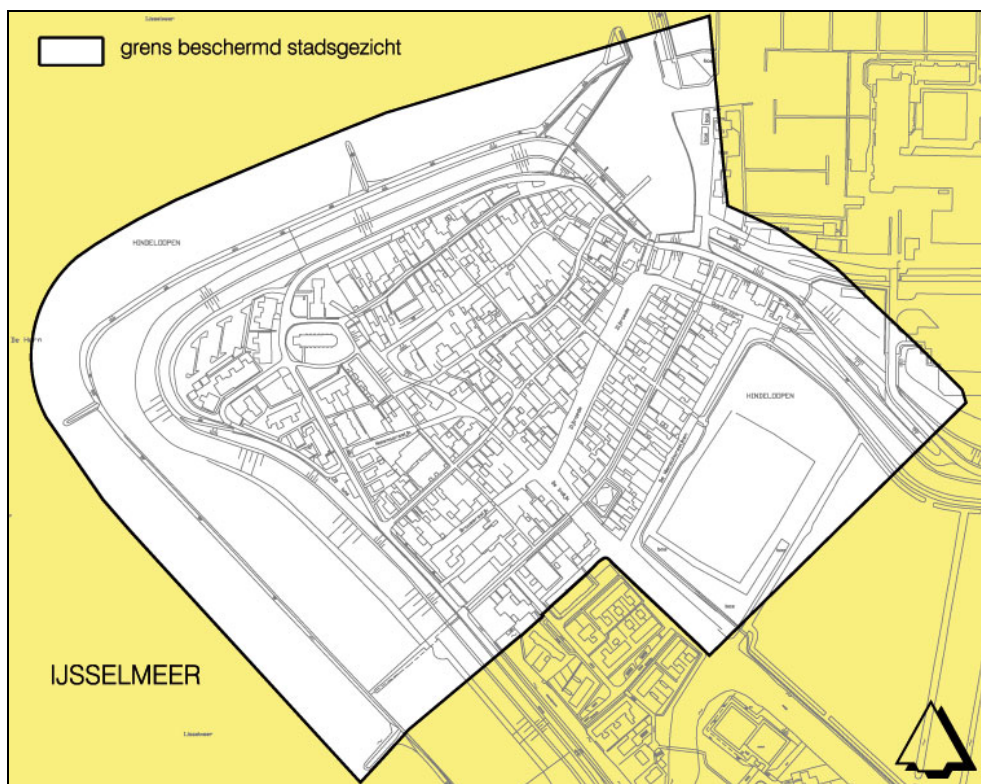
Beschermd stadgezicht

Meer algemeen en samenvattend, kan de stedenbouwkundige structuur van Hindeloopen als volgt getypeerd worden.

De bebouwde kom van Hindeloopen kan getypeerd worden als een samenstel van binnen een zeedijk gelegen gebiedjes die een sterke lineaire opbouw kennen, die omgeven zijn door water/grachten en waarbinnen de woningen in een strakke rooilijn direct aan en ter weerszijden van een straat gesitueerd zijn. In de loop der eeuwen is door afbraak van woningen en verlegging van de zeedijk op een aantal punten aan deze sterk lineaire structuur "geknabbeld". Desondanks is er cultuurhistorisch en stedenbouwkundig gezien nog steeds sprake van een zodanig waardevolle ruimtelijke structuur en is er daarbinnen ook nog steeds sprake van een zódanig aantal als monument aangewezen panden, dat de kom van Hindeloopen met het daaraan grenzende open gebied nog steeds het predikaat Beschermd stadsgezicht (aanwijzing 16 mei 1972) volledig waard is (zie de figuren 5 en 6).



Figuur 5. De monumenten in het plangebied



Figuur 6. Het als Beschermd stadsgezicht aangewezen gebied

De bebouwing binnen het beschermde stadsgezicht is opgetrokken in 1 à 2 bouwlagen en voorzien van een kap. Kapvormen die daarbij zijn toegepast, zijn het (afgeknotte) schilddak, het mansardedak, het zadeldak en het tentdak, en samenstelsels daarvan. De nok is daarbij haaks op de weg of parallel aan de weg gesitueerd. De over het algemeen in een gesloten gevelwand geplaatste woningen, zijn individueel herkenbaar en meestal voorzien van een verticale gevelgeleding. De kleurstelling van de omlijstingen van de gevels, dakgoten, kozijnen, e.d. is overwegend groen en wit. Naast de bebouwing, het water en de straten, vormen ook de tuinen bij de woningen, met daarin nog een enkel litshuis, een structurerend element van het Beschermde stadsgezicht. Een ander groenelement dat meebepalend is voor de waarde van het beschermde stadsgezicht, is het "open" voetbalveld aan de zuidzijde van de oude stad.

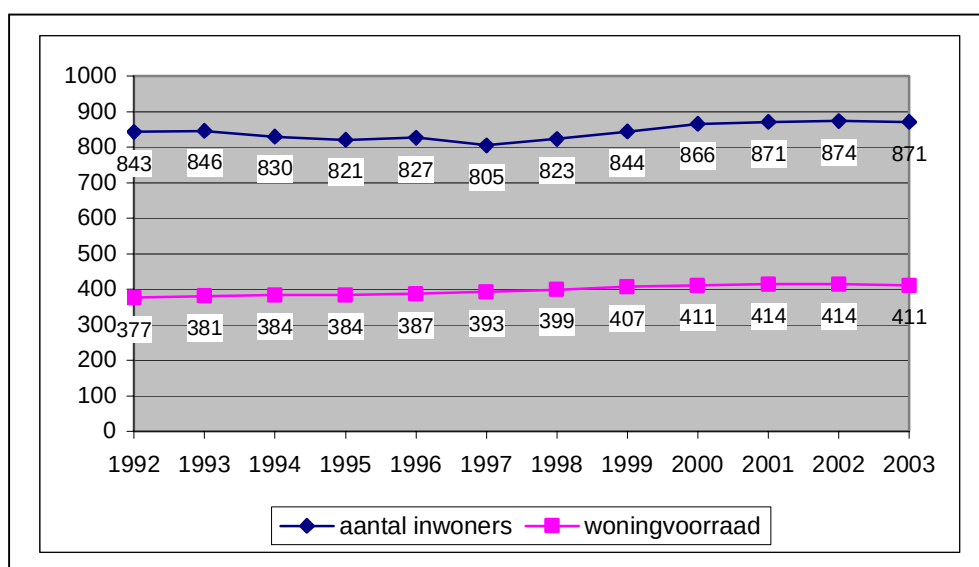
De openheid van dit veld waarborgt vanaf de invalsweg van Hindeloopen het zicht op de fraaie "achterkant" van het stadje en laat daarnaast ook nog steeds duidelijk zien hoe stad en agrarisch gebied in elkaar overgingen.

2. 3. Bevolking en wonen

Bevolking en wonen

Figuur 7 geeft de bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van de woningvoorraad in Hindeloopen weer.

Tussen 1992 en 2003 is de bevolking van Hindeloopen toegenomen met 28 personen naar 871 inwoners. Tot en met 1997 is er sprake van lichte schommelingen, vanaf 1997 is de bevolking alleen maar toegenomen. In 2003 is weer sprake van een lichte daling. Vanaf 1992 is de woningvoorraad toegenomen met 34 woningen naar 411 woningen in 2003. Tot 2001 is er sprake geweest van een regelmatige groei. Vanaf 2001 is er sprake van een stabilisatie van het aantal woningen.

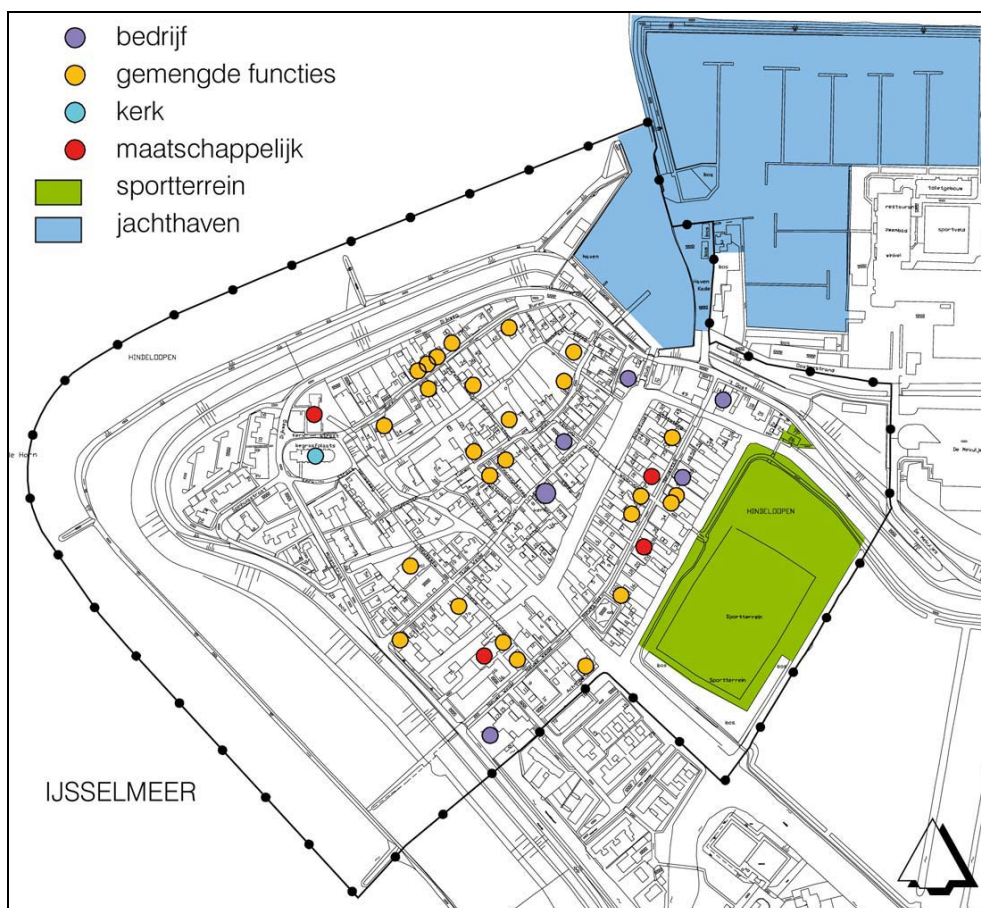


Figuur 7. De ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningvoorraad (per 1 januari)

De gemiddelde woningbezetting is in de periode 1992-2003 afgenomen van 2,24 personen per woning in 1992 naar 2,12 personen per woning in 2003. Dit gemiddelde ligt onder de gemiddelde woningbezetting in de gemeente Nijefurd; deze was in 2002 2,32 personen per woning. In het plangebied overheerst de woonfunctie. Overige functies die in het plangebied voorkomen (bijvoorbeeld detailhandel) worden veelal gecombineerd met een woonfunctie.

2. 4. Voorzieningen

Hindeloopen beschikt over een uitgebreid scala aan voorzieningen. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in recreatieve voorzieningen, horecavoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Figuur 8 geeft de ligging van de verschillende voorzieningen en de bedrijvigheid weer. Detailhandel, galleries, ateliers, en dergelijke zijn weergegeven onder de noemer "gemengde functies". Uit figuur 8 blijkt dat de voorzieningen en de bedrijvigheid met name ten oosten van de Indijk gevestigd zijn.



Figuur 8. De ligging van voorzieningen en bedrijvigheid in het plangebied

De ligging van de horecavoorzieningen is weergegeven in figuur 9.

Recreatieve voorzieningen

Hindeloopen vervult een belangrijke functie op het gebied van recreatie en toerisme. De “oude stad” vervult hierin vanwege de grote cultuurhistorische waarde een centrale functie. De aantrekkelijkheid van de oude stad wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van verscheidene galleries. Bepalend voor de identiteit van Hindeloopen zijn nog steeds de klederdracht, schilderkunst, houtsnijwerk en de interieurkunst. In het plangebied zijn dan ook verschillende winkels/expositieruimten aanwezig waar deze typerende zaken en de wijze waarop ze worden gemaakt, getoond worden.

Daarnaast beschikt Hindeloopen over een aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen. Aan de noordoostkant van de stad liggen de gemeentelijke jachthaven en de Jachthaven Hindeloopen. Jachthaven Hindeloopen, buiten het plangebied gelegen, heeft via de gemeentelijke jachthaven een open verbinding naar het IJsselmeer en beschikt over circa 500 ligplaatsen. De jachthaven beschikt over verscheidene voorzieningen, waaronder een overdekt zwembad, een kinderboerderij en squash- en tennisbanen.

In de stad bevinden zich tevens enkele verblijfsrecreatieve functies, namelijk een pension en een tweetal appartementencomplexen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het complex van de plaatselijke voetbalvereniging.

Tevens beschikt Hindeloopen over een tweetal campings (ten zuiden van het plangebied). Hier bevindt zich ook het Hindelooper strand en een (bad)-paviljoen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig: een kerk, een tweetal musea (Fries Schaatsmuseum, Hidde Nijland Stichting), de VVV en een gebouw behorend bij de kerk (Nieuwstad). In het voormalige schoolgebouw aan de Oude Weide wordt de woonfunctie gecombineerd met een maatschappelijke functie. In dit gebouw is een peuterspeelzaal en een atelier gevestigd.

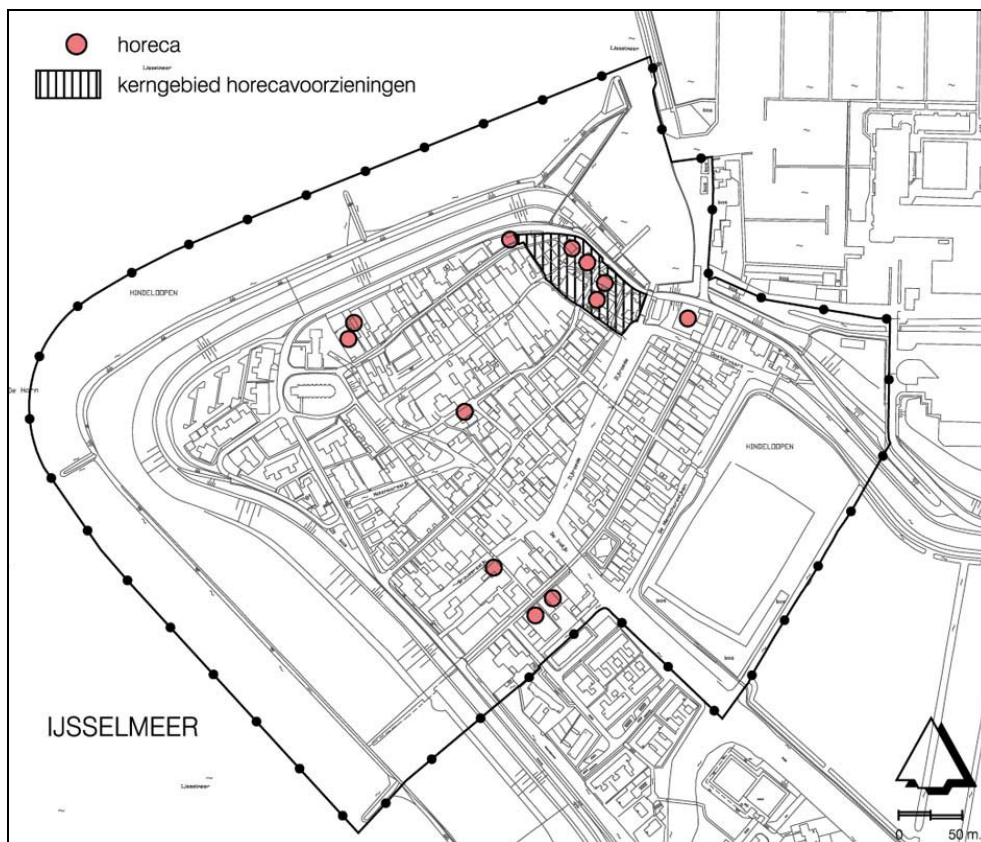
Horeca

In het oude Hindeloopen is ook sprake van een ruim aanbod van horecavestigingen. De horeca in Hindeloopen omvat een tweetal hotels, een aantal cafés, al dan niet gecombineerd met een restaurant, enkele restaurants en een internetcafé. Het internetcafé is gevestigd in het voormalig gemeenschapscentrum “De Foeke”. In dit pand vinden een aantal keren per maand disco-avonden plaats.

Aan de Dijkweg bevindt zich een verkooppunt voor vis en snacks. In figuur 9 is de ligging van de in het plangebied aanwezige horecabedrijven weergegeven.

Er is sprake van een concentratie van horecagelegenheden aan de noordzijde van Hindeloopen, in het gebied dat tegen de jachthaven aan ligt.

In de figuur is eveneens de ligging van het “kerngebied horecavoorzieningen” weergegeven. Hier wordt in paragraaf 3.2. verder op ingegaan.



Figuur 9. De situering van de horecabedrijven in het plangebied

Detailhandel

Hindeloopen beschikt over verscheidene detailhandelsvestigingen. Het overgrote deel van de winkels is georiënteerd op het toerisme. Zoals vermeld onder "Recreatieve voorzieningen" zijn er verscheidene winkels/expositieruimten waarin de Hindelooper klederdracht, schilderkunst, houtsnijwerk en interieurkunst verkocht en getoond worden. Daarnaast is er een aantal souvenirwinkeltjes. Het stadje beschikt verder nog over een slagerij, een supermarkt en een slijterij. Veel winkels worden gecombineerd met een woonfunctie.

2. 5. Bedrijven

Buiten de sector recreatie en toerisme is in het plangebied ook nog een (beperkt) aantal andere bedrijven aanwezig (zie ook figuur 5).

Het betreft een tweetal bouwbedrijven, een scheepsbouwbedrijf, een meubelmakerij, de KNRM, en een aantal dienstverlenende bedrijven, waaronder een bankkantoor. Daarnaast komt er bedrijvigheid aan huis voor.

Buiten het plangebied, in het zuidwesten van Hindeloopen, is een bedrijventerrein gesitueerd. Het Bedrijventerrein Indijk is geschikt voor lichte bedrijvigheid. Ook bij de jachthaven ligt een bedrijventerrein. Op dit terrein zijn o.a. een scheepsbouwbedrijf en een transportbedrijf gevestigd.

2. 6. Verkeer

De wegenstructuur in het plangebied wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. De straten zijn overwegend smal. Ook komen er verscheidene steegjes voor.

De Ooster- en Westerdijk zijn belangrijke invalswegen voor verkeer van buiten de stad naar de kern. De Ooster- en Westerdijk zijn via 't Oost, de Dijkweg en de Molenstraat met elkaar verbonden en vormen op deze manier een rondgaande verbinding rondom de stad. Voor het hele plangebied geldt een inrichting als 30-km-gebied.

De brug over de sluis in 't Oost is niet (meer) toegankelijk voor zwaar verkeer.

In het noordwesten van het plangebied ligt een parkeerterrein. Daarnaast wordt het terrein behorend bij de supermarkt aan de Tuinen als parkeerterrein gebruikt. Tevens is buitendijks bij de jachthaven een groot parkeerterrein gesitueerd.

Een probleem vormen de geparkeerde auto's van de eigen inwoners. Het autobezit neemt ook in Hindeloopen nog steeds toe terwijl er nu in feite al te weinig ruimte is voor alle auto's. Dit nog afgezien van het feit dat de geparkeerde auto's in ruimtelijk opzicht een verstorende invloed op het stadsbeeld hebben.

Op dit moment wordt er dan ook gewerkt aan gemeentelijke besluitvorming die moet leiden tot een oplossing van het parkeerprobleem in de oude stad. Daarbij gaan de gedachten onder andere in de richting van parkeermogelijkheden buiten de oude stad in combinatie met het "parkeervrij" maken daarvan. Voor dit bestemmingsplan zal een eventuele verandering in die richting naar verwachting geen consequenties hebben.

Ten oosten van de stadskern (op circa 1,5 km) bevindt zich een NS-station, dat deel uit maakt van de verbinding Leeuwarden - Stavoren.

3. BELEID

3. 1. Provinciaal beleid

-- *Streekplan Friesland* --

Het ruimtelijk beleid van de provincie betreffende wonen, werken en recreatie vormt een belangrijk toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit beleid is neergelegd in het *Streekplan Friesland* dat in maart 1994 is vastgesteld.

Voor het beleid ten aanzien van wonen (en werken) gaat het streekplan uit van een kernenhiërarchie bij de ontwikkeling van kernen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke gebieden (Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek en Harlingen / Franeker), regionale centra en plattelandskernen. Hindeloopen wordt gerekend tot de plattelandskernen en het provinciaal beleid hiervoor is dat deze kernen zich moeten kunnen ontwikkelen binnen het perspectief van de plaatselijke verhoudingen. Passend binnen de aard, het karakter en de schaal van de kern, kunnen woningen en bedrijven gerealiseerd worden, alsmede voorzieningen ten behoeve van die kern of de directe omgeving. Daarbij kan woningbouw gerealiseerd worden indien er vanuit de kern vraag naar woningbouw bestaat.

Aan een aantal plattelandskernen, waaronder Hindeloopen, is de status "recreatie-ontwikkelingskern" toegekend.

Recreatie-ontwikkelingskernen moeten een ondersteuning vormen voor het toerisme, onder andere door de vestiging van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Daarnaast hebben deze kernen de mogelijkheid om op toerisme en recreatie georiënteerde bedrijvigheid te ontwikkelen.

Om de toekomstige woningbouw te kunnen reguleren, heeft de provincie in 1997 *Provinciale richtgetallen* vastgesteld. Hierbij is voor iedere gemeente de maximale toename van de woningvoorraad bepaald voor de periode 1993-2010.

Voor Nijefurd was het richtgetal in deze periode 815 woningen. Iedere twee jaar dienen deze richtgetallen herijkt te worden. De resultaten van de eerste herijking zijn beschreven in de *Nota Wenjen in Fryslân*, die in maart 1999 door Provinciale Staten is vastgesteld. Als gevolg van een toename van de woningvoorraad in de voorgaande jaren, bedroeg het richtgetal voor Nijefurd voor de periode 1998-2010 nog 499 woningen¹⁾. Recent heeft een tweede herijking van de richtgetallen in de *Nota Wenjen in Fryslân* plaatsgevonden. Deze is uiteengezet in de *Nota Wenjen 2000+*. Minus de toename in de afgelopen jaren, is het restant-richtgetal voor Nijefurd voor de periode 2001-2009 op 359 woningen vastgelegd. De gemeente is vrij om, binnen zekere marges, zelf invulling te geven aan de verdeling van deze woningen over de gemeente.

¹⁾ Op dit richtgetal heeft een correctie plaatsgevonden. Na aftrek van ten onrechte bij de woningvoorraad opgetelde woningen en de verrekening hiervan in het richtgetal, komt het richtgetal voor de periode 1998-2010 in totaal op 526 woningen.

-- *Kadernota Streekplan* --

In de *Kadernota Streekplan* (vastgesteld door GS op 27 januari 2004) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. De kadernota maakt deel uit van het traject op weg naar het nieuwe Streekplan, dat in 2005 zal worden vastgesteld.

Centraal staan de relaties tussen steden en platteland. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

In het Streekplan 1994 is onderscheid gemaakt tussen "recreatie-ontwikkelingskernen" (waaronder dus Hindeloopen) en "speerpunten voor water- en landrecreatie". Bij beide typen kernen zou een belangrijk deel van de toeristisch-recreatieve voorzieningen moeten komen, vooral in de sfeer van verblijfsaccommodaties. De speerpunten hadden daarnaast een belangrijke trekkersfunctie voor water- en landrecreatie in hun wijdere omgeving. Wat betreft feitelijke ontwikkelingen is er geen wezenlijk verschil te constateren tussen recreatieve speerpunten en recreatie-ontwikkelingskernen.

De provincie wil dan ook inzetten op één categorie "recreatiekernen". Hierbinnen zal voldoende ruimte worden geboden voor de specifieke mogelijkheden per kern. Recreatiekernen zijn met name bedoeld voor concentratie van recreatieve functies, om versnippering van recreatieve voorzieningen met de bijbehorende landschappelijke consequenties tegen te gaan en om synergie tussen recreatieve functies te bevorderen. In overleg met de gemeenten zullen deze recreatiekernen worden aangewezen. Gelet op het feit dat Hindeloopen in 1994 is aangewezen als recreatie-ontwikkelingskern, ligt het voor de hand dat Hindeloopen zal worden aangewezen als recreatiekern.

-- *Beleidsnota Recreatie en Toerisme* --

In de Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2002-2010 is door middel van een visie ten aanzien van een aantal thema's het fundament gelegd onder het recreatief-toeristische bouwwerk.

De provincie wil een goed watersportproduct bevorderen, gericht op het instandhouden van een aantrekkelijk recreatiemilieu voor in principe elke vorm van watersport.

Aangezien de belangstelling voor varen op groot vaarwater toeneemt, wordt het IJsselmeer beschouwd als een belangrijk vaargebied. Deze ontwikkeling zal zich naar verwachting doorzetten. Door recente uitbreiding van de jachthavencapaciteit langs de IJsselmeerkust zijn er voorlopig voldoende mogelijkheden om aan de vraag naar ligplaatsen te voldoen. In de beleidsperiode worden slechts zeer beperkt mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van jachthavencapaciteit langs de Friese IJsselmeerkust. Alleen bij Lemmer zijn er ruimere mogelijkheden.

Tevens wil de provincie inspelen op de vraag naar afwisseling in het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan voorzieningen op het gebied van natuurtoerisme, hengelsport en cultuurtoerisme.

In alle gevallen gaat het dan met name om een kwaliteitsverbetering. Voor Hindeloopen is met name het cultuurtoerisme van belang.

Ook wil de provincie het cultureel erfgoed en de culturele voorzieningen ontsluiten voor watersporters, en andersom.

Er wordt getracht bezoekers aan cultuurhistorische bezienswaardigheden te interesseren voor onder andere de watersportmogelijkheden, en de waterrecreant voor cultuurtoerisme.

3. 2. Gemeentelijk beleid

-- Woonplan Nijefurd --

De visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad voor de periode tot 2010 is neergelegd in het Woonplan Nijefurd (vastgesteld op 12 maart 2002). Het woonplan is de opvolger van de *Notitie Verdeling Woningbouw Gemeente Nijefurd 1998*.

Het doel van dit woonplan is te komen tot een duurzaam en dynamisch evenwicht op de woningmarkt in Nijefurd. Dit houdt in dat ingezet wordt op een goede aansluiting van het aanbod van woningen op de vraag naar woningen, zoals die zich over de tijd voor zal doen. Deze vraag zal zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin veranderen. Nieuwbouw en herstructurering van de bestaande voorraad zijn volgens het woonplan de middelen om in deze vraag te voorzien.

De uitgangspunten in het woonplan zijn vertaald naar een woningbouwprogramma voor de verschillende kernen in de gemeente. Wat betreft de woningverdeling is in het woonplan aangesloten op de *Notitie Verdeling Woningbouw Gemeente Nijefurd 1998*. Deze notitie voorzag voor Hindeloopen een toename met 24 woningen voor de periode 1-1-1998 tot 1-1-2010.

Uit het woonplan blijkt dat voor Hindeloopen wordt ingezet op behoud en verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Recente plannen hebben dan ook geen betrekking op een verdere woonuitbreiding, maar op een verbetering van de bestaande voorraad. Concreet gaat het dan om onder andere de locatie Buren. Op deze locatie zal sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden.

-- Welstandsnota --

Algemeen

De gemeente Nijefurd heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004). In de *Welstandsnota* zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden. De belangrijkste zijn de "sneltoetscriteria" en de "gebiedsgerichte criteria". De *Welstandsnota* richt zich voor wat betreft het Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen met name op de verschillende onderdelen van een gebouw (puien, serres, deuren, goten, e.d.) en niet zozeer op de structureel ruimtelijke kenmerken (massa, hoogte, dakvorm, kleurstelling, e.d.) daarvan. Ten aanzien van deze aspecten is met name het onderhavige bestemmingsplan voor het beschermde stadsgezicht richtinggevend.

Afstemming Welstandsnota - bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn dus twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn met name voorschriften opgenomen die betrekking hebben op de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. Om de waarden van het beschermde stadsgezicht van Hindeloopen optimaal te kunnen beschermen, zijn aanvullend ook beschermende regelingen opgenomen voor de elementen die het meest waardebepalend zijn voor het beschermde gebied, zoals materiaal- en kleurgebruik.

De zaken die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de Welstandsnota geregeld.

Volgens de Woningwet mogen in de Welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het *uiterlijk* en de *plaatsing* van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften, waarvan in de onderhavige situatie overigens geen sprake is, dat de bestemmingsplanvoorschriften voorgaan.

Deelgebieden

Het gebiedsgerichte toetsingskader dat voor het onderhavige bestemmingsplangebied geldt, is beschreven in de toelichting van de Welstandsnota, deelgebied 2, het Beschermde Stadsgezicht Hindeloopen. Het welstandsbeleid dat voor dit deelgebied wordt omschreven sluit aan op het ruimtelijke beleid dat in het onderhavige bestemmingsplan is neergelegd.

Op het moment dat er nieuwe ruimtelijke inzichten en/of beleidsvoornemens voor het betreffende gebied aan de orde zijn en dit een bestemmingsplanherziening tot gevolg heeft, dienen deze veranderingen door te werken in de Welstandsnota. Nieuwe beleidsvoornemens kunnen dus aanleiding zijn om welstandscriteria aan te passen of bij te stellen. Andersom geldt dit ook. Ook kunnen nieuwe inzichten vanuit het welstandsbeleid consequenties hebben voor het te voeren ruimtelijk beleid van Hindeloopen.

-- Horecabeleid --

In de *Partiële herziening bestemmingsplannen (horecaregeling kernen)* (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 1998) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van de horeca geformuleerd.

De gemeente Nijefurd hanteert een indeling van diverse soorten horeca in zes categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt tussen horecabedrijven op grond van de mate van publieksaantrekkende werking.

Categorie I is bedoeld voor aanloopgerichte horecabedrijven die vooral gericht zijn op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen.

Categorie II betreft restaurants die met name gericht zijn op het verstrekken van maaltijden. Onder categorie III vallen logiesbedrijven, waarbij dranken en maaltijden uitsluitend aan logiesgasten worden verstrekt. Categorie IV betreft cafetaria's en categorie V omvat de cafés en bars. Bar-/dancings en discotheken vallen onder categorie VI.

In het beleid is aangegeven dat in een aantal aangewezen gebieden de vestiging van nieuwe horecabedrijven eventueel is toegestaan. Dit om verspreiding door de kernen te voorkomen. Voor Hindeloopen is het tegen de haven gelegen gedeelte aangewezen als kerngebied voor horecavoorzieningen. Bedrijven in de lichtste categorieën (I t/m IV) kunnen zich hier middels een wijziging ex artikel 11 van de WRO vestigen, mits dit niet ten koste gaat van de woonsituatie. Voor zwaardere bedrijven dient een partiële planherziening uitgevoerd te worden.

De in Hindeloopen aanwezige horecabedrijven zijn ingedeeld volgens de hiervoor genoemde categorieën. Bijna alle bedrijven behoren tot de lichte categorieën (I t/m III). Eén bedrijf valt onder categorie IV. Een tweetal bedrijven valt onder categorie V: café/bar.

In figuur 9 (paragraaf 2.4) zijn zowel het kerngebied als de in het plangebied gesitueerde horecavestigingen weergegeven.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor wat betreft de milieusituatie is in het onderhavige plangebied een tweetal aspecten van belang, te weten wegverkeerslawaaï en milieuhinder van bedrijven. Daarnaast spelen de omgevingsaspecten ecologie, archeologie en water een rol.

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone. Datzelfde geldt ook voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Voor de straten in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur, met als gevolg dat er geen sprake is van een zone.

Er hoeft voor wat betreft het wegverkeerslawaaï dan ook geen rekening gehouden te worden met (planologische) geluidbeperkende regelingen en maatregelen.

4. 2. Bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. De meeste bedrijven in de stad behoren tot de categorieën 1 en 2. Deze bedrijven (en naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven) vormen in milieuhygiënisch opzicht over het algemeen dus geen bijzonder knelpunt.

Onder de aanwezige bedrijvigheid bevindt zich niettemin een aantal bedrijven die onder milieucategorie 3 of hoger moet worden gerangschikt. Het gaat om het scheepsbouwbedrijf, de bouwbedrijven en de meubelmakerij.

Voor het bouwbedrijf, het aannemersbedrijf en de meubelmakerij geldt een richtlijnafstand tot woonfuncties van 50 meter. Het scheepsbouwbedrijf valt onder categorie 4; voor dit bedrijf geldt dat moet worden voldaan aan een afstand van 200 meter tot woonfuncties.

Deze afstanden tot woonfuncties worden in geen van de gevallen gehaald. Het plangebied kenmerkt zich door het voorkomen van diverse functies. Gezien het gemengde karakter van het gebied wordt de aanwezigheid van deze bedrijven dan ook aanvaardbaar geacht. Voor het scheepsbouwbedrijf wordt gestreefd naar verplaatsing naar een andere locatie (onderzoek is gaande).

4. 3. Ecologie

Op grond van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn* en de *Flora- en faunawet* is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is volledig geïmplementeerd in de *Flora- en faunawet*.

Een deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan behoort tot het IJsselmeer, dat in het kader van de *Vogelrichtlijn* als een Speciale Beschermingszone (SBZ) is aangewezen. De grens van deze SBZ ligt echter op enige afstand van het land, zodat het plangebied niet binnen deze SBZ valt. Gezien de geringe afstand tot dit gebied moet wel rekening worden gehouden met de in dit gebied voorkomende vogels.

Het IJsselmeer heeft zich als SBZ onder meer gekwalificeerd op basis van watervogelsoorten, die het gebied in de winterperiode (september-april) gebruiken als rust-, rui- en slaapplek. Er is in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van kwalificerende soorten die het hele jaar door aanwezig zijn of die het gebied als broed- en voortplantingsplaats gebruiken.

De bestaande recreatieve activiteiten vormen momenteel geen beletsel voor de instandhoudingsdoelstellingen van de SBZ. Het intensief recreatief gebruik vindt feitelijk in de zomermaanden plaats. Omdat de recreatieve activiteiten zich buiten de wintermaanden afspelen hebben ze geen directe gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen.

De bestaande activiteiten in het plangebied hebben geen invloed op de SBZ (gezien de afwezigheid van toeristen in de wintermaanden).

Gezien het conserverende karakter van het plan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een directe aantasting van de SBZ met zich meebrengen, dan wel die een directe verstoring van de rust- en slaapplekken veroorzaken gedurende de periode dat de vogels aanwezig zijn.

Activiteiten die leiden tot een sterke verlichting van de waterzoom van het IJsselmeer moeten worden voorkomen.

Het plangebied valt niet binnen een Habitatrichtlijngebied, maar ligt wel in de nabijheid van zo'n gebied. Het gebied ten noorden van de jachthaven maakt deel uit van het voorgedragen Habitatrichtlijngebied "Friese IJsselmeerkust".

Voorkomende soorten op basis waarvan het gebied onder andere is voorgedragen zijn Noordse woelmuis, Bittervoorn, Rivierdonderpad en Meervleermuis.

Gezien de afstand van het plangebied tot dit gebied en het conserverende karakter van het plan zijn geen negatieve gevolgen voor dit (toekomstige) Habitatrichtlijngebied te verwachten.

Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd op levert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Uit een ecologische verkenning (Limpens et al. 1997, Atlas van de Nederlandse vleermuizen) blijkt dat in het plangebied vrijwel geen beschermde soorten voorkomen. Een uitzondering hierop zou mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen kunnen zijn. Deze vallen onder de zware bescherming. Activiteiten die een bedreiging vormen voor vleermuizen, zijn zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet toegestaan. Dit geldt in het bijzonder wanneer kolonies of verblijfplaatsen aanwezig zijn. Tevens bestaat de mogelijkheid dat er in het plangebied gier- en huiszwaluwen voorkomen. Dit zijn broedvogels, beschermd door de Flora- en faunawet.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt voor het overgrote deel de bestaande situatie bestemd; ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden. Ten aanzien van de soortenbescherming (Flora- en faunawet) kan dan ook geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan, vanwege het conserverende karakter, geen invloed heeft op de te beschermen plant- en diersoorten. Ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is voor het bestemmingsplan op zich dan ook niet nodig. Wel dient bij perceelsgebonden ontwikkelingen (bijvoorbeeld sloop) gekeken te worden naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en gier- of huiszwaluwen. Hier dient dan afhankelijk van de situatie alsnog een ecologische beoordeling plaats te vinden.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden.

Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn wordt overtreden.

Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden. Voor vogels wordt in de praktijk de vuistregel gehanteerd dat altijd buiten het broedseizoen moet worden aangevangen met de eventuele werkzaamheden, in dit geval 15 april tot 1 augustus.

4. 4. Archeologie

In 1992 werd op Malta het Europese *Verdrag van Valletta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

Inmiddels is er een wetsvoorstel in voorbereiding tot wijziging van de Monumentenwet, waarvan de inwerkingtreding in 2006 wordt verwacht.

De belangrijkste aspecten van het voorstel tot wijziging van de Monumentenwet zijn:

- in beginsel zijn het Provinciale Staten die gebieden moeten aanwijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. Vervolgens moet de gemeente ter bescherming van zo'n aangewezen gebied een bestemmingsplan vaststellen. Gebieden waar naar verwachting archeologische waarden aanwezig zijn kunnen veel groter van omvang zijn dan de gebieden waarvan reeds is vastgesteld dat daar archeologische waarden aanwezig zijn;
- de onderzoeksverplichtingen ten aanzien van ruimtelijke plannen worden uitgebreid. Een plan op grond van de WRO moet zijn gebaseerd op toereikende archeologische informatie over het plangebied;
- het bestemmingsplan zal, indien nodig, een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Zoals gezegd dient de provincie als uitwerking van het Verdrag van Malta gebieden aan te wijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft deze gebieden aangewezen op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op basis van deze kaart kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd.

Uit het advies van de Provinciaal Archeoloog blijkt dat de gehele historische stadskern van Hindeloopen een hoge archeologische waarde heeft.

Geadviseerd wordt om dit gebied in het bestemmingsplan aan te duiden als archeologisch waardevol en een bijbehorende planologisch-juridische regeling op te nemen. Met het oog daarop is in het onderhavige plan een passend aanlegvergunningstelsel opgenomen (in artikel 18 "Beschermd stadsgezicht"). Gezien het consoliderende karakter van het plan, is een archeologisch booronderzoek niet noodzakelijk.

4. 5. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen geworden.

4.5.1. Beleid

Waterbeleid 21e eeuw

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Dreaun troch it wetter

In mei 2000 is door de provincie het waterhuishoudingsplan "Dreaun troch it wetter" vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Integraal Waterbeheerplan

Als een uitwerking van het zojuist genoemd waterhuishoudingsplan van de provincie, hebben de Friese waterschappen het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (2000) vastgesteld.

Middels dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaats.

In dit plan is nog onderscheid gemaakt tussen Wetterskip Fryslân en de gebiedsgebonden waterschappen. Per 1 januari 2004 zijn de waterschappen in Fryslân echter gefuseerd tot één waterschap.

Wetterskip Fryslân heeft de volgende taken:

- de zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- het beheer van de boezemwateren met bijbehorende waterstaatswerken;
- de kering van het Waddenzee- en IJsselmeerwater;
- het peilbeheer in het gebied van het waterschap;
- het beheer van de watergangen met bijbehorende waterstaatswerken die dienen voor de aan- en afvoer van water;
- het beheer van de boezemwatergangen;
- het beheer van de waterkeringen langs de boezemwateren.

Het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Het plangebied maakt volgens het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen, deelplan Boarn en Klif, deel uit van de watersysteemcluster Stavoren.

4.5.2. Huidige situatie

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Aangezien in het plangebied een waterkering gesitueerd is, zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Er is hierover overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân heeft de ligging van de primaire waterkering van het IJsselmeer aangegeven. Het waterschap adviseert deze zone te voorzien van de bestemming "Waterstaatkundige doeleinden". In de Nota Ruimte is aangegeven dat voor de komende 100 jaar rekening moet worden gehouden met de reservering van een vrije strook ruimte ten behoeve van een versterking van de waterkering van respectievelijk 175 meter buitendijks of 100 meter binnendijks of een combinatie van beide. Aangezien het niet in de verwachting ligt dat er binnen de planperiode (10 jaar) een daadwerkelijke dijkverzwaring plaats zal vinden, is in het onderhavige overwegend conserverende bestemmingsplan nog geen formeel juridische status gegeven aan deze behoefte. Uit overleg met het voormalige Waterschap Boarn en Klif is gebleken dat de huidige bestemmingen en het gebruik van het gebied geen problemen geven voor de waterhuishouding. Gezien het conserverende karakter van het onderhavige bestemmingsplan zijn er geen (toekomstige) waterhuishoudkundige consequenties waarmee rekening gehouden hoeft te worden (zie bijlage 2).

4.5.3. Vaarroute Zijlroede / Indijk

De Zijlroede en de Indijk zijn elementen waar bij het voorliggende bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Volgens de Friese Vaarwegenverordening geldt langs de oevers van de betreffende waterlopen een beheersgrens van 10,00 m en daarbinnen een bebouwingsvrije zone van 5,00 m. Met deze randvoorwaarde zal rekening moeten worden gehouden in het bestemmingsplan. De betreffende zones zijn op de plankaart aangegeven.

4. 6. Bodem

De oude stadskern van Hindeloopen is al eeuwenlang bewoond en bebouwd, zodat een historische achtergrondverontreiniging (met metalen) niet uit te sluiten is. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de bodem en het grondwater onderzocht moeten worden en een "schone grond-verklaring" worden overgelegd waaruit blijkt dat het te ontwikkelen gebied zonder risico voor de volksgezondheid gebruikt kan worden.

Bij gebleken verontreiniging zal een stappenplan moeten worden opgesteld en aangemeld bij de provincie.

4. 7. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

In oktober 2004 is een nieuwe AMvB in werking getreden, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies binnen een 10^{-6} risico-contour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Aangezien er in en in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies aanwezig zijn, heeft de regeling met betrekking tot externe veiligheid geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan is er in het algemeen op gericht de huidige ruimtelijk-functionele structuur te behouden en eventueel te versterken. Dit betekent dat de bestaande situatie in dit bestemmingsplan planologisch wordt vastgelegd. Grensstellend kader is daarbij geweest de huidige situatie, het relevante beleid van provincie, gemeente en waterschap en de milieu- en omgevingsaspecten. Binnen dit kader zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

5. 1. Functionele structuur

Wonen

Het bestemmingsplan is erop gericht de huidige structuur van het woongebied te behouden. Er is dan ook voor gekozen de woningen, de straten en de groenstructuren zo concreet mogelijk te bestemmen. Wel wordt ruimte geboden voor perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te handhaven. Woonbebouwing heeft daarom alleen enige uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen in gevallen waar de ruimtelijke situering van de woning het toelaat.

Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste drie meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat in het plangebied de woonfunctie vaak in combinatie met een andere functie voorkomt. Deze functiemenging blijft in het onderhavige plan gehandhaafd en wordt voor een deel van het plangebied zelfs gestimuleerd.

Voor de herstructureringslocatie aan de Buren geldt dat de woningen gerealiseerd dienen te worden in overeenstemming met de karakteristieke waarden van het Beschermd stadsgezicht.

Tweede woning-gebruik / recreatieve bewoning

In de binnenstad van Hindeloopen speelt het probleem van het gebruik van woningen als tweede woning (recreatiewoning). Het gebruik van woningen als tweede woning heeft negatieve effecten tot gevolg. Een woning in gebruik als tweede woning wordt niet permanent bewoond.

De gemeente beschikt over een Huisvestingsverordening. Deze verordening, gebaseerd op de Huisvestingswet, bevat regels omtrent de verdeling van woonruimte en de wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In deze verordening zijn regels opgenomen op basis waarvan het tweede woninggebruik kan worden tegengegaan.

Aangezien het tweede woninggebruik ook invloed heeft op de ruimtelijke omgeving, is ervoor gekozen ook in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan deze problematiek. Het tweede woninggebruik heeft tot gevolg dat panden een groot deel van het jaar leeg staan.

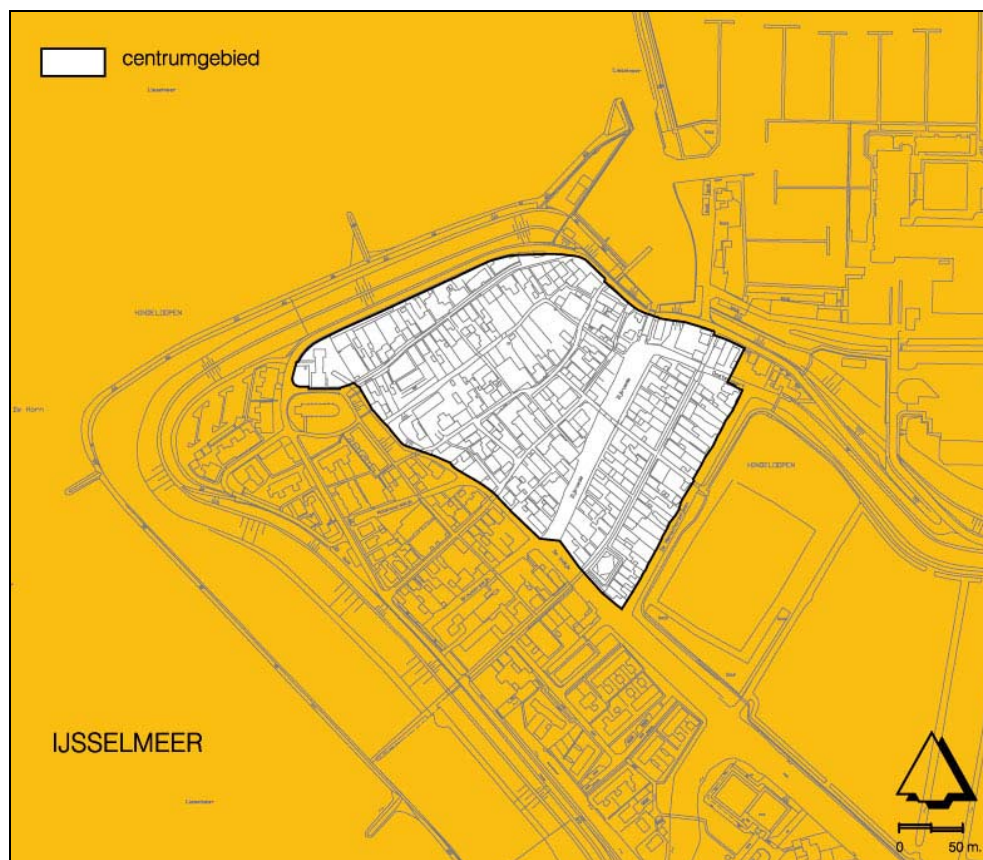
Dit terwijl deze woningen in principe bedoeld zijn voor permanente bewoning. Omdat de woningen niet meer in gebruik zijn als permanente woning, heeft dit tot gevolg dat er elders nieuwe woningen bedoeld voor permanente bewoning gebouwd moeten worden. Dit gaat ten koste van beschikbare ruimte.

Daarnaast heeft het gebruik als tweede woning tot gevolg dat er minder inwoners in de stad zijn, wat weer een negatieve invloed kan hebben op het aanwezige voorzieningenniveau. Een afname van het aantal voorzieningen kan leegstand tot gevolg hebben. Kortom, het gebruik van woningen als recreatiewoningen kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de stad.

Om het tweede woninggebruik tegen te gaan is in de bestemmingen waarin "wonen" is toegestaan, het gebruik van gebouwen voor recreatieve bewoning als strijdig aangemerkt.

Centrumfuncties

De situatie van detailhandel, bedrijvigheid en horeca, veelal in combinatie met een woonfunctie, komt met name voor in het gebied ten oosten van de Indijk. Er is dan ook voor gekozen dit deel van Hindeloopen als "centrumgebied" te beschouwen (zie figuur 10).



Figuur 10. Het centrumgebied

Ten aanzien van dit centrumgebied geldt dat de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft. Vanwege het karakter van het gebied zijn hier echter ook andere functies, zoals dienstverlening, galeries, horecavoorzieningen, detailhandel en lichte ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan, al dan niet in combinatie met een woonfunctie. Deze functies worden onder de noemer "centrumfuncties" geschaard. In het overige deel van het plangebied is, ter bescherming van de woonfunctie, vastgelegd waar overige functies aanwezig zijn.

Het uitgangspunt ten aanzien van de winkels en aanverwante centrumfuncties is een concentratie in het centrumgebied ten behoeve van het op peil houden van de verzorgende en toeristisch-recreatieve functie. De bestemmingsplanregeling dient erop gericht te zijn de publiekstrekkende functies zoveel mogelijk tot het centrumgebied te beperken. Winkels zijn de belangrijkste drager van het beeld in het centrumgebied. Voor alle in het centrumgebied voorkomende functies is het uitgangspunt dat ze een bijdrage leveren aan het instandhouden c.q. versterken van het levendige beeld in het centrumgebied, zonder structurele hinder voor het wonen.

Horeca

In de gemeentelijke horecaregeling is vastgelegd dat in Hindeloopen het tegen de haven gelegen gedeelte aangewezen is als kerngebied voor horecavoorzieningen. Horecabedrijven uit de categorieën I t/m IV kunnen zich hier vestigen, mits dit niet ten koste gaat van de woonsituatie. Voor het overige deel van het plangebied geldt een consoliderend beleid. Dit houdt in dat de locatie en de aard van de bedrijvigheid is vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er zich nieuwe bedrijven gaan vestigen en dat zich ergens een horecabedrijf uit een zwaardere categorie vestigt.

De horecabedrijven die hier gevestigd zijn, blijven gehandhaafd. Nieuwe vestigingen buiten het kerngebied zijn niet toegestaan.

Bedrijvigheid

Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied in principe niet toelaatbaar. In het plangebied bevinden zich verspreid verschillende soorten bedrijvigheid. Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht).

Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie en een centrumgebonden karakter heeft is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Voor zwaardere bedrijven die wél hinder veroorzaken geldt dat deze niet in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit categorie 3 of hoger. Het beleid is erop gericht om deze bedrijven zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein Indijk of het bedrijventerrein bij de jachthaven.

Voor bedrijven uit categorie 3 die thans tussen de woonbebouwing zijn gevestigd, is handhaving in principe het uitgangspunt. Het is echter niet de bedoeling dat zich na bedrijfsbeëindiging opnieuw een bedrijf uit categorie 3 of hoger op dezelfde plek vestigt.

Voor het scheepsbouwbedrijf is het uitgangspunt verplaatsing naar een locatie buiten de kom.

Voorzieningen

Gezien de belangrijke sociale functie die de in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen vervullen, wordt gestreefd naar handhaving en mogelijke versterking daarvan.

Zo is er bij de Nederlandse Hervormde kerk ten behoeve van een mogelijke (grotendeels ondergrondse) uitbreiding, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Afhankelijk van de aanwezigheid van archeologische waarden kan daarmee een uitbouw ten behoeve van vergaderaccommodatie en kindernevendiensten worden gerealiseerd.

Voor winkels is het uitgangspunt dat ze zoveel mogelijk in het centrumgebied gevestigd worden. Hetzelfde geldt voor dienstverlenende functies.

5. 2. Stedebouwkundige structuur

Stedebouwkundig is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van het Beschermd stadsgezicht van Hindeloopen door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur.

Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden gelden de volgende uitgangspunten:

- het behoud van het ruimtelijk en cultuurhistorisch gezien waardevolle stedebouwkundige patroon van straten, stegen en grachten, en het bijbehorend bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen);
- het behoud van de openheid aan oostzijde van het plangebied;
- het behoud van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- het behoud van de monumentaliteit.

De cultuurhistorische waarden van het Beschermd stadsgezicht zullen planologisch gezien een bescherming krijgen. Dit gebeurt door middel van de "overkoepelende" bestemming "Beschermd stadsgezicht". Voor zover het rijksmonumenten betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd. De karakteristieke panden en hun samenhang met de karakteristieke structuur zullen een eigen bescherming krijgen door de bouwvoorschriften in de diverse bestemmingen, waarin onder andere de gevelbouwgrenzen zijn vastgelegd en waarin is geregeld dat de hoofdvorm gehandhaafd blijft.

Met de inmiddels vastgestelde Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de eventuele ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

De voorschriften, het regelende deel van het bestemmingsplan, bevat de meer kwantitatieve bepalingen, zoals grondgebruik, maatvoering en situering van bebouwing. Burgemeester en Wethouders kunnen hierbij sturend optreden door onder andere het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen of aanlegvergunningen óf het wijzigen in een andere bestemming.

6. 2. Voorschriften per bestemming

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

a. Doeleinden- of bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.

b. Bebouwingsbepalingen

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe toegestaan zijn en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

c. Nadere eisen

Onder dit kopje wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders, ten behoeve van een aantal nader genoemde aspecten, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Deze eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

d. Vrijstellingsbepalingen

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bebouwingsbepalingen niet voldoende blijken te zijn. Daarom kunnen Burgemeester en Wethouders voor ondergeschikte aspecten binnen de bestemming vrijstelling verlenen van de bebouwingsbepalingen.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Daarbij wordt uitgegaan van het “nee, tenzij...”-principe. Een vrijstelling is bedoeld om in uitzonderingssituaties af te kunnen wijken van de basisregeling. In eerste aanleg zal dan ook gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling. Blijkt er dan toch een noodzaak om meer ruimte te benutten, dan zal een afweging omtrent het toepassen van een vrijstellingsbepaling worden gemaakt. Met het toepassen van vrijstellingen zal dan ook terughoudend en zorgvuldig worden omgegaan. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid gelden specifieke procedureregels.

e. Aanlegvergunningen (facultatief)

Voor een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningsplicht. Dat betekent dat deze werken en werkzaamheden pas mogen worden uitgevoerd nadat een vergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of beheer, is geen aanlegvergunning vereist. Een algemene toestemming kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Dan kunnen alle werken en werkzaamheden in één keer worden toegestaan en is voor afzonderlijke activiteiten geen vergunning meer nodig.

f. Gebruiksbepalingen

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

g. Vrijstelling op gebruik

Omdat van een aantal gebruiksvormen nu nog niet kan worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een vrijstelling opgenomen. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen. Hiervoor geldt hetzelfde principe als hiervoor onder d. is gesteld.

h. Wijzigingsbevoegdheden (facultatief)

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de voorschriften aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. Het kan een wijziging binnen een bestemming zelf betreffen, zoals het verwijderen van een aanduiding, het toevoegen van een ondergeschikte functie, of een wijziging van de ene bestemming in een andere.

i. Overgangsbepaling

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik, worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Bouwverordening

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening.

Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor erfafscheidingen, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. De voorschriften geven in een algemene toepassingsbepaling aan welke gevallen het betreft.

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van vrijstelling worden toegestaan dat van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken.

Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Wet op de Openluchtrecreatie

De Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) maakt het mogelijk om in zijn algemeenheid kleinschalig kamperen toe te staan, tenzij de gemeente een regeling heeft getroffen die dit moet voorkomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt kamperen niet toegestaan.

Wet economische delicten

Met ingang van 13 september 2004 is artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervallen. Dit heeft tot gevolg dat overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften, mits in het bestemmingsplan uitdrukkelijk als strafbaar feit aangeduid, op grond van artikel 1a van de Wet op de economische delicten (WED) zullen worden aangemerkt als economisch delict. Als gevolg hiervan zijn de boetes voor de overtreder hoger, kan de rechter van de overtreder eisen dat hij of zij de overtreding naar de oorspronkelijke situatie terugbrengt, en kan de Officier van Justitie een overtreder gemakkelijker voor de rechter brengen.

Deze wetswijziging heeft onder meer gevolgen voor de verwijzing in de strafbepaling in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom in plaats van een verwijzing naar artikel 59 van de WRO een relatie gelegd met de WED.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

Gevelbouwgrens

Voor een aantal gebieden waar een duidelijke rooilijnstructuur herkenbaar is, is een gevelbouwgrens opgenomen. Op de plankaart zijn de betreffende bouwvlakken voorzien van een gevelbouwgrens. In die situaties dient de voorgevel in deze grens te worden gebouwd. Op deze manier worden verspringingen in het karakteristieke rooilijnenpatroon voorkomen.

Logiesverstrekking

Gezien het toeristische karakter van de stad, is het van belang logiesmogelijkheden aan te kunnen bieden. In de voorschriften is bij alle bestemmingen waarin een woonfunctie is toegestaan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van logiesverstrekking. Dit betreft de bestemmingen "Woondoeleinden 1 en 2", "Maatschappelijke doeleinden" en "Bedrijfsdoeleinden". Wel is hier een aantal voorwaarden aan verbonden. Zo zijn maximaal 2 slaapplaatsen per hoofdgebouw toegestaan en mag geen logiesverstrekking plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

6. 3. Bestemmingen

Gemengde doeleinden

De bestemming "Gemengde doeleinden" is van toepassing op verschillende functies die al dan niet met het wonen gecombineerd worden. Deze bestemming komt over het algemeen voor in het gebied dat als centrumgebied kan worden afgebakend. Dit betreft het gebied waar sprake is van een concentratie van woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en ambachtelijke bedrijven. Tussen deze functies is sprake van een vrije uitwisselbaarheid. Dit multifunctionele centrumgebied is op de plankaart voorzien van een aanduiding.

Ook buiten het centrumgebied komen gemengde doeleinden voor. Gezien de functies die gevestigd zijn in het voormalige schoolgebouw aan de Oude Weide en het voormalige gemeentehuis, is ervoor gekozen beide panden onder de bestemming "Gemengde doeleinden" te brengen. Ook de winkel aan de Nieuwe Weide en de concentratie van bedrijvigheid in de panden Oude Weide 17/17a/Kleine Weide 5, die buiten het centrumgebied vallen, zijn onder deze bestemming gebracht.

De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie. Voor hoofdgebouwen is een minimale en maximale goothoogte aangegeven, respectievelijk 2,50 m en 3,50 m. De maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt 8,50 m. Indien de bestaande situatie afwijkt van deze bepalingen, zijn de genoemde hoogtes op de plankaart aangegeven.

Voor de bouwvoorschriften voor bijgebouwen en overkappingen wordt verwezen naar de bestemming "Woondoeleinden 1" en "Woondoeleinden 2".

Woondoeleinden 1 en 2

Deze bestemmingen hebben betrekking op het grootste deel van de bebouwing in het plangebied. De bestemmingen zijn, afgezien van de bebouwingsvoorschriften die zijn afgestemd op de verschillende groottes/hoogtes van de woonhuizen, nagenoeg gelijk en worden in het navolgende dan ook gezamenlijk beschreven.

De bestemmingen hebben betrekking op de daarvoor aangewezen woonhuizen binnen het plangebied. Binnen de bestemming wordt ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Welke bedrijfsactiviteiten en beroepen daaronder moeten worden verstaan, is in een bijlage bij de voorschriften opgesomd. Met een beperking van de omvang wordt het ondergeschikte karakter ten opzichte van de woonfunctie vastgelegd.

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie zal, naast de kwantitatieve bepalingen, tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- * er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- * er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;
- * uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- * er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- * er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieks-aantrekkende functie;
- * er mag geen buitenopslag van materiaal en/of materieel plaatsvinden.

De bouwvoorschriften die in deze bestemmingen zijn opgenomen, zijn er in eerste instantie op gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Daarnaast geven de bouwvoorschriften beperkte perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden. De bouwvoorschriften maken onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen en overkappingen.

De hoofdgebouwen dienen voor het grootste deel binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Binnen het plangebied komen over het algemeen bouwvlakken met een diepte van 12 m voor. Daarnaast komen er ook bouwvlakken voor die dieper zijn. De bestaande ruimtelijke situatie heeft hieraan ten grondslag gelegen.

Voor een klein deel mag het hoofdgebouw ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij niet alleen aan de woning zelf gedacht moet worden, maar waarbij ook sprake kan zijn van bijvoorbeeld erkers, balkons, galerijen, en dergelijke, als bouwonderdelen van het hoofdgebouw. Wel geldt dat de gevelbouwgrens, dan wel de naar de weg gekeerde bouwgrens indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, niet wordt overschreden.

Voor "Woondoeleinden 1" geldt dat de goothoogte van een hoofdgebouw minimaal 2,50 m en maximaal 3,50 m mag zijn. Voor "Woondoeleinden 2" bedragen deze hoogten respectievelijk 3,50 m en 6,00 m.

Qua nokhoogte wordt voor de beide woondoeleindenbestemmingen een hoogte van respectievelijk maximaal 8,50 m en 10,00 m aangehouden.

Hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een (afgeknot) schilddak, een mansardekap of een zadeldak, of samengestelde delen daarvan.

Naast de hoofdgebouwen zijn tevens bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Bijgebouwen moeten ruimtelijk, qua afmetingen, ondergeschikt zijn. Bijgebouwen is hiermee een verzamelnaam voor alle ruimtes die qua afmetingen ondergeschikt aan en bij de hoofdgebouwen worden gebouwd, zoals serres, aangebouwde slaapkamers, bijkeukens, al dan niet aangebouwde garages, en dergelijke. Die ondergeschiktheid manifesteert zich niet alleen in de afmetingen, maar bijvoorbeeld ook in de situering. Tussen de hoofd- en bijgebouwen (met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen) bestaat voorts geen functioneel onderscheid. Het gaat expliciet om de ruimtelijke implicaties van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Het ruimtelijk onderscheid manifesteert zich onder meer in de volgende aspecten, die ook als zodanig in de bebouwingsbepalingen voor bijgebouwen zijn vastgelegd.

In verband met het straat- en bebouwingsbeeld en het instandhouden van de karakteristiek van het hoofdgebouw als bepalend bouwwerk binnen de bestemming, is voor bijgebouwen de bepaling opgenomen dat deze minimaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel worden gebouwd. Vóór deze grens tot op 1,00 m mogen uitsluitend vergunningsvrije aan- en uitbouwen worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte voor de bijgebouwen is op een maximum van 100 m² gesteld. Randvoorwaarden daarbij zijn wel dat de oppervlakte van de bijgebouwen niet groter mag worden dan de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw en dat het bouwperceel voor niet meer dan de helft bebouwd mag worden.

De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,00 m bedragen.

Een aangebouwd bijgebouw moet qua bouwhoogte minimaal 1 m lager zijn dan het hoofdgebouw. Als een aangebouwd bijgebouw dus een hoogte heeft die minder dan 1,00 m verschil uitmaakt van de hoogte van het hoofdgebouw, moet de aanbouw als onderdeel van het hoofdgebouw worden beschouwd. Om te voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw in de directe nabijheid van het hoofdgebouw wordt gesitueerd en hoger wordt dan het hoofdgebouw, is er vanwege het ruimtelijk beeld een minimale afstand vereist van 3,00 m van het vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw.

In verband met de gewenste flexibiliteit in het plan, is op de bouwvoorschriften een vrijstelling opgenomen. Middels deze vrijstelling is het mogelijk dat woningen gedeeltelijk (bijvoorbeeld aan de achterzijde) worden voorzien van een plat dak. Eén van de voorwaarden hiervoor is dat dit passend is binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

Voor woningen in het centrumgebied wordt middels een vrijstelling op de gebruiksvoorschriften de mogelijkheid geboden om winkels, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en ambachtelijke bedrijven toe te laten in combinatie met de woonfunctie. Op deze manier wordt de mogelijkheid geboden het centrumgebied te versterken. Ook hier geldt dat dit geen negatieve gevolgen mag hebben voor de woon-situatie, verkeerssituatie en milieusituatie.

Maatschappelijke doeleinden

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals de musea en de kerken, hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen.

Een maatschappelijke functie gecombineerd met een detailhandelsfunctie is mogelijk, mits de detailhandel ten dienste van en ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie.

Een combinatie van een maatschappelijke functie met een dienstwoning is toegestaan. De kerk aan de Dijkweg is voorzien van een toren. Ook is bij de kerk een begraafplaats aanwezig. Zowel de toren als de begraafplaats zijn met een aanduiding op de plankaart weergegeven.

Ook voor deze gebouwen wordt de huidige situatie als uitgangspunt genomen. De locatie van de voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen is door middel van bouwvlakken op de plankaart vastgelegd.

Dit betekent dat de op de kaart in het bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte en de bouwvoorschriften zijn gebaseerd op de kenmerken van de bestaande gebouwen. Gebouwen dienen te zijn voorzien van een schilddak, een afgeknot schilddak of een zadeldak.

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij dienstwoningen wordt verwezen naar de bestemming "Woondoeleinden 1" en "Woondoeleinden 2".

Van de bepaling dat de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, kan, onder voorwaarden, vrijstelling worden verleend om nog enige uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

Door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt een uitbreiding van de kerk te realiseren. Deze uitbreiding zal grotendeels ondergronds zijn. De hoogtematen in de voorschriften zijn hier dan ook op afgestemd; de maximale hoogte zal 1,20 m bedragen. Als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt wel dat de uitbreiding geen nadelige effecten mag hebben op onder andere de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming “Bedrijfsdoeleinden” is van toepassing op de aanwezige incidentele bedrijvigheid in het plangebied.

In het onderhavige bestemmingsplan is het uitgangspunt dat bedrijven uit de categorieën 1 en 2 kunnen worden toegestaan. Bedrijven uit een hogere categorie zijn in principe niet toegestaan. In het plangebied is echter bedrijvigheid aanwezig die in een zwaardere categorie valt, namelijk een tweetal bouwbedrijven, een scheepsbouwbedrijf, en een meubelmakerij.

Deze bedrijven zijn, middels een aanduiding, specifiek inbestemd. Het beleid is erop gericht dat zich in vrijkomende bedrijfsgebouwen niet opnieuw milieuhinderlijke bedrijven vestigen. Om dit te waarborgen zal daarom na bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de specifieke aanduiding van de kaart worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zodat nog slechts bedrijven uit de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Bedrijven die niet in de categorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst vallen, maar naar aard en omvang van bedrijvigheid wél gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, worden bij vrijstelling toegestaan.

In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn.

Het bouwbedrijf aan 't Oost 16 wordt op termijn kleiner. Het is de bedoeling dat hier in de toekomst eveneens detailhandel plaats gaat vinden. Deze detailhandel is niet gelieerd aan het bouwbedrijf. Aangezien deze activiteit strijdig is met de bestemming, is een aanduiding op de plankaart opgenomen. Ook voor deze aanduiding geldt dat deze bij beëindiging van de functie van de kaart kan worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

De bouwvoorschriften zijn gebaseerd op de bestaande situatie ten aanzien van de betreffende bedrijven. De op de kaart aangegeven bouwvlakken en de maximaal toegestane hoogtes zijn dan ook op de bestaande bedrijfsbebouwing afgestemd. Er mag per bedrijf maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Verblijfsrecreatieve doeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op de verblijfsrecreatieve voorziening in het plangebied. Het betreft hier het appartementencomplex aan de Nieuwe Weide.

De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie. Het bouwvlak wordt bepaald door de locatie van de gebouwen en daarnaast zijn de goothoogte en de bouwhoogte vastgelegd.

Horecadoeleinden

Alle horecavestigingen in het plangebied, met uitzondering van het appartementencomplex, zijn onder deze bestemming gebracht.

De gemeente Nijefurd hanteert een indeling van de diverse soorten horeca in zes categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt in horecabedrijven op grond van de mate van publieksaantrekkende werking.

Categorie I is bedoeld voor aanloopgerichte horecabedrijven die vooral gericht zijn op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen. Categorie II betreft restaurants die met name gericht zijn op het verstrekken van maaltijden. Onder categorie III vallen logiesbedrijven, waarbij dranken en maaltijden uitsluitend aan logiesgasten worden verstrekt. Categorie IV betreft cafétaria's en categorie V omvat de cafés en bars. Bar-/dancings en discotheken vallen onder categorie VI.

De bestaande horecabedrijven zijn middels een categorie aanduiding op de kaart weergegeven. In het plangebied komen horecabedrijven uit de categorieën I, II, III, IV en V voor. Middels een vrijstelling is een verandering naar de categorieën I, II, III of IV mogelijk. Wel geldt dat de categoriewijziging geen nadelige effecten mag hebben op de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In Hindeloopen is het tegen de haven gelegen deel van de stad aangewezen als kerngebied voor horecavoorzieningen.

Dit kerngebied is middels een aanduiding op de kaart aangegeven. Het uitgangspunt is dat nieuwe horecabedrijven zich in dit kerngebied vestigen. Binnen dit kerngebied is voor bestaande horecabedrijven een categoriewijziging naar zware horeca (categorie V) mogelijk.

In artikel 23 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om nieuwe horecabedrijven in de lichtste categorieën (I t/m IV) in het kerngebied toe te laten.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De bouwvoorschriften zijn ook hier afgestemd op de huidige situatie.

Haven

De bestemming "Haven" is gegeven aan de gemeentelijke jachthaven. De terreinen en water ten behoeve van aanleggelegenheid zijn onder deze bestemming gebracht.

De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie.

Doeleinden van sport en recreatie

Het sportcomplex is onder de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie" gebracht. De gebouwen (kantine en onderhoudsgebouw) zijn middels een bouwvlak op de kaart vastgelegd. De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie.

Naast een gebouw zijn op het sportveld ook andere bouwwerken, zoals lichtmasten en ballenvangers, aanwezig. Voor deze bouwwerken zijn hoogtematen opgenomen.

Om de karakteristieke openheid aan de zuidoostzijde van het als Beschermde stadsgezicht aangewezen gebied te beschermen, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het realiseren van opgaande beplanting en het aanbrengen van verhardingen.

Waterkering

De waterkerende dijk is onder de bestemming “Waterkering” gebracht. Paden zijn bij recht toegestaan binnen deze bestemming.
De gebouwen van de reddingsmaatschappij zijn middels een aanduiding weergegeven op de kaart.

Groenvoorzieningen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming “Groenvoorzieningen”. Deze bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en daarom niet bebouwd mogen worden. Ook stroken die een bufferfunctie of afschermdende functie vervullen zijn onder deze bestemming gebracht.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Omdat de wegen in het woongebied tevens een verblijfsfunctie hebben, zijn de woonstraten onder de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” gebracht. De muziekkoepeel aan de Nieuwstad is middels een aanduiding op de kaart weergegeven. Voor de muziekkoepeel zijn bouwvoorschriften opgenomen, die zijn afgestemd op de huidige situatie.

Stegen en paden

Om het openhouden van de stegen te waarborgen en te behouden als structureel element, zijn deze als aparte bestemming aangegeven.

Parkeerterrein

De bestemming “Parkeerterrein” is van toepassing op het parkeerterrein aan/achter de Dijkweg. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Water

De waterlopen in het plangebied die een belangrijke functie vervullen in de waterhuishouding zijn onder de bestemming “Water” gebracht. Hetzelfde geldt voor de randstrook van het IJsselmeer die binnen het beschermd stadsgezicht valt. Binnen deze bestemming zijn de kunstwerken bestemd door middel van een specifieke aanduiding.

6. 4. Overkoepelende bestemmingen

Er is sprake van een viertal overkoepelende bestemmingen in het plangebied. Deze bestemmingen zijn als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Het gaat hierbij om de bestemmingen “Beschermd stadsgezicht”, “Waterstaatsdoeleinden”, “Aandachtszone vaarweg” en “Vrijwaringszone dijken”.

Beschermd stadsgezicht

Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht om de cultuurhistorische, archeologische en ruimtelijke waarden in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern tot Beschermd stadsgezicht en het aanwijzen van veel panden tot monument.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden wordt in het onderhavige plan vormgegeven door het opnemen van een aanvullende bestemming "Beschermd stadsgezicht". Bij deze bestemming is een afzonderlijke Beschrijving in Hoofdlijnen opgenomen, waarin wordt ingegaan op de kenmerken van het gebied. Monumenten worden in ieder geval al beschermd door de Monumentenwet.

De instructies uit de BiH richten zich dan ook op het behoud van de overige kenmerken van het gebied, de structuur van de bebouwing, de structuur-bepalende functie van het groen en het materiaalgebruik bij de inrichting van de openbare ruimte.

In de bestemming vindt een afstemming plaats met de Welstandsnota.

In de aanvullende bestemming zijn in beperkte mate bouwvoorschriften opgenomen. Goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen worden in de onderliggende basisbestemmingen geregeld.

Ter bescherming van een aantal waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zo is bijvoorbeeld voor het wijzigen c.q. aanleggen van bestrating of verharding een aanlegvergunning vereist.

Zoals is gebleken uit paragraaf 4.4. heeft het plangebied tevens een hoge archeologische waarde. De bescherming van de archeologische waarden is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er activiteiten in het gebied plaatsvinden die onevenredige afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Zowel bij de aanvraag voor het verkrijgen van een aanlegvergunning voor grondbewerkingen groter dan 50 m² als het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² dient een archeologisch rapport worden gevoegd. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen niet leiden tot weigering van de bouwvergunning, wel kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken. In de basisbestemmingen zijn hiervoor bepalingen opgenomen.

Waterstaatsdoeleinden

De bestemming "Waterstaatsdoeleinden" heeft betrekking op alle gronden die een waterstaatkundige functie vervullen (de bestemming "Waterkering" regelt uitsluitend de feitelijke dijk).

De primaire functie van deze gronden is waterkering. De onderliggende functies zijn conform het huidige gebruik inbestemd.

Ter bescherming van de waterkerende functie is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals het ophogen en afgraven van gronden of het aanbrengen van beplanting.

Aandachtszone vaarweg

Op de plankaart is een strook van 10,00 m langs de Zijlroede en de Indijk aangegeven ten behoeve van het onderhoud en beheer van de oevers en de kades langs deze waterlopen; het betreft hier tevens een veiligheidszone. Deze strook heeft de overkoepelende bestemming "Aandachtszone vaarweg" gekregen.

Binnen de overkoepelende bestemming is voor zover deze (nog) niet bebouwd is een strook van 5,00 m nader aangeduid als "bebouwingsvrije zone". Binnen deze zone mag in principe niet worden gebouwd.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen hier worden opgericht na een vrijstelling en in overleg met c.q. na advies van Provinciale Waterstaat.

Vrijwaringszone dijken

Deze bestemming ziet op de reservering van gronden langs de zeekering voor de komende decennia. In verband met de te verwachten waterspiegelstijging zal het noodzakelijk zijn de zeekering op te hogen. Binnen het gereserveerde gebied mogen in beginsel geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk frustreren. Het Wetterskip Fryslân is de beheerder van de dijk. Middels de keur van het waterschap worden de geboden en verboden geregeld. Eén en ander betekent dat bouwactiviteiten bijvoorbeeld bij bestaande woonhuizen of agrarische bedrijven altijd de goedkeuring van het waterschap moeten hebben.

De aanduiding "vrijwaringszone dijken" is alleen buitendijs gelegd. Vanwege het feit dat het plangebied is aangewezen als Beschermd stadsgezicht, is ervoor gekozen binnendijs geen vrijwaringszone op te nemen. Binnendijkse dijkverbreding zou namelijk kunnen leiden tot een ontoelaatbare aantasting van het beschermde stadsgezicht.

6. 5. Overige bepalingen

Algemene wijzigingsbevoegdheid

In het plan zijn een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de bebouwing voorzien van de aanduiding centrumgebied wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt dat de bestemming "Woondoeleinden 1", "Woondoeleinden 2", "Maatschappelijke doeleinden", "Bedrijfsdoeleinden" of "Horecadoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Gemengde doeleinden", met als doel de functiemenging in het centrumgebied te behouden dan wel te versterken.

Tevens is een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in het gebied dat is voorzien van de aanduiding “kernegebied horecavoorzieningen” horeca toe te staan.

Tenslotte kan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt dat in het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “kernegebied horecavoorzieningen” de gronden worden gebruikt als horecateras.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. De gevolgde Inspraakprocedure, vertaald in het Inspraakverslag, is opgenomen in bijlage 4.

Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit overleg is verwerkt in hoofdstuk 8.

Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarna het bestemmingsplan gereed is gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant. Het bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8. 1. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 (van het) *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro), is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. de Commissie van Overleg ex artikel 10 Bro van de provincie Fryslân, met daarin vertegenwoordigd:
 - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Ruimte en Milieu, Leeuwarden;
 - de provincie Fryslân, Hoofdgroep Bestuur, Economie, Welzijn & Vervoer, Leeuwarden;
 - het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Groningen;
 - het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord, Groningen;
 - de Hoofdingenieur-Directeur van Rijkswaterstaat, Leeuwarden;
 - het Ministerie van Economische Zaken, Groningen;
 - de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist;
2. Vitens Fryslân te Leeuwarden;
3. Gastransport Services District-Noord, Deventer;
4. NUON Infra Fryslân, Leeuwarden;
5. NUON Fryslân, Leeuwarden;
6. Wetterskip Fryslân, Leeuwarden;
7. het Ministerie van Defensie, Directie Noord / Ruimtelijke ordening en Milieu, Zwolle;
8. Westergo Netwerken BV, Sneek;
9. de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Amersfoort;
10. KPN Telecom BV, Vaste NET / UTN Straalverbindingen, Apeldoorn;
11. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer, Zwolle.

De onder 2 t/m 5 en 7, 8, 10 en 11 genoemde instanties hebben niet gereageerd. De overige overlegreacties zijn in het kort samengevat en van commentaar voorzien. De ingekomen Overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Ad 1. Commissie van Overleg

De Commissie van Overleg reageerde per brief van 7 april 2005. Om duidelijk te maken hoeveel belang de provincie hecht aan de opmerkingen, zijn ze gecategoriseerd in de categorieën 1, 2 en 3, respectievelijk “harde uitgangspunten”, “overleg-/discussiepunten” en “kwaliteitsopmerkingen”.

De Commissie heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Beleidsinhoudelijke opmerkingen

algemeen

De Commissie spreekt haar waardering uit voor het feit dat voor dit cultuur-historisch waardevolle, beschermde stadsgezicht een adequate bestemmingsregeling wordt opgesteld.

Wel merkt de Commissie op dat een aantal randgebieden aan de oostzijde van het aangewezen stadsgezicht buiten de plangrens vallen. De Commissie acht dit op zich geen bezwaar, maar wijst er op dat dit wel een punt van aandacht vormt binnen de aangrenzende bestemmingsplannen. Tevens merkt de Commissie op dat de omslag van een gedetailleerd naar een globaal bestemmingsplan op zich aanvaardbaar kan zijn, maar dat dit op sommige onderdelen van het plan extra aandacht vraagt.

Reactie: Het is een terechte constatering van de Commissie dat er zich aan de oostzijde van het plangebied een aantal gebieden bevindt die tot het Beschermd stadsgezicht behoren. In de betreffende bestemmingsplannen zal hier uiteraard de nodige aandacht aan worden besteed.

De gemeente is het overigens niet eens met de constatering van de Commissie dat het hier een globaal bestemmingsplan betreft. De bouwvlakken zijn bijvoorbeeld zoveel mogelijk afgestemd op de huidige situatie. Ook de wijze waarop het systeem van bebouwingsbepalingen en aanlegvergunningenstelsels in het plan zijn opgenomen, geven aan dat het bestemmingsplan tamelijk gedetailleerd is opgezet.

De regeling voor het Beschermd stadsgezicht is onder andere vergelijkbaar met de bestemmingsplannen voor de beschermde stads/dorpsgezichten van Harlingen - Binnenstad en Vlieland - Oost. Deze plannen hebben de goedkeuring van GS kunnen wegdragen.

- Categorie 2-opmerkingen -

toetsing aan historisch-ruimtelijke waarden

Het vigerende bestemmingsplan heeft een gedetailleerd karakter. De bebouwing die bij recht is toegestaan, is in beginsel niet strijdig met de waarden van het beschermde gezicht. Alleen plannen waarvoor vrijstelling moet worden verleend moeten nader worden getoetst aan de aanwezige waarden. In tegenstelling tot het vigerende plan is het voorliggende plan globaal van opzet. Er worden veel ontwikkelingen bij recht toegestaan. Alleen via het stellen van nadere eisen kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de waarden in het gebied. De Commissie vraagt zich dan ook af of een dergelijk globaal bestemmingsplan voldoende bescherming kan bieden aan het stadsgezicht.

De Commissie is van mening dat de beschermende waarde van een globaal plan kan worden gewaarborgd indien een zorgvuldige beoordeling van de bouwplannen door ter zake deskundigen (een toetsingscommissie) plaatsvindt. In de voorschriften van het bestemmingsplan zou dit nader geregeld kunnen worden. Indien gewenst kan de toetsing ook worden overgelaten aan de Welstandscommissie. Aangezien de Welstandscommissie in beginsel alleen aan de Welstandsnota toetst en niet aan de historisch-ruimtelijke waarden die in het voorliggende plan zijn genoemd, zal de Welstandscommissie (voor zover deze commissie hiermee kan instemmen) moeten worden voorzien van een ruimer mandaat. De Commissie merkt op dat ter bescherming van de waarden van het stadsgezicht tevens gekozen had kunnen worden voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

Ter verduidelijking adviseert de Commissie de delen van de Welstandsnota met betrekking tot Hindeloopen, waar nu alleen naar wordt verwezen in de Beschrijving in Hoofdpijnen van de bestemming "Beschermd stadsgezicht" in het bestemmingsplan op te nemen en vast te stellen.

Tenslotte wijst de Commissie er op dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in een voorkomend geval kan worden ingeschakeld voor nadere advisering ten aanzien van plannen in het beschermde gezicht.

Reactie: Zoals hiervoor al is gebleken, is de gemeente van mening dat het hier geen globaal bestemmingsplan betreft. Het voorliggende plan biedt wel degelijk voldoende bescherming aan het stadsgezicht. Door middel van het stellen van nadere eisen en de toetsing aan de Welstandsnota wordt de bescherming van het stadsgezicht gewaarborgd. De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de Commissie om de Welstandscommissie naast het toetsen van bouwplannen aan de Welstandsnota eveneens te laten toetsen aan historisch-ruimtelijke waarden. De gemeente zal hierover contact opnemen met de Welstandscommissie. De gemeente neemt het advies om de delen uit de Welstandsnota met betrekking tot Hindeloopen op te nemen in het bestemmingsplan, niet over. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. De architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief in de Welstandsnota geregeld. Zoals ook in paragraaf 3.2. is aangegeven, beweegt de Welstandsnota zich binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Aangezien de Welstandsnota en het bestemmingsplan verschillende instrumenten zijn, is het niet wenselijk de regeling uit de Welstandsnota over te nemen in het bestemmingsplan. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg wordt in ieder geval om advies gevraagd bij bouwaanvragen van panden die zijn aangewezen als monument. Overige gecompliceerde gevallen zullen eveneens aan de Rijksdienst worden voorgelegd.

Gevelbouwgrens

Bouwen in de gevelbouwgrens is van groot belang voor de ruimtelijke karakteristiek van het stadsgezicht. De Commissie constateert dat de gevelbouwgrens slechts in een beperkt aantal straten is aangegeven. De Commissie adviseert in meer straten (onder meer Tuinen, Schoolstraat, 't Oost), en ook stegen een gevelbouwgrens aan te geven voor de voorgevels. In de omgeving van de Molenweg is bij een aantal blokken een gevelbouwgrens aangegeven waarvoor volgens de Commissie geen historisch-ruimtelijke aanleiding bestaat. Bij het pand Nieuwstad 54, waar de voorgevel onlangs iets naar voren is geplaatst, zou de gevelbouwgrens volgens de Commissie in de rooilijn gelegd moeten worden.

Reactie: Er is een gevelbouwgrens opgenomen in dié gevallen waar sprake is van een min of meer gesloten bebouwingswand met een in hoofdzaak duidelijk aanwezige rooilijn. In de door de Commissie genoemde straten is hiervan geen sprake, maar betreft het straten met een willekeurige situering van de bebouwing. Het opnemen van een gevelbouwgrens doet in deze gevallen geen recht aan de intentie van de regeling. Een aantal situaties in het plangebied is nogmaals bekeken. Naar aanleiding hiervan zijn op een aantal plekken nog aanpassingen verricht.

Bij het pand Nieuwstad 54 is waarschijnlijk sprake van een misverstand. De voorgevel van dit pand is inderdaad iets naar voren gehaald. De voorgevel ligt echter niet ter hoogte van de straat zoals door de Commissie wordt gesuggereerd, maar ligt op de plek zoals aangegeven op de plankaart. De karakteristieke verspringing is dus in stand gebleven.

Zichtlijnen

Het gebied aan de zuidoostzijde van de historische stadskern is mede aangewezen als Beschermd stadsgezicht omdat dit een essentiële open ruimte in het beschermde stadsgezicht is. Het behoud van deze openheid is volgens de Commissie onvoldoende vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen bijvoorbeeld de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie" zijn bouwwerken, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, e.d. bij recht toegestaan. De Commissie stelt voor in de voorschriften te bepalen dat de openheid in het gebied gehandhaafd moet blijven. Daarnaast adviseert de Commissie opgaande beplanting en belemmerende bebouwing niet of in ieder geval niet bij recht toe te staan.

Reactie: De gemeente kan zich grotendeels vinden in de opmerking van de Commissie, maar wil daarbij wel de opmerking maken dat parkeervoorzieningen niet bij recht zijn toegestaan binnen de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie". In de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie" is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het realiseren van opgaande beplanting en het aanbrengen van verhardingen. Hierbij wordt het criterium opgenomen dat zichtlijnen in acht moeten worden genomen.

Bouwwerken die in de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie" gerealiseerd kunnen worden doen naar de mening van de gemeente geen afbreuk aan de openheid van het gebied, met name nu de mogelijkheid van het realiseren van een tribune uit de voorschriften is gehaald. Hiervoor zijn dan ook geen aanvullende specifieke eisen gesteld.

Profilering straten en dijk

In de BiH van artikel 18 (Beschermd stadsgezicht) is bepaald dat het behoud van het karakteristieke profiel van de openbare ruimte wordt nagestreefd. Dit geldt met name voor de straten, bestaande uit individuele stoepen en het geëigende straatplaveisel, zoals kleine klinkers met natuurstenen keien.

De Commissie merkt op dat de kenmerkende profilering van de straten en de dijk niet expliciet in het plan zijn aangeduid of benoemd. Aangezien binnen de bestemming “Waterkering” en de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” onbeperkt groenvoorzieningen e.d. gerealiseerd kunnen worden is de Commissie van mening dat het van belang is de karakteristieke profielen in het bestemmingsplan te benoemen of aan te duiden, bijvoorbeeld door het opnemen van dwarsprofielen.

Reactie: Voor wijzigingen in zowel het straatprofiel als wijzigingen in het profiel van de dijk, is een aanlegvergunning nodig. Dit aanlegvoorzieningenstelsel is opgenomen in de bestemming “Beschermd stadsgezicht”. Het vergunningenstelsel geldt daarmee voor het gehele plangebied. De gemeente is van mening dat de bescherming van het karakteristieke profiel van de openbare ruimte op deze manier voldoende wordt gewaarborgd en acht het opnemen van dwarsprofielen daarom ook overbodig. Het is praktisch ook moeilijk met dwarsprofielen te werken, omdat zich per straat vaak nogal wat kleine variaties en verschillen voordoen.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” zijn verschillende soorten voorzieningen mogelijk. In de begripsbepaling worden educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en openbare dienstverlening genoemd. Volgens de VNG-brochure vallen medische, religieuze en educatieve doeleinden in categorie 2 met een grootste afstand van 30 meter. Binnen de sociaal-culturele en openbare doeleinden kunnen ook doeleinden in categorie 3 of hoger voorkomen. Aangezien de maatschappelijke voorzieningen hier en daar op korte afstand van woningen zijn toegestaan, adviseert de Commissie alleen maatschappelijke doeleinden in de categorie 1 en 2 met een grootste afstand van 30 meter bij recht toe te staan. Overige maatschappelijke doeleinden kunnen eventueel bij vrijstelling worden toegestaan.

Reactie: In deze opmerking wordt ons inziens een te vergaande betekenis toegekend aan de VNG-brochure. In het algemeen moet worden gesteld dat een gemeente vrij is om deze lijst al dan niet te gebruiken, doch als zij die lijst toepast dat consequent moet gebeuren. Eventueel afwijken van afstanden, dient gemotiveerd te worden.

In de Nijefurdse systematiek wordt de bedrijvenlijst na een planologische selectie toegepast. Maatschappelijke functies, detailhandel en horeca bijvoorbeeld, zijn niet in de bedrijvenlijst, die bij bestemmingsplannen wordt gevoegd, opgenomen. De reden hiertoe is, dat voor de planologische regeling van deze functies de VNG-brochure minder geschikt wordt geacht. Binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” worden namelijk functies samengebracht, die qua indeling niet goed herleidbaar zijn tot de VNG-brochure.

De regeling van deze functies geschiedt niet middels een bedrijvenbestemming, maar middels afzonderlijke bestemmingen. De bedrijvenlijst wordt in het plan dan ook vooral gekoppeld aan de bedrijvenbestemming.

Eventuele hinder die zich zou kunnen voordoen vanwege de specifieke bestemming i.c. "Maatschappelijke doeleinden", wordt in het concrete geval gereguleerd middels de milieuwetgeving of - als het horeca als functie binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden betreft - via de APV (exploitatievergunning waarin de sluitingstijd wordt geregeld).

Daarbij komt nog dat het hier doorgaans functies betreft waarbij de gemeentelijke overheid uit andere hoofde (subsidieverstrekingen e.d.) invloed heeft op de wijze waarop deze functies zich manifesteren.

Voorts betreft het concreet veelal gebouwen die al op enige afstand tot woonbebouwing zijn gelegen en vaak geconcentreerd zijn in een bepaald gebied. Daarnaast zijn deze functies van groot belang voor de leefbaarheid van de stad. Voor bijvoorbeeld leegkomende gebouwen wordt binnen de bestemming een passende functie gezocht en om die reden dient, gelet op de flexibiliteit die een bestemmingsplan behoort te bieden, een zekere uitwisselbaarheid aanwezig te zijn.

Gelet hierop zien wij geen aanleiding om binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" een differentiatie aan te brengen zoals door de Commissie wordt aangegeven. Wél realiseren wij ons dat de hiervoor aangegeven redenering tamelijk impliciet is.

Het feit dat de bedrijvenlijst planologisch is geselecteerd, blijkt evenwel nadrukkelijk uit de betiteling van de lijst.

Archeologie

In de overkoepelende bestemming "Beschermd stadsgezicht" is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarin onder andere is bepaald dat voor het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m een aanlegvergunning is vereist. In de BiH wordt aangegeven dat een aanlegvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden. Bij de beoordeling of sprake is van archeologische waarden zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd.

De Commissie adviseert om alleen voor ingrepen die meer dan 50 m² betreffen het aanlegvergunningenstelsel van toepassing te verklaren en alleen de provinciaal archeoloog in te schakelen indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Verder merkt de Commissie op dat het aanlegvergunningenstelsel geen betrekking heeft op bouwwerken. De Commissie adviseert het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet alleen bij bodemingrepen maar ook bij bouwwerken van meer dan 50 m² als voorwaarde te stellen.

Hierbij adviseert de Commissie in de voorschriften (lid 3 van artikel 2 t/m 17) op te nemen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing in het belang van de bescherming van de "archeologische waarden".

Reactie: De gemeente neemt het advies van de Commissie over. In het aanlegvergunningstelsel is opgenomen dat voor het verkrijgen van een vergunning een archeologisch rapport moet worden overlegd. Als hieruit blijkt dat er zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden, wordt de provinciaal archeoloog ingeschakeld. Daarnaast is in de bouwvoorschriften in de bestemming "Beschermd stadsgezicht" opgenomen dat ook voor het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

- *Categorie 3-opmerkingen* -

herstructurering

Reeds geruime tijd is sprake van de wenselijkheid tot ruimtelijke herstructurering ten zuiden van de kerk, met inbegrip van de daar gelegen woningwetwoningen. Het verdient aanbeveling dit in het plan mee te nemen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie: Er is op dit moment te weinig informatie beschikbaar over mogelijke herstructurering in dit gebied om een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen. Te zijner tijd zal indien nodig de herstructurering door middel van een partiële planherziening mogelijk worden gemaakt.

wonen

In het plan wordt de mogelijkheid geboden om gebouwen die een bedrijfs- of maatschappelijke functie hebben in gebruik te nemen als woning. De Commissie adviseert in de toelichting aan te geven in hoeverre in het woonplan rekening is gehouden met een toename van het aantal woningen in Hindeloopen.

Reactie: In paragraaf 3.2. van de toelichting is het woningbouwprogramma voor Hindeloopen reeds aangegeven.

Plantechisch/juridisch

1. De Indijk is een provinciale vaarweg. Hiervoor is op grond van de Vaarwegenverordening een beheersgrens van 10 meter (waarbinnen alle werken en werkzaamheden ontheffingsplichtig zijn) en een bebouwingsvrije zone van 5 meter van toepassing. De Commissie adviseert hier in het bestemmingsplan rekening mee te houden (cat. 3).
2. Via wijziging kunnen gronden bij een horecavoorziening in het "kerngebied horecavoorzieningen" worden gebruikt als horeca-terras. De Commissie adviseert in de voorwaarden op te nemen dat de betreffende gronden worden voorzien van de aanduiding "terras" (cat. 3).

3. Artikel 6 lid 4 sub a onder 1 lijkt overbodig. Bijgebouwen kunnen bij recht reeds buiten het bouwvlak worden gebouwd. Volgens de begripsbepalingen zijn ruimtelijk ondergeschikte gebouwen per definitie bijgebouwen (cat. 3).
4. De Commissie adviseert de voorwaarde die in artikel 4 lid 5 sub 3 eerste aandachtsstreepje wordt genoemd ook toe te voegen in artikel 5 lid 3 (cat. 3).
5. Op grond van artikel 4 lid 5 ("Woondoeleinden 1") en artikel 5 lid 3 ("Woondoeleinden 2") kunnen bij vrijstelling winkels, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en ambachtelijke bedrijven in combinatie met wonen worden toegestaan. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn bovengenoemde doeleinden bij recht toegestaan al dan niet in combinatie met wonen. De Commissie adviseert alleen voorzieningen en/of bedrijven in milieucategorie 1 of 2 toe te staan (cat. 3).
6. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de bepaling dat de hoofdgebouwen individueel aaneen gebouwd zullen worden (cat. 3).
7. Op grond van artikel 11 kan binnen de bestemming "Doeleinden van sport en recreatie" een tribune worden gebouwd. De Commissie adviseert de maximale oppervlakte, de hoogte en de situering van de tribune vast te leggen. Er moet in ieder geval voldoende afstand gehouden worden ten opzichte van nabijgelegen woningen (cat. 3).
8. De Commissie adviseert in de begripsbepalingen nader te omschrijven wat moet worden verstaan onder doeleinden van sport en recreatie. Sportvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een schietterrein of crossbaan moeten volgens de Commissie uitgesloten worden vanwege de nabijgelegen woningen (cat. 3).

Reactie: In het navolgende wordt per punt een reactie gegeven:

1. In de toelichting is hier melding van gemaakt. Tevens is een regeling opgenomen in de voorschriften.
2. De horecaregeling zoals die is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, is één op één overgenomen uit de *Partiële herziening bestemmingsplannen (horecaregeling kernen)* (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 1998). Er wordt vastgehouden aan deze regeling.
3. Het gestelde in artikel 6 lid 4 sub a onder 1 is niet overbodig, omdat voor "Maatschappelijke doeleinden" als regel geldt dat *alle* gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.
4. Het advies van de Commissie is opgevolgd. De voorwaarde gesteld in artikel 4 lid 5 sub 3 is toegevoegd in artikel 5 lid 3.
5. Hier wordt verwezen naar de reactie onder het kopje "Maatschappelijke voorzieningen". Verder geldt dat het in voldoende mate wordt ondervangen door de begripsbepalingen en de aard en schaal van de functies en bebouwing in het plangebied.
6. Verwezen wordt naar de begripsbepalingen, waarin een definitie wordt gegeven van het begrip "individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw".

7. Aangezien er geen sprake is van een tribune bij het sportveld, is de regeling voor de tribune uit de bestemming gehaald. De opmerking van de Commissie is niet meer van toepassing.
8. De bestemmingsomschrijving is aangepast, waardoor bijvoorbeeld een schietterrein of crossbaan uitgesloten zijn.

Ad 6. Wetterskip Fryslân

Het waterschap geeft aan gezien het consoliderende karakter van het plan geen op- of aanmerkingen te hebben. Wel heeft het Wetterskip Fryslân een opmerking bij paragraaf 4.5.2. De in deze paragraaf genoemde ruimtelijke reservering is aangegeven in de Nota Ruimte, dit in afwijking van het door het waterschap genoemde concept 5^e Nota Ruimtelijke Ordening die van toepassing was op het moment van reageren op het concept-bestemmingsplan.

Daarnaast wordt meegedeeld dat bij de IJsselmeerkering, in afwijking van de Waddenzeekering, de ruimtelijke reservering wordt bepaald voor de komende 100 jaar in plaats van 200 jaar.

Reactie: De opmerkingen van het Wetterskip Fryslân zijn overgenomen in paragraaf 4.5.2. van de toelichting.

Ad 9. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Ondanks het feit dat er op het gebied van de archeologie geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft de Rijksdienst een aantal opmerkingen.

In paragraaf 4.4. van de toelichting komt het aspect archeologie uitgebreid aan de orde, waarvoor waardering wordt uitgesproken. In de paragraaf staat dat de historische stadskern een hoge archeologische waarde kent. De provinciaal archeoloog heeft geadviseerd dit gebied in het bestemmingsplan aan te duiden als archeologisch waardevol en een bijbehorende planologische regeling op te nemen. Als gevolg hiervan is in het plan een passend aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor de duidelijkheid moet in paragraaf 4.4. worden aangegeven dat de archeologische waarden en het daarbijbehorende aanlegvergunningstelsel in de voorschriften niet een aparte bestemming hebben gekregen, maar zijn ondergebracht bij artikel 18 "Beschermd stadsgezicht". Bovendien is de aanduiding "archeologisch waardevol" niet als zodanig opgenomen op de plankaart. Dit kan verwarrend overkomen, omdat men wel degelijk te maken heeft met een terrein van hoge archeologische waarde.

In artikel 18 is het aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bescherming van de archeologische waarden wordt hier grotendeels mee geregeld. Onder aanlegvergunningplichtige ingrepen worden echter alleen werken, geen bouwwerken zijnde, verstaan. Ingrepen zoals het bouwrijp maken van een terrein of het aanbrengen van funderingen vallen meestal onder een bouwvergunning. Veiligstelling van het bodemarchief bij toekomstige bouwplannen dient derhalve apart geregeld te worden. Ofwel middels een bouwverbod met vrijstellingsbevoegdheid, ofwel het bouwrijp maken van een terrein en het aanleggen van funderingen bij de aanlegvergunningplichtige werken onderbrengen.

Reactie: De tekst in paragraaf 4.4. is aangepast aan de opmerking van de Rijksdienst.
De ingrepen, zoals deze door de Rijksdienst worden aangegeven, zijn op zichzelf niet aanlegvergunningplichtig, omdat het hier om bouwwerken gaat. Echter, om het aanleggen van funderingen en het bouwrijp maken van gronden te realiseren, moeten er ingrepen in de bodem plaatsvinden. Een verandering van de bodemstructuur is wel aanlegvergunningplichtig. Indirect zijn het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van funderingen dus aanlegvergunningplichtig.

Ad 11. KPN

KPN verzoekt bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met haar belangen.

Het gaat hier met name om de ligging van leidingtracés, het beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van kabelverdeelkasten en het vrijhouden van straalverbindingspaden van hoge objecten.

Reactie: Bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied zal rekening worden gehouden met de belangen van KPN.

8. 2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van de *Inspraakverordening* in de periode van 7 januari t/m 3 februari 2005 in de Inspraak geweest. Het plan was beschikbaar in het gemeentehuis te Workum en het gemeenschapscentrum "De Foeke" te Hindeloopen. De publicatie van deze Inspraak is opgenomen in bijlage 4. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun Inspraakreactie op het plan schriftelijk kenbaar maken.

Op 18 januari 2005 is een Inspraakavond gehouden over het voorontwerp-bestemmingsplan. Tijdens deze Inspraakbijeenkomst zijn diverse opmerkingen gemaakt en reacties gegeven die tijdens de avond ook zijn beantwoord. Voor het verslag van deze bijeenkomst wordt eveneens verwezen naar bijlage 4.

In het kader van de Inspraak zijn schriftelijke reacties ontvangen van de volgende personen:

1. 't Huis met Kunst, Tuinen 7, 8713 KK Hindeloopen;
2. J. Bakker, Buren 7, 8713 KA Hindeloopen;
3. B. Koens, Buren 10, 8713 KA Hindeloopen;
4. A. Sikkes, namens de Kerkrentmeesters van de PKN, Balkepolle 7, 8713 LE Hindeloopen;
5. S. Bootsma, Buren 5, 8713 KA Hindeloopen;
6. J. en S. Stallmann, Nieuwstad 24, 8713 JL Hindeloopen;
7. P. Visser, Oude Weide 17a, 8713 KX Hindeloopen;
8. J. Stallinga, namens het bestuur van de stichting Stadsherstel Hindeloopen;
9. S. Hoekstra, Buren 36, 8713 KB Hindeloopen;
10. R. van Noort, Nieuwe Weide 1, 8713 JD Hindeloopen.

Ad 1. 't Huis met Kunst

De insprekers maken in hun brief duidelijk dat de v.o.f. “'t Huis met Kunst” is opgericht, met als doelstelling het uitdragen van de Hindelooper en Friese cultuur. Het betreft hier het woon- en winkelpand Tuinen 5-7. Momenteel wordt het pand door de eigenaar gerestaureerd en teruggebracht als een 18^e eeuwse Hindelooper huis (greathûs en likhûs).

De insprekers willen op deze locatie de volgende producten aanbieden:

- workshops, cursussen en lezingen over Friese kunst, cultuur en geschiedenis, voor groepen tussen de 10 en 20 personen;
- meerdaagse arrangementen in samenwerking met Hindelooper ondernemers;
- expositie en verkoop van producten die te maken hebben met de Friese cultuur;
- exclusieve overnachtingen voor 2 personen (er wordt specifiek gedacht aan bruidsparen).

Volgens de insprekers is deze bedrijfsformule in overeenkomst met de bestemming van het pand.

Reactie: De door de insprekers geambieerde bedrijfsformule is passend binnen de bestemming “Gemengde doeleinden”, met uitzondering van het aanbieden van logies. Omdat de gemeente het van belang acht dat in het plangebied logiesmogelijkheden aanwezig zijn, is in het plan in de bestemmingen waarin een woonfunctie is toegestaan, een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt logies toe te staan.

Ad 2. J. Bakker

De inspreker verzoekt mede namens de medebewoners in de nabijheid van de woningen van de Woningstichting aan de Buren 14 t/m 22, de huidige plannen voor dit gebied aan te passen.

De omwonenden willen de huidige groenvoorzieningen in de Buren behouden (dit is overigens ook een van de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan).

De omwonenden kunnen zich niet vinden in de plannen om de woningen ruim 15 meter naar voren te halen en in de rooilijn van de andere woning aan de Buren te plaatsen. Argumenten hiervoor zijn de reeds aanwezige groenvoorziening, het verdwijnen van het vrije uitzicht, en het verdwijnen van ruimte in de straat indien de woningen inderdaad langs de straat gerealiseerd zouden worden. Tevens zal bij de huidige plannen bij diverse woningen de nodige lichtinval worden ontnomen.

De omwonenden zijn dan ook voorstander van de eerdere plannen van de Woningstichting om de woningen te realiseren op de plaats waar de huidige panden ook staan.

Reactie: Vooral nog wordt vastgehouden aan het huidige bouwplan van de Woningstichting. Er zal nog nader overleg plaatsvinden met de omwonenden over hun bezwaren tegen de bouwplannen op deze locatie.

Ad 3. B. Koens

De inspreker maakt bezwaar tegen het terugbrengen van de rooilijn Buren 10 t/m 24. Het vrijstaande woon-/winkelpand van de inspreker wordt op deze manier geblindeerd c.q. ingebouwd door een hoger pand met een tussenruimte van muur tot muur van slechts 2 meter.

Het zijaanzicht van de winkel met ramen komt op deze manier te vervallen, de bestaande privacy wordt aangetast en het pand vermindert in waarde.

De inspreker vermeldt nog dat de huidige groene ruimte vroeger in gebruik was als pleintje.

Reactie: Zie de reactie onder ad 2.

Ad 4. Sikkes namens de Kerkrentmeesters van de PKN

De inspreker uit haar ongenoegen over het feit dat er een inspraakavond over het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden, zonder dat hiervoor een uitnodiging is ontvangen.

Aangezien de inspreker geen inzage heeft kunnen verkrijgen in het bestemmingsplan, heeft de inspreker geen notie van de bestemmingen die de beide gebouwen die in het bezit zijn van de kerkrentmeesters hebben gekregen in het nieuwe bestemmingsplan.

De inspreker geeft aan dat het pand Nieuwstad 38 thans in gebruik is als verenigingsgebouw ten behoeve van de kerk, en in het oude bestemmingsplan een woonbestemming heeft. De inspreker geeft aan deze bestemming graag te willen behouden.

Het pand Kerkstraat 1 is thans bestemd als kerk met erf. Er wordt verzocht in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een verenigingsgebouw ten dienste van de kerk op het erf.

Reactie: De aankondiging van de Inspraakavond is gepubliceerd in de plaatselijke krant, daarnaast zijn uitnodigingen verstuurd aan alle adressen die binnen het plangebied vallen. Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen in het gemeentehuis en "De Foeke" gedurende de periode 7 januari t/m 3 februari 2005. De inspreker had dus wel degelijk mogelijkheden om inzage te krijgen in het bestemmingsplan. De maatschappelijke bestemming die op het pand Nieuwstad 38 lag, is gewijzigd in de bestemming "Gemengde doeleinden". Op deze wijze wordt het huidig gebruik mogelijk gemaakt en wordt tegemoet gekomen aan de wens van de inspreker om een woonbestemming op te nemen. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is wonen één van de toegestane functies. Vooral nog wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek van de inspreker om een bouwmogelijkheid op te nemen op het erf bij Kerkstraat 1. Bouw op deze locatie wordt ruimtelijk gezien niet passend gevonden. De ruimte rond de kerk is bepalend voor het stadsgezicht; een ruimtelijke ingreep zou aantasting van het stadsgezicht tot gevolg hebben.

Ad 5. S. Bootsma

De inspreker geeft aan dat het pand Achtvoet 32 een woonbestemming heeft gekregen, terwijl het pand in gebruik is als opslagruimte.

Reactie: Aan de woonbestemming van het pand is de aanduiding “opslag toegestaan” toegevoegd.

Ad 6. J. en P. Stallmann

De insprekers zijn de eigenaar van de voormalige Doopsgezinde kerk met kosterswoning aan de Tuinen 12. Tijdens de informatieavond is gebleken dat het pand een maatschappelijke bestemming heeft gekregen. Aangezien de kerk sinds 1 januari 2004 niet meer dienst doet als kerkgebouw, verzoeken de insprekers een andere bestemming op te nemen. De insprekers vinden de bestemming “Gemengde doeleinden” het meest van toepassing. De insprekers verzoeken de bestemming van het genoemde pand te wijzigen van “Maatschappelijke doeleinden” in “Gemengde doeleinden”.

Reactie: De gemeente kan zich vinden in het verzoek van de insprekers. De bestemming van het pand Tuinen 12 is dan ook gewijzigd in de bestemming “Gemengde doeleinden”.

Ad 7. P. Visser

De inspreker reageert door middel van een tweetal brieven.

De inspreker geeft aan inhoudelijk te willen reageren op het verslag van de inspraakavond inzake het voorontwerp-bestemmingsplan “Beschermd stadsgezicht Hindeloopen” die plaatsvond op 18 januari 2005.

Uit het verslag van de inspraakavond blijkt dat de inspreker zijn vergunning wil behouden, terwijl het gaat om het behouden van de bestemming. In het bestemmingsplan is op het pand Oude Weide 17a een woonbestemming gelegd, terwijl het pand in gebruik is als bedrijf (interieurbouw). Tijdens de inspraakavond is toegezegd dat het hier een omissie betreft, maar dit is niet in het verslag opgenomen. De inspreker verzoekt de bestemming van het pand aan te passen aan de huidige situatie.

Reactie: Tijdens de inspraakavond is gebleken dat zowel in het pand Oude Weide 17a als in de aansluitende panden Oude Weide 17 en Kleine Weide 5 bedrijvigheid plaatsvindt. Er is dan ook voor gekozen om op deze drie panden de bestemming “Gemengde doeleinden” te leggen.

Ad 8. Stichting Stadsherstel Hindeloopen

De stichting Stadsherstel heeft een aantal opmerkingen over het bestemmingsplan. De opmerkingen worden puntsgewijs weergegeven.

1. In artikel 3.4. van de voorschriften wordt middels een vrijstelling van de bouwvoorschriften toegestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak. Volgens de inspreker komt dit in Hindeloopen niet voor en is dit ongewenst. Hetzelfde geldt voor afgeknotte schilddaken en tentdaken en in mindere mate voor mansardekappen.
2. De haven in het plangebied dient als zodanig bestemd te worden, en dus niet als jachthaven.

3. In de BiH van artikel 18 “Beschermd stadsgezicht” staat dat het gebruik van structuurbepalende materialen en kleuren wordt nagestreefd. Dit wordt voor het straatplaveisel (kleine klinkers en natuurstenen keien) niet aangegeven.
4. In artikel 18.3. wordt kleur- en materiaalgebruik van de omlijstingen van de gevels, de daklijsten, de dakgoten, de kozijnen, de dakkapellen, de ramen en de deuren van de naar de weg gekeerde gevels voorgeschreven. De inspreker vraagt zich af of men bij het schilderen van de achtergevel en zijgevels (bijvoorbeeld goten en kajuiten) vrij is wat betreft kleurgebruik. Zo mogelijk moet aan de bouw van de kajuiten veel aandacht worden geschonken. Vele bestaande kajuiten vloeken volgens de inspreker in de ruimte.
5. Niet alle stegen en paden zijn aangegeven op de plankaart. Op een bijgevoegde kaart zijn deze weergegeven.
6. Volgens de stichting is er niets op tegen in de toekomst woningbouw te plegen aan de Nieuwe Weide (nu vakantie-/toeristische bebouwing), de Oude Weide (voormalige school), de Tuinen (naast de supermarkt, nu parkeerdoeleinden), de kerk, de ring rond de kerk en de Kerkstraat (niet hier en daar een blokje).
7. De sluisdeurenloods heeft een woonbestemming gekregen. Dit is niet juist.
8. De stoepen naar het water bij praktisch alle bruggen en loswallen zijn niet aangegeven. Het betreft hier een stukje historie.
9. De steppen in de Zijlroede en de overige vaarten zijn niet aangegeven. Deze moeten in stand worden gehouden, want zijn typisch Hindeloopers.
10. In het voorwoord wordt gesproken over bomen rond de kerk, om op deze manier de ring om de kerk die vroeger uit woningen bestond, te herstellen. Tot op heden heeft er echter nooit een boom om de kerk gestaan. Het planten van bomen is dan ook strijdig met de historie.

Reactie:

In het navolgende wordt per punt een reactie gegeven:

1. De vrijstelling op de bouwvoorschriften dat het hoofdgebouw gedeeltelijk kan worden voorzien van een plat dak, is in het plan gehandhaafd. Dit omdat het aanbrengen van een plat dak op een deel van het gebouw dat vanaf de openbare weg niet zichtbaar is op zich geen aantasting van de waarden van het beschermde stadsgezicht met zich mee hoeft te brengen. Deze waarden spelen een cruciale rol bij de beslissing om de vrijstelling al dan niet te verlenen.
In tegenstelling tot wat de inspreker beweert, komen tentdaken, afgeknotte schilddaken en mansardekappen wel voor in het plangebied. Om misverstanden te voorkomen is in de begripsbepalingen de term “tentdak” toegevoegd bij de definitie van zadeldak.
2. De opmerking van de inspreker is verwerkt in het plan: de bestemming “Jachthaven” is gewijzigd in de bestemming “Haven”.
3. In de BiH van artikel 18 wordt het straatplaveisel wel degelijk genoemd.

4. Het kleurgebruik van de zij- en achtergevels is vrij, de bepaling geldt voor de naar de weg gekeerde gevels.
5. De plankaart is aangepast aan de stegen en paden zoals aangegeven op de bij de brief van de inspreker gevoegde kaart.
6. Woningbouw op deze locaties is op dit moment niet aan de orde, vandaar dat bouwmogelijkheden op deze locaties niet zijn meegenomen in het plan.
7. De bestemming van de sluisdeurenloods is aangepast aan de huidige situatie.
8. Stoepen zijn niet meegenomen in het plan. Stoepen maken onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle profielen. Voor veranderingen is een aanlegvergunning nodig.
9. Ook voor de steppen in de diverse vaarten geldt dat deze niet zijn aangegeven op de plankaart. De steppen maken deel uit van walbeschoeiingen, oevers en dergelijke. Veranderingen hierin zijn aanlegvergunningplichtig via de overkoepelende bestemming "Beschermd stadsgezicht".
10. De passage over bomen rond de kerk, volgens de inspreker genoemd in het voorwoord, is opgenomen in het aanwijzingsbesluit voor het Beschermd stadsgezicht uit 1972 (bijlage 1). In dit besluit kunnen geen wijzigingen worden aangebracht.

Ad 9. S. Hoekstra

De inspreker geeft aan zich te kunnen vinden in het in hoofdstuk 5 van de toelichting genoemde uitgangspunt dat de woonfunctie in het centrumgebied gehandhaafd dient te blijven. In het centrumgebied komen ook andere functies voor, zoals winkels, dienstverlenende bedrijven/instellingen en horeca. Deze voorzieningen zijn van belang, zowel voor de inwoners als voor de toerist/recreant. Er moet echter worden voorkomen dat de overige functies de overhand krijgen. Door toe te staan dat gemengde functies zich binnen het centrumgebied mogen vestigen/uitbreiden, kan een aantasting van het woonkarakter van bepaalde stadsdelen/straten plaatsvinden. Bovendien wordt de uitstraling van het gebied er niet aantrekkelijker op vergeleken met een situatie waarin sprake is van een verhouding wonen-andere functie die in balans is.

Deze verhouding dreigt in sommige delen van het centrumgebied ongezonde vormen aan te nemen. Noch de inwoners van het centrumgebied, noch de historisch waardevolle stadskern met zijn cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatroon lijken hierbij gebaat.

Volgens de inspreker is de gemeente met dit plan een andere weg te zijn ingeslagen. Ten eerste laat de gemeente het bij de percelen bestemd voor "Gemengde doeleinden" aan de eigenaren over welke functie hij daar wil uitoefenen. Gelet op het feit dat in de planuitgangspunten een vooraanstaande rol is toegekend aan het behoud van de woonfunctie in het centrumgebied, zou men op zijn minst mogen verwachten dat de op grond van de genoemde bestemming mogelijk gemaakte functies in ieder geval de voorwaarde zou zijn gesteld dat er in het pand in kwestie moet worden gewoond.

In het plan wordt vervolgens ook nog eens de mogelijkheid geboden om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming “Woondoeleinden” in het centrumgebied te wijzigen in de bestemming “Gemengde doeleinden”. In het afwegingskader daar daarbij gehanteerd wordt, wordt de woonfunctie en de bescherming c.q. waarborging ervan op geen enkele wijze gewaarborgd. De enige voorwaarde die gesteld wordt, is dat de hoofdvorm van het in het geding zijnde gebouw zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Volgens de inspreker is dit afwegingskader incompleet en is de voorwaarde die gesteld wordt dusdanig onduidelijk dat deze vanwege strijd met de rechtszekerheid niet in stand kan worden gelaten.

Weliswaar zijn te dezer zake ook de Overkoepelende bestemmingsbepalingen van toepassing verklaard, maar daarbij wordt noch in artikel 18 lid 2 sub 3 (Toetsingscriteria), noch in artikel 18 lid 2 sub 2 (de Instructies, die overigens niet rechtstreeks kunnen worden afgedwongen) ook maar enige bepaling aangetroffen die duidt op het belang van (het behoud van c.q. het beschermen van) de woonfunctie in het betreffende gebied.

De inspreker maakt zich zorgen over het ook in de toekomst voldoende gewaarborgd c.q. beschermd zijn van de functie wonen in het centrumgebied. De inspreker vraagt serieus te overwegen om binnen de bestemming “Gemengde doeleinden” een voorwaarde op te nemen, dat de binnen de bestemmingsomschrijving genoemde functies slechts mogen worden uitgeoefend in combinatie met wonen. Daarnaast verzoekt de inspreker om binnen de bestemming “Woondoeleinden” de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar “Gemengde doeleinden” te schrappen, dan wel de criteria voor de eventuele toepassing ervan zodanig aan te vullen en bij te stellen, dat het belang van de woonfunctie in al zijn facetten een prominente rol krijgt toebedeeld, waarmee wordt voldaan aan de planuitgangspunten en er geen scheefgroei in dit kwetsbare gebied gaat ontstaan.

Tenslotte merkt de inspreker op dat het pand Buren 27 ten onrechte bestemd is voor “Gemengde doeleinden”. In dit pand wordt namelijk gewoond. De inspreker verzoekt aan het perceel een bestemming toe te kennen overeenkomstig het huidige gebruik.

Reactie: De gemeente komt niet tegemoet aan de vraag van de inspreker om de woonfunctie verplicht te stellen bij de bestemming “Gemengde doeleinden”. Niet in alle panden die bestemd zijn voor “Gemengde doeleinden” kan namelijk gewoond worden. Het is dan ook niet mogelijk deze verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. De mogelijkheid op zich is een voldoende waarborg voor het blijven voortbestaan van de woonfunctie als belangrijkste functie in Hindeloopen.

De Algemene wijzigingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen, maakt het mogelijk de bestemmingen “Woondoeleinden 1”, “Woondoeleinden 2”, “Maatschappelijke doeleinden”, “Bedrijfsdoeleinden” of “Horecadoeleinden” te wijzigen in de bestemming “Gemengde doeleinden”. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt alleen voor het gebied dat is aangewezen als “centrumgebied”.

Gezien het gemengde karakter van dit gebied acht de gemeente het niet nodig nadere eisen te stellen aan de woonfunctie.

Aan de laatste opmerking van de inspreker wordt tegemoetgekomen. De bestemming van het pand Buren 27 is gewijzigd in een woonbestemming.

Ad 10. R. van Noort

De inspreker is van mening dat het voorontwerp-bestemmingsplan op een onzorgvuldige wijze is opgesteld, omdat er geen ruimte meer is voor het voormalig raadhuis van Hindeloopen, tevens rijksmonument, gelegen aan de Nieuwe Weide 1-3. Slechts middels de Overgangsbepalingen (artikel 26) zijn er mogelijkheden gemeld om planafwijkingen te handhaven. De titel van het bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht" doet vermoeden dat het plan uitvoerig in gaat op de wijze waarop beeldbepalende monumenten beschermd kunnen worden, ook qua gebruiksmogelijkheden. Het is in ieder geval zeker dat het voormalig raadhuis een beeldbepalend element is. Bovendien is het pand voor een ieder die de stad van de land- en Indijkzijde nadert zichtbaar. Uit het feit dat in de planbeschrijving beschreven staat dat het voormalig raadhuis onder de bestemming "Gemengde doeleinden" gebracht wordt, valt zeker niet af te leiden dat gedacht werd aan het wegbestemmen van dit rijksmonument. In het plan wordt op geen enkele wijze aangegeven waarom de huidige afmetingen van het pand niet meer passen in het nieuwe bestemmingsplan. Ook ten aanzien van het gebruik van het zeer incurante pand zullen waarborgen gegeven moeten worden, die bovendien aansluiten op het gebruik van het pand gedurende de laatste decennia. De bezwaren van de inspreker hebben niet alleen betrekking op de betreffende bouwgrens en bouwvoorschriften (toegestane afmetingen), maar ook op het in het bestemmingsplan toegestane gebruik. Dit gebruik wijkt sterk af van het gebruik dat de laatste jaar aan het pand gegeven is. Vervolgens geeft de inspreker een gedetailleerd overzicht van het pand. Deze worden puntsgewijs genoemd.

- omschrijving rijksmonument;
- het bestaand bebouwd oppervlak, eveneens weergegeven op een kaartje;
- de goothoogte van het pandonderdeel Nieuwe Weide 1 is circa 8 meter, de bouwhoogte bedraagt circa 12,5 meter;
- functie-overzicht pand 1913 - heden.

Het bestemmingsplan legt ten opzichte van de hierboven genoemde punten de volgende beperkingen:

- als bouwgrens zijn slechts de contouren van het pandgedeelte Nieuwe Weide 1 weergegeven. Het gebouwgedeelte Nieuwe Weide 3 (likhûs) en de uitbouw in de Indijk, met toegang tot de kelderruimte, zijn niet met bouwgrenzen aangegeven. Ook hier is een kaartje bijgevoegd;
- binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is in de gebruiksvoorschriften opgenomen dat slechts aan-huis-verbonden bedrijvigheid is toegestaan met een maximum van 50 m².

Tevens is gebruik voor recreatieve bewoning alsmede gebruik ten behoeve van horecadoeleinden niet meer toegestaan.

Dit is een forse breuk met het geschetste gebruik van het pand in de afgelopen 90 jaar en leidt onvermijdelijk tot forse aantasting van de verhandelbaarheid van dit pand. Dit is volgens de inspreker niet in het belang van de stad Hindeloopen en de gemeente, omdat er ongetwijfeld sprake zal zijn van langdurige leegstand en verval;

- volgens de bouwvoorschriften is voor het pand een goothoogte van ten hoogste 3,50 m toegestaan, terwijl de huidige goothoogte 8,00 m bedraagt. Als bouwhoogte geldt ten hoogste 8,50 m, terwijl de huidige bouwhoogte, exclusief schoorstenen en borden al 12,50 m bedraagt. Op deze wijze beperken de bouwvoorschriften het huidige bouwvolume van 1400 m² tot 450 m²;
- daarnaast maakt de inspreker bezwaar tegen een nieuwe brugverbinding die het achter het pand gelegen Achtvoetpad verbindt met de achterzijde van de tegenover gelegen bejaardenwoningen.

Concluderend zal het bestemmingsplan handhaving van het huidige monumentale pand Nieuwe Weide 1 en 3 moeten waarborgen. Ook dienen de gebruiksmogelijkheden van de afgelopen decennia volledig gehandhaafd te blijven. Dit om schade voor de huidige eigenaar te voorkomen. Zelfs met de huidige gebruiksmogelijkheden is gebleken dat het incurante pand moeilijk verhandelbaar is. Zo heeft de gemeente Nijefurd in 1986 het volledige pand verkocht aan twee ondernemers uit Hindeloopen, waardoor de vestiging van zowel een restaurant (begane grond) als een verkoopruimte voor Hindelooper-meubelen (eerste verdieping) mogelijk werd. De gemeente heeft hierbij geen eisen gesteld ten aanzien van permanent wonen en aan-huis-verbonden bedrijvigheid met een maximum van 50 m².

Reactie: Het bouwvlak van het pand Nieuwe Weide 1-3 is aangepast aan de door de inspreker bijgevoegde tekening.

Aan het verzoek om een horecafunctie in het pand toe te staan wordt niet tegemoet gekomen omdat het pand in de voorbije decennia nooit een expliciete horecabestemming heeft gehad. Wel is er in het verleden een vrijstelling verleend voor het toestaan van een tearoom. De gemeente is van mening dat een uitbreiding naar andere soorten horeca ongewenst is. Daarnaast ligt het pand niet in het concentratiegebied voor horecabedrijven.

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" kunnen gebouwen worden gebruikt ten behoeve van winkels, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijvigheid en wonen. Voor deze functies geldt geen oppervlaktebeperking. De bepaling uit artikel 3 lid 5.2. sub d is komen te vervallen. Het betrof hier een omissie. De goot- en bouwhoogtes zijn afgestemd op de huidige situatie. Voor zover deze maten niet passen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden", zijn deze maten aangeduid op de plankaart.

De brugverbinding bij het Achtvoetpad is van de plankaart gehaald, het betrof hier eveneens een omissie.

===

BIJLAGE 1

**Aanwijzing
Beschermd stadsgezicht**

BIJLAGE 1

DE BESCHIKKING 16 MEI 1972

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN (art. 21 Monumentenwet)

Gemeente : Hindeloopen
Plaats : Hindeloopen
Provincie : Friesland

DE STAATSSECRETARIS VAN CULTUUR, REKREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK

EN

DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegen dat Hindeloopen, gemeente Hindeloopen, aan drie zijden omgeven door water, doorsneden door de, het stadsplan beheersende Zijlroede, als historische stad een unieke plaats inneemt en door het type van de bebouwing en de kenmerkende stedenbouwkundige structuur een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege het karakter en de schoonheid ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Hindeloopen, Gedeputeerde Staten van Friesland en de Rijksplanologische Commissie;

BESLUITEN:

het gebied in de gemeente Hindeloopen zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 253 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de raad van de gemeente Hindeloopen, Gedeputeerde Staten van Friesland en de Rijksplanologische Commissie.

De Staatssecretaris van cultuur,
rekreatie en maatschappelijk werk,
(H.J.L. Vonhoff)

De Staatssecretaris van volkshuis-
vesting en ruimtelijke ordening,
(Drs. K.W. Buck)

Beschikking van : 16 mei 1972
Ministerie : van cultuur, rekreatie en maatschappelijk werk
Afdeling : MMA/Mo
Nr. : 163.999

1.3. DE AANWIJZING TOT BESCHERMD STADSGEZICHT

Hieronder volgt de officiële tekst van de toelichting geschreven bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Deze toelichting werd oorspronkelijk geschreven bij het voorstel van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg om Hindeloopen tot Beschermd Stadsgezicht te verklaren. Gehoord de Monumentenraad en het Gemeentebestuur van Hindeloopen hebben de beide Staatssecretarissen van Cultuur, Rekreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 16 mei 1972 besloten Hindeloopen overeenkomstig artikel 20 en 21 van de Monumentenwet in te schrijven in het Register van beschermde stads- en dorpsgezichten (Bijlage 1). De Toelichting werd bij deze Beschikking gevoegd en heeft daarom een belangrijke verklarende betekenis voor de "waarde van het beschermd stadsgezicht", welk begrip in dit bestemmingsplan wordt gehanteerd.

De toelichting bij het Besluit tot aanwijzing van een beschermd stadsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet te HINDELOOPEN, gemeente Hindeloopen" zegt letterlijk:

- "Het beschermde stadsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart, (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekening nr. 253)^x door een stippellijn omgrensde gebied:

Het stadje Hindeloopen is gelegen aan de zuidwestkust van de provincie Friesland op een in het IJsselmeer uitspringende landtong. Aan drie zijden is de plaats omgeven door een zeedijk met aan de noordkant de haven; alleen aan de zuidoostelijke zijde wordt het door land begrensd. Het stadje is ontstaan uit een kleine nederzetting in de nabijheid van de Flietstroom en ontwikkelde zich door het ontstaan van de Zuiderzee tot een zeestad met een rijke historie.

Reeds in de 13e eeuw werd stadsrecht toegekend en in het jaar 1368 behoorde Hindeloopen al tot het Hanzeverbond.

De voorrechten, die de stad ontving ten aanzien van de vaart op de Oostzee, vormden eeuwenlang de hoofdbron van de welvaart.

De eerste gegevens over de zgn. "Meenschar", het door de inwoners gemeenschappelijk bezeten grondgebied buiten de stad, gaan terug tot in de 16e eeuw, zodat blijkbaar ook aan veeteelt werd gedaan. Naast welvaart kende het stadje ook veel rampspoed; tal van branden, stormen en overstromingen teisterden de plaats, terwijl verwoestingen door oorlogsgeweld meer dan eens voorkwamen. Ondanks de welvaart die omstreeks het midden van de 18e eeuw het toppunt bereikte, maar daarna in snel tempo afnam, bleef de stad slechts gering van omvang. De vroeg 17de eeuwse bloeiperiode had een kleine stadsuitleg aan de landzijde tot gevolg. In 1614 werd de Oude Weide aangelegd, in 1638 volgden de Nieuwe Weide en de Nieuwstad. Ofschoon dit uit de huidige situatie van het oude stadsgedeelte nauwelijks nog is waar te nemen, had Hindeloopen tot het einde van de 18de eeuw een regelmatige bebouwing. Als gevolg van het verval kwamen evenwel veel woningen leeg te staan. Zo werden bijvoorbeeld in de periode tussen 1780 en 1850 omstreeks 180 panden afgebroken.

^x zie kaartbijlagen

Ook gedurende de laatste eeuw ging een groot aantal huizen verloren, zodat de eens zo regelmatige aanleg en bebouwing thans een wat onregelmatig aanzien heeft gekregen.

Het stadsplan werd doorsneden door tal van grachtjes en sloten, zodat in vroeger tijd het erf van iedere woning aan het water grensde. De belangrijkste gracht was de ook nu nog het stadsplan beheersende Zijlroede, die door middel van een sluis in de noordoostelijke zeedijk in de Hindelooper haven uitmondt. Niet alleen door de eigen bouwwijze van woonhuizen en de decoratieve bewerking van interieurs en meubelen neemt de stad onder de Friese steden een bijzondere plaats in, maar in belangrijke mate ook door de kenmerkende stedenbouwkundige structuur.

Ondanks het verlies aan schoonheid door de afbraak van een groot aantal huizen, de demping van sloten en grachtgedeelten en het gedurende de laatste jaren vrij willekeurig toelaten van allerlei gebouwtjes en woningen in een niet altijd verantwoorde situatie en vorm, levert de stad nog steeds een boeiend en waardevol stadsgezicht op. Een bescherming, zoals bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet, is niet alleen gerechtvaardigd, maar zelfs noodzakelijk.

Het belangrijkste en tevens grootste gebouw van de stad, de Ned. Hervormde Kerk, ligt thans in het meest noordwestelijke gedeelte van de stad. In vroegere tijd was zij meer centraal gelegen, maar aan de west- en noordzijde ging een groot gedeelte van de stad verloren en kwam de zeedijk dichterbij de kerk te liggen.

De westelijk van de kerk overgebleven huizen, waaronder de gehele Weverstraat, werden na 1790 afgebroken en ook de hier aanwezige gracht verdween.

Helaas werd bij de recente nieuwbouw van enige uit de toon vallende woningwoningen zuidelijk van de kerk geen rekening gehouden met de oude structuur van de kerksituatie. Op grove wijze wordt thans door verkeerde situering en vormgeving van deze huizen de kerksituatie geweld aangedaan.

Wellicht kan een passende boombeplanting rondom het ringvormig kerkpad nog enige verbetering brengen. Van de oude bebouwing rond de kerk is alleen het oude raadhuis annex waaggebouw overgebleven. Dit inmiddels gerestaureerde en tot museum ingerichte gebouw is noordelijk van de kerk gelegen.

Het gehele stadsgedeelte, dat noordelijk van de Zijlroede ligt, bestaat uit een gemengde bebouwing van woningen en bedrijfspannen waarvan een groot gedeelte van belang is voor het historisch aspect van Hindeloopen. Veel woonhuizen in dit stadsgedeelte zullen worden aangepast aan het plaatselijk karakter. Dit karakter wordt mede bepaald door de structuur en de kleur van de baksteen van de gevels, door de gebakken pannen van daken, al of niet zwart geglazuurd. De hoogte van de panden varieert van een bouwlaag tot twee lagen onder een kap.

Van betekenis is voorts het groenelement langs de grachtbermen en in de diverse partikuliere tuinen; tevens vormt het straatplaveisel mede door de gevarieerde indeling een element van waarde. Een van de meest bekende beelden op een karakteristiek stukje Hindeloopen heeft men vanaf de brug over de sluis, die Zijlroede met de haven verbindt. Oostelijk van de sluis bevindt zich de 17de eeuwse sluiswachterswoning met leugenbank.

Het karakter van de 17e eeuwse Nieuwstad is gaver dan het eerder omschreven stadsgedeelte. Vele panden zijn van hoge ouderdom en een aantal dateert nog uit de periode van de stadsuitleg. Zowel de structuur van de aanleg als de aan weerszijden min of meer aaneengesloten in een rooilijn gerangschikte bebouwing vormt een geheel, waarin vrijwel niets de onderlinge samenhang verstoort. Het afwisselende beeld van lijst- en topgevels, waarvan de hoogste huizen bestaan uit twee bouwlagen onder een kap, de individuele stoepen en het geëigende straatplaveisel, zoals kleine gele klinkers met natuursteen keien, vormen tesa-men een fraai stadsbeeld. Aan het zuidwestelijk gedeelte van de Nieuwstad ligt het tot plantsoen ingerichte omheinde vonderlingenkerkhof, dat aan drie zijden door bebouwing wordt ingesloten. Aan de zuidwestkant grenst de ruimte aan het brede water, de zgn. Indijk, waaraan, opnieuw in zuidwestelijke richting, het huidige gemeentehuis met zijn grote tuin is gelegen.

Beide groenelementen, doorsneden door de brede waterpartij, vormen door indeling, aanleg en omsluitende bebouwing een element van waarde. Van bijzondere betekenis voor het eigen karakter van Hindeloopen zijn ook de zgn. litshuizen^x (de vroegere zomerverblijven) achter op het erf van de zuidoostelijke Nieuwstad-bebouwing. Slechts een tweetal van deze eertijds in groter aantal aanwezige zomerhuizen is bewaard gebleven.^{xx}

Het open weiland, direkt grenzend aan de Nieuwstad, is voor het karakter van Hindeloopen van wezenlijke betekenis. Zowel voor het beeld van buitenaf op de stad is dit van essentieel belang. Een probleem hierbij vormt evenwel, dat de enige uitbreidingsmogelijkheid van de stad aan deze zijde ligt. Een bestemmingsplan van beperkte afmeting is reeds zuidoostelijk van de Nieuwe Weide verwezenlijkt. Helaas vormen de rechte huizenblokken een schrille tegenstelling met het karakteristieke karakter van de oude stadswoningen. Naast de reeds omschreven kenmerken wordt vooral nog gewezen op de vele dikwijls merkwaardige houten brugjes, die in het waterrijke stadsplan een belangrijke rol vervullen.

Het gehele stadsgezicht van Hindeloopen is ondanks de reeds vermelde wijzigingen zo kenmerkend en levert door zijn typische grondplan, zijn bouwwijze, en de vele grachten en bruggen een zodanig beeld op, dat het van algemeen belang geacht moet worden het voor de toekomst veilig te stellen.

Geenszins beoogt het onderhavige voorstel een algehele bevroezing van de situatie, maar het heeft tot doel om door middel van stede-bouwkundige maatregelen, die waarborgen te scheppen, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het eigen karakter van dit waardevolle stadsgezicht."

^x Het officiële woord is likj-hús of likj-húsen(m.v.)

^{xx} Het aantal is meer dan twee, ook in de kom van Hindeloopen komen nog enige van deze kleine woningen voor.

BIJLAGE 2

Wateradvies



Aan buro Vijn
T.a.v. mevrouw A.M. Hulshof
Postbus 81
9062 ZJ Oenkerk

Uw schrijven van : 21 augustus 2003
Uw kenmerk : AH/1692
Onderwerp : wateradvies bestemmingsplannen
Ons kenmerk : 2003.1937
Behandeld door : B. Piekstra
Telefoonnummer : 0513 482648
Aantal bijlage(n) :
Afschrift aan : gemeente Nijefurd

VERZONDEN 12 SEP. 2003

Joure, 11 september 2003

Geachte mevrouw Hulshof,

In antwoord op uw brief inzake de bestemmingsplannen Hemelum en Hindeloopen deel ik u het volgende mee.

In principe is de procedure van de watertoets voor alle ruimtelijke plannen van toepassing. De waterschappen in Friesland hebben nog geen beleid vastgesteld, waarin (procedureel) onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende ruimtelijke plannen. In het kader van het Streekplan wordt hier overigens wel aan gewerkt.

De procedure van de watertoets is echter met name van belang voor bestemmingsplannen die ontwikkelingsgericht zijn. Deze plannen hebben meestal een functiewijziging tot gevolg (van landbouw naar wonen), waarbij waterhuishoudkundige consequenties te verwachten zijn.

Gezien het conserverende karakter van beide genoemde plannen kan hier worden volstaan met een "lichte" watertoets".

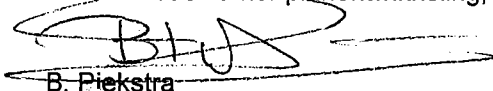
In de waterparagraaf van beide bestemmingsplannen kunt u aangeven, dat:

- er in een vroegtijdig stadium overleg is gevoerd met ons waterschap, waarbij de nodige informatie is uitgewisseld.
- De huidige bestemmingen en het gebruik van het gebied geen problemen geven voor de waterhuishouding.
- Er gezien het conserverende karakter van de plannen geen (toekomstige) waterhuishoudkundige consequenties zijn
- De plannen niet strijdig zijn met het door gevoerde beheer
- De bestemmingsplannen bij ons niet op bezwaren stuiten

Beide plannen dienen ons nog wel in het kader van het artikel 10 Bro-overleg te worden toegestuurd. Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

beleidsmedewerker planontwikkeling,



B. Piekstra

BIJLAGE 3

Overlegreacties

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

provinsje fryslân
provincie fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Nijefurd
Postbus 5
8710 AA WORKUM

secretariaat:
team ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23
Gemeente Nijefurd

Leeuwarden, 7 april 2005

08 APR. 2005

Ons kenmerk : 594966
Primair nummer : 583109
Team : Ruimtelijke Plannen
Telefoon : 058-2925243 (F.Jilderda)
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Ingekomen	: 08 APR. 2005
Nummer	: 05.15.2318
BVO	: Ja/nee
Tel.nr.	: 084
B&W/Read	:
Termijn	:

Onderwerp

Advies Commissie van Overleg over het ontwerpplan "Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen".

Geacht college,

Op 21 december 2004 heeft de Commissie van Overleg het ontwerpplan "Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen" ontvangen. Het ontwerpplan is besproken in de vergadering van de Commissie van Overleg van 3 maart 2005.

De Commissie kan in het algemeen instemmen met het plan. Wel heeft de Commissie een aantal opmerkingen gemaakt. Om duidelijk te maken wat het gewicht van deze opmerkingen is, wordt verwezen naar blz. 36 van de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000.

A. Beleidsinhoudelijke opmerkingen

Algemeen

Het verdient waardering dat voor dit cultuurhistorisch waardevolle, beschermde stadsgezicht een adequate bestemmingsregeling wordt opgesteld. Wel merkt de Commissie op dat een aantal randgebieden aan de oostzijde van het aangewezen stadsgezicht buiten de plangrens vallen. De Commissie acht dit op zich geen bezwaar, maar wijst u er op dat dit wel een punt van aandacht vormt binnen de aangrenzende bestemmingsplannen. Tevens merkt de Commissie op dat de omslag van een gedetailleerd naar een globaal bestemmingsplan op zich aanvaardbaar kan zijn, maar dat dit op sommige onderdelen van het plan extra aandacht vraagt. In het hiernavolgende zullen wij hier verder op ingaan.

Toetsing aan historisch-ruimtelijke waarden (categorie 2)

Het vigerende bestemmingsplan 'Hindeloopen beschermd gezicht' heeft een gedetailleerd karakter. De bebouwing die bij recht is toegestaan is in beginsel niet strijdig met de waarden van het beschermde gezicht. Alleen plannen waarvoor vrijstelling moet worden verleend

moeten nader worden getoetst aan de aanwezige waarden. In tegenstelling tot het vigerende plan is het voorliggende ontwerpplan globaal van opzet. Er worden veel ontwikkelingen bij recht toegestaan. Alleen via het stellen van nadere eisen kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de waarden in het gebied. De Commissie vraagt zich dan ook af of een dergelijk globaal bestemmingsplan zoals dit nu voorligt voldoende bescherming kan bieden aan het stadsgezicht.

De Commissie is van mening dat de beschermende waarde van een globaal plan kan worden gewaarborgd indien een zorgvuldige beoordeling van de bouwplannen door ter zake deskundigen (een toetsingscommissie) plaatsvindt. In de voorschriften van het bestemmingsplan zou dit nader geregeld kunnen worden. Indien gewenst kunt u de toetsing ook overlaten aan de Welstandscommissie. Aangezien de Welstandscommissie in beginsel alleen aan de Welstandsnota toetst en niet aan de historisch-ruimtelijke waarden die in het voorliggende ontwerpplan zijn genoemd, zal de Welstandscommissie – voorzover deze commissie hier mee in kan stemmen - moeten worden voorzien van een ruimer mandaat. De Commissie merkt, wellicht ten overvloede, op dat u ter bescherming van de waarden van het stadsgesicht tevens wederom kunt kiezen voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

Ter verduidelijking adviseert de Commissie u de delen van de welstandsnota met betrekking tot Hindeloopen, waar nu alleen naar wordt verwezen in de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming 'beschermd stadsgezicht' in het bestemmingsplan op te nemen en vast te stellen.

Tot slot wijst de Commissie u er op dat de Rijksdienst voor Monumentenzorg in een toekomstig geval kan worden ingeschakeld voor nadere advisering ten aanzien van plannen in het beschermde gezicht.

Gevelbouwgrens (categorie 2)

Bouwen in de gevelbouwgrens (rooilijn) is van groot belang voor de ruimtelijke karakteristiek van het stadsgezicht. De Commissie constateert dat de gevelbouwgrens slechts in een beperkt aantal straten is aangegeven. De Commissie adviseert u in meer straten (ondermeer Tuinen, Schoolstraat, 't Oost), en ook stegen een gevelbouwgrens aan te geven voor de voorgevels.

In de omgeving van de Molenweg is bij een aantal blokken een gevelbouwgrens aangegeven waarvoor volgens de Commissie geen historisch-ruimtelijke aanleiding bestaat. Bij het pand Nieuwestad 54, waar de voorgevel onlangs iets naar voren is geplaatst, zou de gevelbouwgrens volgens de Commissie in de rooilijn gelegd moeten worden.

Zichtlijnen (categorie 2)

Het gebied aan de zuidoostzijde van de historische stadskern is mede aangewezen als beschermd stadsgezicht omdat dit een essentiële open ruimte in het beschermde stadsgezicht is. Het behoud van deze openheid is volgens de Commissie onvoldoende vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen bijvoorbeeld de bestemming 'doeleinden van sport en recreatie' zijn bouwwerken, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen e.d. bij recht toegestaan. De Commissie stelt voor in de voorschriften te bepalen dat de openheid in het gebied gehandhaafd moet blijven. Daarnaast adviseert de Commissie u opgaande beplanting en belemmerende bebouwing niet of in ieder geval niet bij recht toe te staan.

Profilering straten en dijk (categorie 2)

In de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 18 (beschermd stadsgezicht) is bepaald dat het behoud van het karakteristieke profiel van de openbare ruimte wordt nagestreefd. Dit geldt

met name voor de straten, bestaande uit de individuele stoepen en het geëigende straatplaveisel, zoals kleine klinkers met natuurstenen keien.

De Commissie merkt op dat de kenmerkende profilering van de straten en de dijk niet expliciet in het plan zijn aangeduid of benoemd. Aangezien binnen de bestemming 'waterkering' en de bestemming 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' onbeperkt groenvoorzieningen e.d. gerealiseerd kunnen worden is de Commissie van mening dat het van belang is de karakteristieke profielen in het bestemmingsplan te benoemen of aan te duiden; bijvoorbeeld door het opnemen van dwarsprofielen.

Maatschappelijke voorzieningen (categorie 2)

Binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zijn verschillende soorten voorzieningen mogelijk. In de begripsbepaling worden educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en openbare dienstverlening genoemd. Volgens de VNG-brochure vallen medische, religieuze en educatieve doeleinden in categorie 2 met een grootste afstand van 30 meter. Binnen de sociaal-culturele en openbare doeleinden kunnen ook doeleinden in categorie 3 of hoger voorkomen. Aangezien de maatschappelijke voorzieningen hier en daar op korte afstand van woningen zijn toegestaan adviseert de Commissie u alleen maatschappelijke doeleinden in de categorie 1 en 2 met een grootste afstand van 30 meter bij recht toe te staan. Overige maatschappelijke doeleinden kunnen eventueel bij vrijstelling worden toegestaan.

Archeologie (categorie 2)

In de overkoepelende bestemming 'Beschermd Stadsgezicht' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin onder andere is bepaald dat voor het uitvoeren van groundbewateringen dieper dan 0,30 m een aanlegvergunning is vereist. In de beschrijving in hoofdlijnen geeft u aan dat een aanlegvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden. Bij de beoordeling of sprake is van archeologische waarden zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd.

De Commissie adviseert u alleen voor ingrepen die meer dan 50 m² betreffen het aanlegvergunningstelsel van toepassing te verklaren en alleen de provinciaal archeoloog in te schakelen indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat archeologische waarden aanwezig zijn.

Voorts merkt de Commissie op dat het aanlegvergunningstelsel geen betrekking heeft op bouwwerken. De Commissie adviseert u derhalve het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet alleen bij bodemingrepen maar ook bij bouwwerken van meer dan 50 m² als voorwaarde te stellen. Hierbij adviseert de Commissie u in de voorschriften (lid 3 van artikel 2 t/m 17) op te nemen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing in het belang van de bescherming van 'de archeologische waarden'.

Herstructurering (categorie 3)

Reeds geruime tijd is sprake van de wenselijkheid tot ruimtelijke herstructurering ten zuiden van de kerk, met inbegrip van de daar gelegen woningwetwoningen. Het verdient aanbeveling dit in het plan mee te nemen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Wonen (categorie 3)

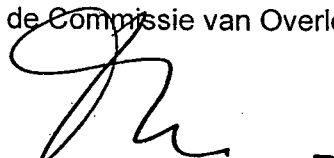
In het plan wordt de mogelijkheid geboden om gebouwen die een bedrijfs- of maatschappelijke functie hebben in gebruik te nemen als woning. De Commissie adviseert u in de toelichting van het plan aan te geven in hoeverre in het woonplan rekening is gehouden met een toename van het aantal woningen in Hindeloopen.

B. Plantechnisch/juridisch

1. De Indijk is een provinciale vaarweg. Hiervoor is op grond van de vaarwegenverordening een beheersgrens van 10 meter (waarbinnen alle werken en werkzaamheden onthefingsplichtig zijn) en een bebouwingsvrije zone van 5 meter van toepassing. De Commissie adviseert u hier in het bestemmingsplan rekening mee te houden (cat 3).
2. Via wijziging kunnen gronden bij een horecavoorziening in het 'kernegebied horecavoorzieningen' worden gebruikt als horeca-terras. De Commissie adviseert u in de voorwaarden op te nemen dat de betreffende gronden worden voorzien van de aanduiding 'terras' (cat 3).
3. Artikel 6 lid 4 sub a onder 1 lijkt overbodig. Bijgebouwen kunnen bij recht reeds buiten het bouwvlak worden gebouwd. Volgens de begripsbepalingen zijn ruimtelijk onderschikte gebouwen per definitie bijgebouwen (cat 3).
4. De Commissie adviseert u de voorwaarde die in artikel 4 lid 5 sub 3 eerste aandachtsstreepje wordt genoemd ook toe te voegen in artikel 5 lid 3 (cat 3).
5. Op grond van artikel 4 lid 5 (woondoeleinden 1) en artikel 5 lid 3 (woondoeleinden 2) kunnen bij vrijstelling winkels, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en ambachtelijke bedrijven in combinatie met het wonen worden toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn bovengenoemde doeleinden bij recht toegestaan al dan niet in combinatie met wonen. De Commissie adviseert u alleen voorzieningen en/of bedrijven in milieucategorie 1 of 2 toe te staan (cat 3).
6. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de bepaling dat de hoofdgebouwen individueel aaneen gebouwd zullen worden (cat 3).
7. Op grond van artikel 11 kan binnen de bestemming doeleinden van sport en recreatie een tribune worden gebouwd. De Commissie adviseert u de maximale oppervlakte, de hoogte en de situering van de tribune vast te leggen. Er moet in ieder geval voldoende afstand gehouden worden ten opzichte van nabijgelegen woningen (cat 3).
8. De Commissie adviseert u in de begripsbepalingen nader te omschrijven wat moet worden verstaan onder doeleinden van sport en recreatie. Sportvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een schietterrein of crossbaan moeten volgens de Commissie uitgesloten worden vanwege de nabijgelegen woningen (cat 3).

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,

6/9 

H. Bijma, secretaris

W E T T E R S K I P
F R Y S L Â N

Buro Vijn
T.a.v. de heer F.G. Mol
Postbus 81
9062 ZL OENKERK

Leeuwarden, 27 januari 2005
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: WF.2005/00095
Tel: (058) 292 2886/M. Nederlof/el

District Zuidwest
Uw kenmerk: -

Onderwerp:
Bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht Hindeloopen

Geachte heer Mol,

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. hebben wij het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen beoordeeld. Gezien het consoliderende karakter van het plan hebben wij geen op- of aanmerkingen. Wel willen wij een kleine kanttekening plaatsen bij paragraaf 4.5.2.

De in deze paragraaf genoemde ruimtelijke reservering is aangegeven in de Nota Ruimte, dit in afwijking van het door ons genoemde concept 5^e Nota Ruimtelijke Ordening die van toepassing was op het moment van onze reactie op het ontwerp bestemmingsplan.

Verder delen wij u mede dat bij de IJsselmeerkering, in afwijking van de Waddenzeekering, de ruimtelijke reservering wordt bepaald voor de komende 100 jaar i.p.v. de door ons genoemde 200 jaar.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,



dr. ir. J.M. Schouwenaars,
hoofd afdeling Watersysteembeheer.

afschrift aan: André Zijlstra, WF.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Nijefurd
Postbus 5
8710 AA WORKUM

Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 17 FEB. 2005
Nummer	: 05.7.2069
OVO	: 05.7.2069 nee
A.nr.	: 884
Aanvraag/Raad	:
Termijn	:

Datum
16-02-2005
Onderwerp
bp Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen

Briefnummer
U05-0198/AMZ
Contactpersoon \ doorkiesnummer
a.mennens@archis.nl; tst. 756

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen" van de gemeente Nijefurd, in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro, maak ik van de gelegenheid gebruik te reageren.

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor de kern Hindeloopen die is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het plan is in essentie consoliderend van karakter.

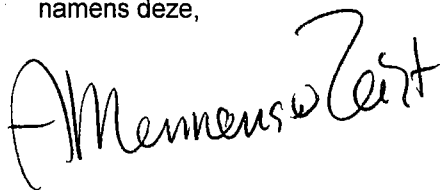
Hoewel er op het gebied van de archeologie geen rijksbelangen in het geding zijn, wil ik toch gaarne reageren. In paragraaf 4.4. van de Toelichting komt het aspect archeologie uitgebreid aan de orde, waarvoor onze waardering. Aan het eind van deze paragraaf is te lezen dat de historische stadskern een hoge archeologische waarde kent. De provinciaal archeoloog heeft geadviseerd dit gebied in het bestemmingsplan aan te duiden als archeologisch waardevol en een bijbehorende planologisch-juridische regeling op te nemen. U geeft aan dat met het oog daarop in het plan een passend aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Voor de duidelijkheid moet in paragraaf 4.4. worden aangegeven dat de archeologische waarden en het daarbij behorende aanlegvergunningstelsel in de Voorschriften niet een aparte bestemming hebben gekregen, maar zijn ondergebracht bij Artikel 18 Beschermd Stadsgezicht. Bovendien is de aanduiding "archeologisch waardevol" niet als zodanig opgenomen op de Plankaart. Dit kan verwarrend overkomen, omdat men wel degelijk te maken heeft met een terrein van hoge archeologische waarde (hier: de oude stadskern van Hindeloopen).

In de Artikel 18 van de Voorschriften is onder 18.6 het aanlegvergunningstelsel meegenomen. De bescherming van de archeologische waarden wordt hier grotendeels mee geregeld. Onder aanlegvergunningplichtige ingrepen worden echter alleen werken, geen bouwwerken zijnde, verstaan. Ingrepen zoals het bouwrijp maken van een terrein of het aanbrengen van funderingen vallen meestal onder een bouwvergunning. Veiligstelling van het bodemarchief bij toekomstige bouwplannen dient derhalve apart geregeld te worden. Ofwel middels een bouwverbod met vrijstellingsbevoegdheid, ofwel het bouwrijp maken van een terrein en het aanleggen van funderingen bij de aanlegvergunningplichtige werken onderbrengen.

Datum
16-02-2005
Onderwerp
bp Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de directeur,
namens deze,



drs. A. Mennens-van Zeist
regiomedewerker Noord
planvorming en ruimtelijke ordening.

cc. Provinsje Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen, t.a.v. dr. G.A. de Langen
 Provinsje Fryslân, Secretaris Commissie van Overleg
 Steunpunt Monumentenzorg Fryslân, t.a.v. drs. D. Bloemhof
 Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord, t.a.v. ir. J.O.D. Kloosterman
 VROM-inspectie, Regio Noord, t.a.v. mr. J. Tesink.



Buro Vijn BV
t.a.v. F. G. Mol
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Datum
24 december 2004

Onderwerp
Stadsgezicht Hindeloopen

Uw brief van
20 december 2004

Uw kenmerk
3046/FGM/FB

Ons kenmerk
2004/3533

Contactpersoon
F.J. Liebregt

Telefoon
(050) 58 26339

E-mail
f.j.liebregt@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer,

Ik heb met belangstelling kennis genomen van het bovengenoemde bestemmingsplan.

Ik verzoek u bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen met:
KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn,
telefoonnummer (050) 5820678

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen is een contactpersoon beschikbaar. De naam en het telefoonnummer van deze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,

ing. K.H.J. Antuma
Manager OAS Voorraadmanagement en Beheer Rayon N-O

BIJLAGE 4

Inspraak



raadsvergadering

Datum: dinsdag, 11 januari 2005 / Tijd: 19.30 uur
Plaats: gemeentekantoor te Workum

AGENDA

1. Opening
2. Vaststelling agenda
3. Besluitlijst van 7 december 2004

Vragenuur / Voorzitter: VVD

Commissiegedeelte / Voorzitter: VVD

1. Visie 2015
2. Nota sportbeleid
3. Nota reserves en voorzieningen
4. Friesland vaart (reserveren bijdrage programma Stavoren)
5. Oriënterende discussie over rekenkamer(functie)
6. Informatiepunten
7. Rapportage stand van zaken reserves en post onvoorziën
8. Rapportage uitgevoerde wegenonderhoud 2004
9. Van RIO naar CIZ

Raadsdeeltje

- A. Ingekomen stukken
- B. stukken
1. Intrekken verordening met betrekking tot begeleidingscommissie
2. Havenplan Hindeloopen
- C. stukken
1. Vaststellen museumbesluit
2. Vaststellen Bibliotheekbeleid
- C. stukken
1. Ontwerpbesluit met betrekking tot verzoek om planschade ex. Artikel 49 WRO
2. Voorbereidingsbesluit bedrijventerreintje Indijk Hindeloopen
3. Gemeentelijke cofinanciering zorgcentrum Nij Mariënacker Workum
4. Wijziging verordening parkeerbelasting ten aanzien van de tarieven
5. Vaststellen definitieve OZB tarieven en de forsenbelasting
6. Verklaringen instapniveau 30-gemeenten inzake subsidie bibliotheekvernieuwing
7. Financiële consequenties ten aanzien van de in de vergadering genomen besluiten
8. Sluiting

Inzage
De agenda en de daarbij behorende voorstellen kunnen vanaf heden tot en met de dag van de vergadering worden ingezien op het gemeentekantoor en in de openbare bibliotheken te Koudum en Workum. Zie ook de website van de gemeente www.nijefurd.nl.

Spreekrecht
Tijdens de vergadering kunnen de aanwezigen het woord voeren over al dan niet op de agenda vermelde onderwerpen, met uitzondering van agendapunten over het doen van keuzen, voordrachten of aanbevelingen van personen. Zij voeren het woord voorafgaand aan het desbetreffende agendapunt. Degene die van het spreekrecht gebruik wil maken, moet dit uiterlijk op de dag voor de vergadering melden bij de griffier mevrouw H. te Biesebeek. (0514) 54 88 35.



verkeer

Gedeeltelijke stremming spoorwegovergang Noardermar
Vrijdag 14 januari 2005

Door onderhoudswerkzaamheden aan de hierboven genoemde spoorwegovergang, is de deze van 7.00 uur tot en met 17.00 uur -en voorzoover de werkzaamheden zich korter of langer voordoen- deels voor alle verkeer gestopt.



inspraak

Voorontwerp van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend, dat zij aan ieder gelegenheid geven hun mening kenbaar te maken over het VOORONTWERP van het BESTEMMINGSPLAN Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen.

Het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen vormt de planologische-juridische basis voor het gebruik van gronden en gebouwen en andere bouwwerken in het centrum van Hindeloopen. Hierin wordt dus bepaald wat wel en niet is toegestaan. Het plan houdt rekening met de nieuwste regels en wetgeving. Inhoudelijk is het plan niet sterk gewijzigd ten opzichte van de vorige plannen. Het plan omvat vrijwel de gehele stadskern, en ook een gedeelte van de oude haven.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De regeling voor bijgebouwen is ruimer geworden: onder voorwaarden is 100 vierkante meter per perceel toegestaan.

Nijs út Nijefurd

4 JANUARI 2005

- 90% (vroeger 100%) van het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden
- Er zijn meer dingen zonder meer toegestaan, en het aantal binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden is minder.
- Bepaalde activiteiten en bepaald gebruik is expliciet verboden. Hieronder vallen ondermeer het gebruik van permanente woningen als recreatiewoning (2de woning), het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afraak- en bouwmaterialen, grond bodemspectie en puin en voor het storten van vuil. Ook het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen is in strijd met het bestemmingsplan. Verder zijn het gebruik van gronden voor kampeermiddelen en het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een sexinrichting verboden.
- De handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is verbeterd door het opnemen van duidelijkere en strengere strafbepalingen. Overtreding van het bestemmingsplan valt onder de Wet op de Economische Delicten.

Inspraakprocedure
Op grond van de in de gemeente Nijefurd geldende inspraakverordening is door het college van burgemeester en wethouders een inspraakprocedure vastgesteld. Hierin is bepaald dat het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage ligt. Deze kan worden ingezien tijdens de openingstijden van het gemeentekantoor te Workum, van vrijdag 7 januari 2005 tot en met donderdag 3 februari 2005. Ook ligt het plan ter inzage in het gemeenschapscentrum de Foeke. Daarnaast wordt er op donderdag 18 januari 2005, aanvang 19.30 uur in het gemeenschapscentrum de Foeke te Hindeloopen een informatie- en inspraakavond over het voorontwerp-bestemmingsplan gehouden. Hier kan iedereen zijn mening over het plan geven. Gedurende bovengenoemde periode (van 7 januari tot en met 3 februari 2005) kan een ieder zijn inspraakreactie omtrent deze plannen schriftelijk richten aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 5, 8710 AA WORKUM. Een mondelinge reactie kunt u geven tijdens de informatie- en inspraakavond op dinsdag 18 januari 2005.

Verdere procedure
Nadat de inspraakperiode op 4 februari 2005 is afgelopen stelt het college van burgemeester en wethouders een eindverslag op, waarin de inspraakreacties worden verwerkt en van commentaar worden voorzien. Vervolgens wordt het eindverslag aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de ter visie legging op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en gedurende 4 weken ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Vaststelling van het bestemmingsplan vindt vervolgens plaats in een volgende raadsvergadering. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân. Na de vaststelling kunnen alleen degenen die een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend en degenen die daartoe niet in de gelegenheid zijn geweest, bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân. Voor de gedeelten die gewijzigd worden vastgesteld kan iedereen bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer J. Slager, beleidsmedewerker ISV en Ruimtelijke Ordening. Hij is bereikbaar op

telefoonnummer (0515) 54 88 84 of per mail op j.slager@nijefurd.nl



Wet Milieubeheer

Ontwerpvergunning

Het college van burgemeester en wethouders zijn van plan, gelet op artikel 3:30, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, over te gaan tot wijziging van de op 18 februari 1997 verleende vergunning ingevolge de Wet milieubeheer, aan:

- **Kilpper 1 te Warns**, garagebedrijf, met een tankstation voor plezier-vaartuigen, een winkel en showroom voor pleziervaartuigen, inbouw van scheepsmotoren en ligplaatsen

De reden is, dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet meer overeenstemmen met de huidige inzichten voor de bescherming van het milieu.

Bedenkingen

Een ieder kan schriftelijk gemotiveerde bedenkingen indienen met betrekking tot de ontwerpvergunning bij het college van B&W, Postbus 5, 8710 AA te Workum. Het college stelt tijdens de termijn een ieder in de gelegenheid tot een gedachtewisseling over het ontwerp van beschikking en het indienen van mondelinge bedenkingen. Degene, die reageert, kan verzoeken zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken.

Ter inzage

Alle stukken liggen van 7 januari tot en met 20 januari 2005 ter inzage. De stukken zijn elke werkdag van 9.00 uur tot 12.00 uur ('s middags op afspraak) te lezen bij de receptie van het gemeentehuis, Merk 1 te Workum. Ook zijn de stukken in te zien bij de bibliotheek van Workum, Begine 52 en Koudum, Binnendijk 13.

vergunning

- **Heldenskipsterdijk 48 te It Heldenskip**, een fok- en handelsstal voor paarden

De beschikking is ten opzichte van de ontwerpvergunning van 23 november 2004 niet gewijzigd.

Ter inzage

Alle stukken liggen van 7 januari tot en met 17 februari 2005 ter inzage. De stukken zijn elke werkdag van 9.00 uur tot 12.00 uur ('s middags op afspraak) te lezen bij de receptie van het gemeentehuis, Merk 1 te Workum. Ook zijn de stukken in te zien bij de bibliotheek van Workum, Begine 52 en Koudum, Binnendijk 13.

Gelegenheid in beroep te gaan: t/m 17 februari 2005.

Beroep

Ingevolge artikel 20.6 van de Wet milieubeheer kan tegen bovenvermelde beschikking beroep worden ingesteld door:

- a. degenen die, bezwaren/bedenkingen hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit;
- b. de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerp van besluit;
- c. degenen die bezwaren/bedenkingen hebben tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp daarvan zijn

aangebracht;

- d. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bezwaren/bedenkingen te hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij van de Wet op de Raad van State een verzoek wordt gedaan tot schorsing van de beschikking dan wel tot het treffen van een voorlopige voorziening. Het beroepsschrift moet worden gericht aan de Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Het verzoek tot schorsing of een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beschikking wordt niet van kracht voordat dat verzoek is beslist.

Meer informatie

Tot het einde van de aangegeven termijnen kan iedereen tegen betaling van de kosten een kopie krijgen van de stukken die ter inzage liggen. Belt u hiervoor de afdeling milieu op telefoonnummer: (0515) 54 88 65 of (0515) 54 88 70.



Met ingang van vrijdag 7 januari 2005 tot en met donderdag 3 februari 2005 ligt op het gemeentekantoor het volgende plan ter inzage:

- Het wijzigen en verbouwen van het voormalige politiebureau in een pensioen aan **Binnendijk 30 te Koudum**. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplannen Koudum'. Aan het plan kan medewerking worden verleend met toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voordat een besluit over deze aanvraag wordt genomen kan een ieder tot en met donderdag 3 februari 2005 schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijefurd, Postbus 5, 8710 AA WORKUM.



Ga voordat u begint met bouwen altijd eerst naar uw gemeente. Want de regels voor bouwen zonder bouwvergunning zijn soms best-ingewikkeld en gaan niet voor elk bouwplan op. Als u zonder bouwvergunning wilt (verbouwen, moet uw plan namelijk aan een aantal voorwaarden voldoen. Bovendien weet de gemeente waar u nog meer aan moet denken. Bijvoorbeeld de minimumsnelheid uit het bouwbesluit waar uw bouwwerk altijd aan moet voldoen. Die gelden ook als u zonder bouwvergunning mag bouwen. U kunt uitgebreide informatie vinden op de internet site van het ministerie van VROM: www.vrom.nl/woningwet. Daarnaast vindt u er een module waarmee u snel een eenvoudig kunt achterhalen of en zo ja, welke bouwvergunning u nodig heeft.

Gewijzigde werkwijze

Vanaf 1 januari 2005 laat Nijefurd systematisch de constructietekeningen

en -berekeningen van bouwvergunningaanvragen controleren door een externe deskundige.

Bij het indienen van bouwvergunningen, moeten de constructietekeningen en -berekeningen aanwezig zijn. Het college van burgemeester en wethouders kan toestemming geven om constructietekeningen en -berekeningen later in te dienen, als deze niet de hoofdlijn van de constructie of het constructieprincipe betreffen. Tekeningen en berekeningen die de hoofdlijn van de constructie of het constructieprincipe inzichtelijk maken, moeten altijd bij een bouwvergunning aanwezig zijn. Bovendien geldt niet voor aanvragen om reguliere bouwvergunning te fase, dit zijn plannen die voorheen ook wel schetsplannen werden genoemd. Deze plannen worden alleen ruimtelijk getoetst, de technische uitwerking wordt bij een op de 1e fase volgende 2e fase getoetst.

In strijd met bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan ligt vast wat er met de grond mag gebeuren. Mag u een schuur bij uw huis bouwen? Kunt u een klein bedrijfje aan huis beginnen? Voorbeelden van zaken die in het bestemmingsplan vastliggen. Heeft u een bouwplan dat in strijd is met het bestemmingsplan? Dient u dan een aanvraag om een reguliere bouwvergunning te fase in. De gemeente beoordeelt vervolgens of er aan het bouwplan medewerking wordt verleend door een vrijstellingsprocedure toe te passen op het bestemmingsplan. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk. Het laten maken van constructietekeningen en -berekeningen kan dan voor niets zijn geweest. Bij de aanvraag volgend op de 1e fase aanvraag, de aanvraag voor een reguliere bouwvergunning 2e fase, levert u de constructietekeningen en -tekeningen volledig uitgewerkt in. Zo is er geen risico dat dit (deels) voor niets is geweest.

Legeskosten

De kosten van de controle van de constructieberekeningen door de externe deskundige, worden bij de aanvraag in rekening gebracht als externe advieskosten. Deze kosten worden in rekening gebracht op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde legesverordening (7 december 2004).

Meer informatie

Voor vragen over de gewijzigde werkwijze van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, kunt u bij de afdeling terecht via telefoonnummer: (0515) 54 88 50 / (0515) 54 88 71.



Alle aanvragen bouwvergunning worden op grond van artikel 41 van de Woningwet binnen 14 dagen na binnenkomst gepubliceerd. In de periode van zijn de volgende aanvragen bouwvergunning ingediend:

Aanvragen lichte bouwvergunning

- Doerebort 18 te Koudum: BL.2004081: oprichten serre (22-12-2004);
- Noard 149 te Workum: BL.2004082: gedeeltelijk vernieuwen voegwerk (22-12-2004);
- Jurditie 15 te Stavoren: BL.2004083: gedeeltelijk veranderen woon-gevelde boerderij (24-12-2004);

Aanvragen reguliere bouwvergunning

- 't Sêlantje 1 te Molkerum: BA.2004127: plaatsen tijdelijke woonunit (22-12-2004);
- Sudersêlane 23/25 te Workum: BA.2004128: aanleggen ligplaatsen (22-12-2004);

Aanvragen reguliere bouwvergunning te fase

- Heldenskipsterdijk 36 te It Heldenskip: BL.2004043: oprichten mest-vergistingsinstallatie (27-12-2004);

Aanvragen reguliere bouwvergunning 2e fase

- Douwe de Boerstrjitte 10 te Workum: B2.2004032: oprichten woning (22-12-2004);

Aanvragen sloopvergunning

- 't Sêlantje 1 te Molkerum: SA.2004013: slopen van de boerderij en een deel van de stallen (22-12-2004);

Deze publicatie is alleen bedoeld ter informatie over welke aanvragen bij de gemeente zijn ingekomen. U kunt hier nog geen besluit van aantekenen, omdat een besluit nog ontbreekt. Zodra er sprake is van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren tegen een bouwplan, wordt dit in een afzonderlijke publicatie bekend gemaakt.



Vergunning (datum tussen haakjes = datum bekendmaking) is verleend aan:

- J. de Boer, Trekweg 9 te Parrega voor het parkeervak op het water met ijs gedurende het zomerseizoen 2005 (13-12-2004);
- S. Hoekstra uit St. Nicolaasga voor het venten in 2005 met kaas, worst, koeke, eieren, brood, notjes en snoep in de gemeente Nijefurd (21-12-2004);

Bezwaar

U kunt binnen 6 weken na de datum waarop de vergunning aan de aanvrager is bekend gemaakt, bezwaar maken. Stuur u dan een gemotiveerd bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijefurd, Postbus 5, 8710 AA, WORKUM. In dit bezwaarschrift dient u naast uw eigen naam, adres en de dagtekening ook het besluit te omschrijven waartegen het bezwaar zich richt. Als er sprake is van spoed, kan tegelijk ook een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsing) worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter, Postbus 1702, 8901 CA LEEUWARDEN.

informatie rubriek



Gemeente Nijefurd

Postbus 5, 8710 AA, Workum
Bezoekadres: Merk 1, Workum
Telefoon: 0515-548888
Fax: 0515-542463
E-mail: info@nijefurd.nl

Openingstijden Gemeentehuis

Elke werkdag 09.00-12.00 uur: Alle afdelingen
Dinsdagmiddag 13.00-16.30 uur: Burgerzaken, Algemene Zaken, Publieksbalie/Secretariaat, Financiën en Belastingen.
Dinsdagavond 16.30-18.30 uur: Burgerzaken

Voor een afspraak met de burgemeester of één van de wethouders belt u: (0515) 54 88 24.

INSPRAAKAVOND INZAKE VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN BESCHERMD STADSGEZICHT HINDELOOPEN
OP 18 JANUARI 2005
IN DE FOEKE TE HINDELOOPEN

Namens de gemeente zijn aanwezig:

De heer J. Slager, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en mevrouw M. Post, secretariael medewerker

Namens bureau Vijn zijn aanwezig:

De heer F. van der Bij en mevrouw A. Hulshof

Belangstellenden ongeveer 60 bewoners van Hindeloopen

Opening

De heer J. Slager opent deze avond en heet een ieder van harte welkom. Allereerst zal de heer Van der Bij van Bureau Vijn een beamer-presentatie verzorgen inzake het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. Hierna volgt een korte pauze waarna de aanwezigen vragen kunnen stellen. Na de pauze zal hij nog het een en ander uitleggen inzake de te volgen procedure.

Beamer presentatie voorontwerp bestemmingsplan

De heer F. van der Bij neemt dit op zich. Via oude kaarten legt hij iets uit over de geschiedenis van Hindeloopen en welke keuzes er mede vanuit historisch oogpunt zijn gemaakt. Hij roept de aanwezigen op, mochten er volgens hen bepaalde zaken niet kloppen, dit bij hem te melden.

Pauze

Vragen/Opmerkingen

De heer Slager heropent de bijeenkomst. Hij legt de te volgen procedure uit:

- op dit moment ligt het voorontwerp in inspraak zowel op het gemeentehuis als in de Foeke;
- schriftelijke reacties kunnen tot uiterlijk 3 februari worden ingediend;
- deze reacties worden verwerkt en meegenomen in een collegevoorstel;
- dan komt er een gewijzigde versie waar ook weer commentaar op kan worden geleverd;
- ook deze reacties worden weer verwerkt;
- het uiteindelijke voorstel wordt aan de raad voorgelegd;
- tenslotte moet de provincie haar goedkeuring nog geven.

Aanwezigen krijgen de kans om vragen te stellen:

De heer Arn. Eekma (Oude Weide 22)

Er is een groot parkeerprobleem in Hindeloopen. Er is een voorstel van een aantal middenstanders om achter de dijk aan de westzijde van Hindeloopen een parkeerterrein aan te leggen, in de winter in combinatie met een ijsbaan.

Is hier ook rekening mee gehouden in het bestemmingsplan? – Hier is geen rekening mee gehouden in het bestemmingsplan. Binnenkort zal er overleg plaatsvinden met betrokkenen.

De heer P. Visser (Oude Weide 17a)

Sinds 1988 is er een hinderwetvergunning verleend voor het pand Oude Weide 17a voor het uitoefenen van een timmer- en installatiebedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan is dit gewijzigd in een woonbestemming. Hij wil wel graag zijn vergunning houden. – Ook al wijzigt de bestemming, dat wil nog niet zeggen dat de hinderwetvergunning wordt ingetrokken. Zo mogelijk kan hij zijn reactie ook schriftelijk doorgeven.

Mevrouw A. Heuvelman: (Kleine Weide 5)

Op het perceel Kleine Weide 5 zit nu een gemengde bestemming. In de nieuwe situatie is dit alleen een woonbestemming, ze wil graag de huidige bestemming handhaven. – Hier zal naar gekeken worden.

De heer J. Bakker (Buren 7)

Hij spreekt namens de bewoners van het ‘hofje’ (Buren 14-22) en hij pleit ervoor om de groenstrook voor hun huizen te behouden. Aan de hand van de tekening wordt bekeken hoe een en ander er bij ligt. – De lijn blijft zoals hij nu is. Het is aan te raden hierover contact op te nemen met de woningcorporatie.

De heer W.M. Kelderhuis (Oude Weide 17)

De verkeerssituatie in Hindeloopen is een beetje verwarrend. Het schijnt dat het in de hele stad een 30 kilometergebied is. Dit is echter niet duidelijk in de bebording. Wordt dit ook meegenomen in het bestemmingsplan? – *Voor een aantal dorpen en steden is er een besluit genomen over aanwijzing tot 30 km gebied. Dit moet door middel van borden bij de toegangswegen worden aangegeven.

De heer Joh. Langbroek (Burensteeg 5)

Tweede woningen zijn niet meer toegestaan in de kern van Hindeloopen. De gemeente kan bij overtreding hiervan dan ook sancties toepassen. Hoe zit het daar precies mee in dit nieuwe bestemmingsplan? – Als in het huidige bestemmingsplan de woning al als 2^e woning wordt gebruikt, dan geldt bij ingaan van het nieuwe bestemmingsplan het overgangsrecht. Dit houdt in dat de huidige bestemming mee overgaat ook al staat er een andere bestemming op de kaart aangegeven. Als bijvoorbeeld een woning permanent wordt bewoond en deze wordt later zonder vergunning als tweede woning gebruikt, dan dient de gemeente te handhaven. Dit staat vastgelegd in de verordening tweede woningen. Het is wel zo dat de gemeente niet alles ziet en dat burgers de gemeente attent kunnen maken op het ‘oneigenlijke’ gebruik van woningen. De gemeente behoort dan te handhaven.

De heer P. Bakker (Kreilerstraat 7)

De woningen die nu als tweede woningen worden gebruikt, mag dit zo ook blijven? – Dit is niet een gegeven. Als hier geen vergunning voor is verleend dan is het in strijd met de verordening. Een vergunning staat op naam en vervalt als er een andere eigenaar komt. Dan is er geen sprake meer van het overgangsrecht.

* Naar verwachting zal er in februari 2005 overgegaan worden tot plaatsing van 30 km. borden

Mevrouw G. Huijssoon (Buren 28)

De Buren is een vrij smalle straat. Het verkeer komt van twee kanten en dat levert toch wel vaak gevaarlijke situaties op. De vraag is kan er eenrichtingsverkeer van worden gemaakt en hoort dat in dit plan thuis? – Dit kan niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het advies is om hierover – het liefst als groep - een verzoek te doen aan B & W.

De heer H. Smid (Buren 42)

Op de nieuwe bestemmingsplankaart staat zijn schuur ingekleurd bij de buurman – Dit wordt gecorrigeerd.

Sluiting

De heer Slager sluit de vergadering en dankt een ieder voor zijn/haar inbreng.

Hindeloopen, januari/februari 2005

De heer J. Slager,

Mevrouw M. Post

INGEKOMEN 3 1 MAART 2003

't Huis met Kunst

Tuinen 7 • 8713 KK Hindeloopen • Nederland

Gemeente Nijefurd

Roelie de Vries

Marga de Vries

Arlene Montgomery

College B & W

Merk 1

8711 CC Workum

Ingekomen	: 3 1 MAART 2003
Nummer	: 03.14.487
BVO	: Ja/nee
Tel.nr.	: 871
B&W/Raad	:
Termijn	:

Hindeloopen, 27 maart 2003

Geachte Mijnheer of Mevrouw.

Hierbij willen we U informeren over de oprichting van onze vennootschap onder firma " 't Huis met Kunst". Onze doelstelling is het uitdragen van de Hindelooper en Friese cultuur.

Deze onderneming is ontstaan omdat wij een gepaste bestemming wilden creëren voor het woon en winkelpand Tuinen 5 - 7 in Hindeloopen.

Op het ogenblik wordt het pand door de eigenaar gerestaureerd en teruggebracht als een 18 eeuws Hindelooper huis. (graethús en likhús) Vanuit deze locatie denken wij de Hindelooper en Friese cultuur in een exclusieve en persoonlijke sfeer te kunnen presenteren.

Hierbij willen we de volgende producten aan bieden:

- Workshops, cursussen en lezingen over Friese kunst, cultuur en geschiedenis voor groepen tussen de 10 en 20 personen.
- Meerdaagse arrangementen in samenwerking met Hindelooper ondernemers.
- Expositie en verkoop van producten die te maken hebben met de Friese cultuur in alle facetten
- Exclusieve overnachtingen voor 2 personen. (We denken hierbij speciaal aan bruidsparen.)

Volgens onze gegevens is deze bedrijfsformule overeenkomstig met de bestemming van het pand.

Met vriendelijke groet,

R. de Vries-Bakker

Marga de Vries

Arlene Montgomery

Copy: De Jong

5
J. Bakker
Buren 7
8713 KA HINDELOOPEN
0514-522430

Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 02 FEB. 2005
Nummer	: 055.1972
W/O	: Jansen
Ad.nr.	: 004
W/Read	:
Admijn	:

Gemeente Nijefurd
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5
8710 AA WORKUM

Datum 29 januari 2005
Onderwerp Bestemmingsplan Hindeloopen (Buren 14 t/m 22)

Geacht college van B & W,

Met verwijzing naar de inspraakavond 18 januari j.l. in gemeenschapscentrum De Foeke, hierbij de schriftelijke bevestiging richting u als college van Burgemeester en Wethouders.

Namens de medebewoners in de nabijheid van de groenstrook rondom de woningen van de Woningstichting op de Buren 14 t/m 22, willen wij u verzoeken om uw huidige plannen aan te passen.

De omwonenden willen graag het behoud van de huidige groenvoorziening (hetgeen overigens ook één van de ruimtelijke uitgangspunten is van het Bestemmingsplan) in de Buren.

Wij kunnen ons niet vinden in de plannen om de woningen ruim 15 meter naar voren te halen en in de rooilijn van de andere woning aan de Buren te plaatsen. Argumenten hiervoor zijn de reeds genoemde aanwezige groenvoorziening, het verdwijnen van het vrije uitzicht, verdwijnen van ruimte in de straat indien de woningen inderdaad langs straat gerealiseerd zouden worden. Tevens zouden bij de huidige plannen diverse woningen de nodige lichtinval worden ontnomen.

Wij zijn dan ook voorstander van de eerdere plannen van de Woningstichting om de woningen te realiseren op de plaats waar de huidige panden ook staan.

Graag zien wij u positieve reactie inzake de aanpassing van de plannen tegemoet.

Namens de direct omwonenden van Buren 14 t/m 22.

J. Bakker
Buren 7
8713 KA HINDELOOPEN



p.s. een kopie van dit schrijven is tevens verzonden aan Stichting Stadsherstel en de Woningstichting (Woonbedrijf te Koudum)

Gemeente Nijefurd

Van B & W van de Gemeente Nijefurd
Postbus 5. 8710 AA. Workum.

Ingekomen	: 01 FEB. 2005
Nummer	: 05-5-1963
BVO	: J. H. H.
Tel. nr.	: 884
GW/Read	:
Tarmijn	:

= Bezwaarschrift =

Uw kenmerk:

WO/NS/1-6776

J. Slager

Spindelopen 31-1-05

Gerecht college van burgemeester en wethouders.

Ondergetekende maakt bezwaar tegen
Nieuw bestemmingsplan Beschermt Stadsgezicht Spindelopen.
Mijn belangen worden hierdoor ernstig geschaad.

Het binnengaan van de rooilijn Buren vanaf NR 10 tot 24.
Mijn ~~bestaand~~ woonwinkel pand wordt opeens volledig
geblindeerd c.g. ingebouwd door een hoger pand met tussenruimte
muur tot muur van slechts 2 meter.

5 grote ramen worden verdaisterd en aan het licht onttrokken

Kortom:

1. economisch belang - zijden winkel met ramen vervalt.
2. aantasting bestaande privacy
3. waarde vermindering c.g. planschaad

Voor de goede orde wijs ik U, uit Historisch perspectief gezien,
bestond de nu groene ruimte, vroeger al als pleintje waar de
kroetsjes voor het toenmalige cafe stonden te wachten.

Hopende U naar behoren te hebben ingelicht, verblijf ik in opwachting
met vriendelijke groet

hoogachtend

B. KOENS. BUREN 10. 8713 KA. Spindelopen 0514-521117

B. Koens.

Onderwerp: Nieuw bestemmingsplan oude kern van Hindeloopen.

Van derden mochten wij vernemen, dat de Gemeente Nijefurd een vergadering heeft gehouden in de Foeke inzake een nieuw bestemmingsplan.

Als eigenaresse van 2 monumentale gebouwen hadden wij tenminste toch wel een uitnodiging mogen ontvangen//.

Voor 1 februari 2005 is er de mogelijkheid om eventuele bezwaren in te dienen, aldus mededelingen van derden. Daar wij geen inzage hebben kunnen verkrijgen in het bestemmingsplan hebben wij geen notie van de bestemmingen van onze beide gebouwen in het nieuwe bestemmingsplan..

Nieuwstad 38: bestemming nu: verenigingsgebouw t.b.v. kerk.

Volgens het oude bestemmingsplan is het object aangewezen voor woondoeleinden, dit willen wij ook zo houden.

Kerkstraat 1: bestemming nu: kerk met erf.

Als bestemming voor het erf willen wij graag aangetekend zien, dat wij de mogelijkheid krijgen tot de bouw van een verenigingsgebouw ten dienste van de Kerk.

Zonodig zijn wij bereid dit mondeling toe te lichten.

Namens de Kerkrentmeesters van de PKN
A. Sikkes
Balkepolle 7
8713 LE Hindeloopen.



Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 26 JAN. 2005
Nummer	: 05.5-1935
BVO	: Jans
Tel.nr.	: 884
W/Raad	:
	:

Gemeente Nijefurd



Ingekomen : 04 FEB. 2005

Nummer : 2005.6.

BVO : Jans

Tel.nr. : 804

B&W/Raad :

BESTEMMINGSPLAN Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen

Naam: S. Bootsma Buren 5
8713 KV Hindeloopen

Vraag / vragen:

Geachte Heer.

Het pand door ons genoemd. Sluis deuren
loods staat op de tekening van
het bestemmings plan geel getekend
als woon eenheid

Dene loods wordt door my als
opslag gebruikt

Is hier ook een me verstand
in het spel. het gaat om het pand.

Achtmaat 32 -

S. Bootsma

Ingekomen	: 03 FEB, 2005
Nummer	: 2005-6-1984
BVO	: Ja/nee
l.nr.	: 084
Uitvoerend	:

Johan en Paulien Stallmann
Nieuwstad 24
8713 JL Hindeloopen
0514-523328

Hindeloopen, 1 februari 2005

Gemeente Nijefurd
T.a.v. het college van
burgemeester en wethouders
Postbus 5
8710 AA Workum

Betreft: nieuw bestemmingsplan Hindeloopen

Geacht college,

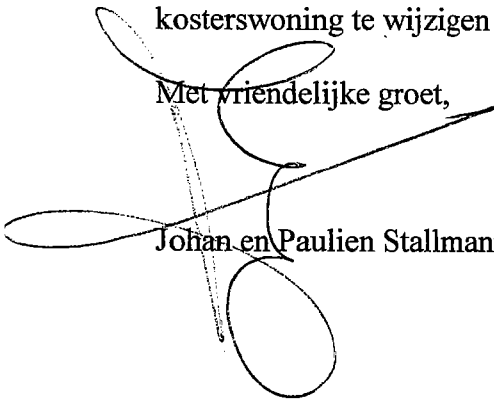
Naar aanleiding van ons bezoek aan de informatie- en inspraakavond over het nieuwe bestemmingsplan voor Hindeloopen op dinsdag 18 januari 2005 sturen wij u deze brief.

Wij zijn eigenaar van de voormalige doopsgezinde kerk met kosterswoning aan de Tuinen 12 te Hindeloopen. Tijdens de informatieavond hebben wij de tekening met bestemmingen gezien. Hierop staan de doopsgezinde kerk en kosterswoning met een maatschappelijke bestemming aangeduid.

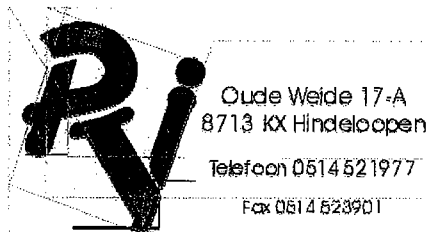
Aangezien de kerk sinds 1 januari 2004 niet meer dienst doet als kerkelijk gebouw, lijkt ons een andere bestemming hier op zijn plaats. De bestemming 'gemengde doeleinden' vinden wij het meest van toepassing op het gebouw.

Daarom vragen wij u hierbij de bestemming voor eerdergenoemd kerkelijk pand met kosterswoning te wijzigen van 'maatschappelijke doeleinden' in 'gemengde doeleinden'.

Met vriendelijke groet,



Johan en Paulien Stallmann



Peter Visser Interieurbouw

Frieslandbank
rek nr 29.30.00.077
K.v.K. Leeuwarden
Nr 1063628

Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 04 FEB. 2005
Nummer	: 2005-6-1988
BVO	: James
Tel.nr.	: 884
B&W/Raad	:
Termijn	:

Aan: Burgemeester en wethouders van de Gemeente Nijefurd,
Postbus 5
8710AA Workum

Onderwerp: Voorontwerp Bestemmingsplan beschermd stadsgezicht Hindeloopen.
Verslag van de inspraakavond betreffende voorontwerp op 18 januari 2005.

Dames en heren,

Hierbij wil ik inhoudelijk reageren op het verslag van de inspraakavond inzake voorontwerp bestemmingsplan beschermd stadsgezicht Hindeloopen op 18 januari 2005 in de Foeke te Hindeloopen.

In dit verslag op blad 2 onder Dhr. P. Visser wordt ingegaan op mijn vraag waarom de bedrijfsbestemming van Oude Weide 17A is veranderd in woonbestemming. De bedrijfsbestemming moet gehandhaafd blijven. Ter vergadering gaf Dhr. F. van der Bij aan dat er een foutje was gemaakt en dat de bedrijfsbestemming gehandhaafd blijft. Dit blijkt echter niet uit het verslag.

Ik heb, 1 februari 2005, per fax aan dhr. Slager gevraagd of het verslag op dit onderdeel bijgesteld kon worden. Dhr Slager wilde dit niet in het verlag opnemen, omdat het volgens hem niet gezegd is door Dhr. Van der Bij. Hiermee is mijn bedrijfsbestemming op Oude Weide 17A opeens discutabel en daar was ik na het bijwonen van de inspraakavond niet vanuit gegaan. Terwijl er twee bedrijven zijn gevestigd.

Kortom wil ik de bedrijfsbestemming op Oude Weide 17A handhaven.

Ik hoop dat dit misverstand snel wordt opgelost.

Vriendelijke groeten,

P.C. Visser.



Peter Visser Interieurbouw

Oude Weide 17-A
8713 KX Hindeloopen
Telefoon 0514 521977
Fax 0514 523901

Frieslandbank
rek nr 29.30.00.077
K.v.K. Leeuwarden
Nr 1053626

Fax ber t.A.U Dhr. J Slagen

Geachte Heer J Slagen.

Na het lezen van het verslag betr bestemmingsplan beschermd stads gezicht verbaast het mij dat verondersteld word dat ik mijn vergunning wil behouden, maar ik heb duidelijk kenbaar gemaakt dat ik mijn bestemming wil behouden. Het verbaastte mij ook dat zonder mijn medeweten de bedrijfs bestemming er van af was maar Dhr F v/d Bij kwam mich de verlossende worden dat er een traject was gemaakt en dat is voor mij bevestigend. Maar volgens het verslag is er geen traject gemaakt want het word niet bijgesteld. Dangersien ik vrijdag 04-02-2005 voor komd naar Amerika ga zou ik gaarne voor die tijd van u een schriftelijke bevestiging hebben dat het plan aangepast wordte omtrent mijn bestemming.

Hopende op uw medewerking P. Visser
Oude Weide 17A
8713 KX Hindeloopen tel 0514 521977

Gemeente Nijefurd

Aan
Het College van
Burgemeester en Wethouders
van de
Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 02 FEB 2005
Nummer	: 05.5.1971
BVO	: Ja/nee
Tel.nr.	: 084
B&W/Raad	:
Termijn	:

Koudum 1 februari 2005

Geacht College

Namens de stichting Stadsherstel Hindeloopen vraag ik uw aandacht voor onderstaande punten betreffende het ontwerp bestemmingsplan voor de stad Hindeloopen.

Blz.11. 3.4.Plat dak. Komt in Hindeloopen niet voor, ongewenst. Hetzelfde geldt voor afgeknotte schilddaken en tentdaken en in mindere mate voor mansardekappen.

Blz 34. Jachthaven: De Vries heeft een jachthaven. Voor de haven binnen het beschermde gebied de naam HAVEN handhaven!

Blz. 52 Structuurbepalende materialen en kleuren worden nagestreefd. Wordt voor het straatplaveisel niet aangegeven! (Kleine klinkers en natuurstenen keien.)

Blz. 53. 18.3.c. De omlijstingen van de gevels, daklijsten, dakgoten, de kozijnen, de dakkapellen, de ramen en de deuren dienen uitgevoerd te zijn in groen en/of wit gebeitst hout, indien het betreft de naar de weg gekeerde gevels

Vraag: Is men vrij wat kleuren betreft bij het schilderen van de achtergevel en de zijgevels? (b.v. goten en kajuiten) N.B. Zo mogelijk moet aan de bouw van de kajuiten veel aandacht worden geschonken. Vele bestaande kajuiten vloeken in de ruimte.

Stegen en paden zijn niet allemaal aangegeven. Overzicht gaat hierbij.

Woningbouw

Onzes inziens is er niets op tegen dat in de toekomst (ver of nabij) woningbouw zal worden gepleegd aan

de Nieuwe Weide, nu vakantie/toeristische bebouwing

de Oude Weide, voormalige school

de Tuinen, naast de Supermarkt (nu parkeerdoeleinden)

de Kerk, ring rond Kerk

de Kerkstraat, Niet hier en daar een blokje

Sluisdeurenloods (aan het achtvoeten) heeft woonbestemming gekregen. Niet juist

Stoepen naar het water bij praktisch alle bruggen zijn niet aangegeven. Stukje Historie!

Loswallen idem., Loswal van Amsterdam aan de klinten, loswal bij muziektent en loswal bij de sportkantine

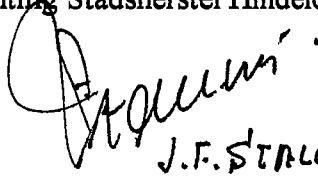
Steppen. De steppen in de Zijlroede en de overige vaarten zijn niet aangegeven. Moeten in stand worden gehouden, zijn typisch Hindeloopers.

In voorwoord wordt van bomen rond de kerk gesproken, om zodoende de ring om de kerk, die vroeger uit woningen bestond, te herstellen. Van het begin van de jaartelling tot heden

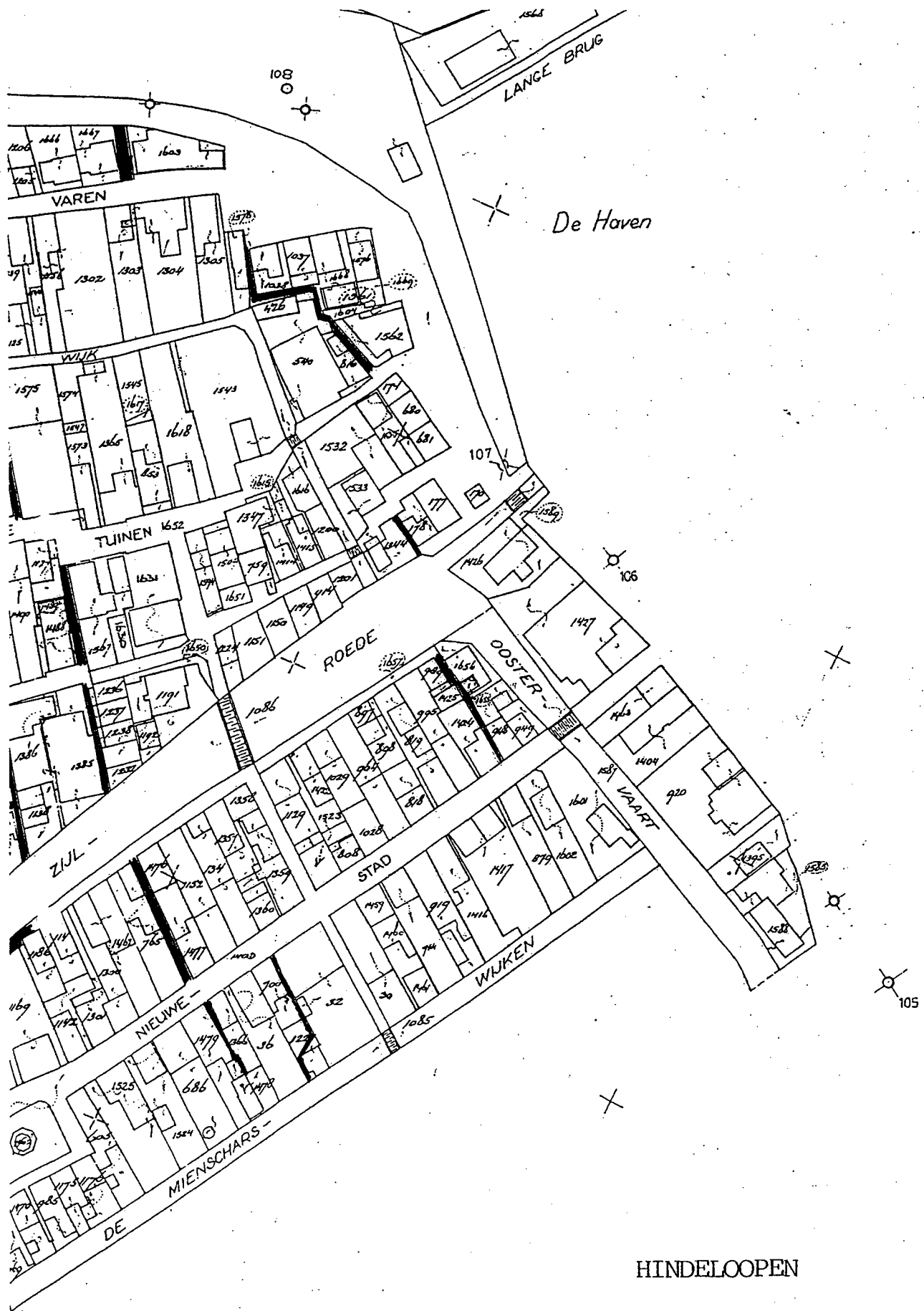
heeft er nooit een boom om de kerk gestaan, gewoon van wege het feit dat er nauwelijks bomen in Hindeloppen waren (alleen rond het drenkelingen kerkhof) Het planten van bomen strijdt dan ook met de historie.

Wij verzoeken u het vorenstaande bij de voorbereidingen voor het door de Raad te nemen besluit te betrekken.

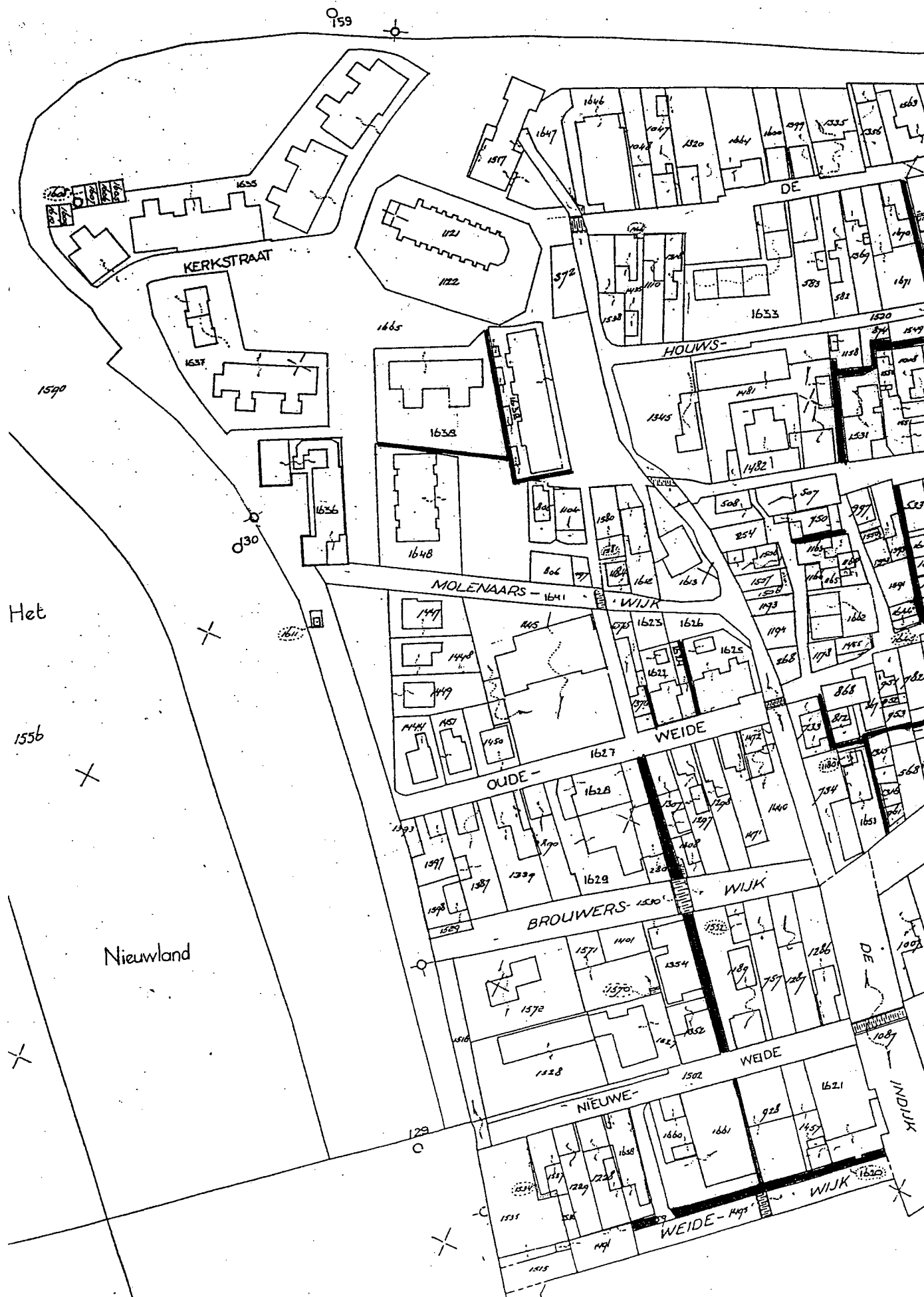
Hoogachtend, namens
het Bestuur van de
sichting Stadsherstel Hindeloopen,



J.F. STALLINGA



159



Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijefurd
Postbus 5
8710 AA WORKUM

Ingekomen	: 02 FEB. 2005
Nummer	: 05.5.1973
DVO	: Jafm
l.nr.	: 884
GW/Read	:
Termijn	:

Hindeloopen, 1 februari 2005

Betreft: inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan Hindeloopen

Geacht College,

Naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen, wil ik hierbij mijn (inspraak-)reactie onder uw aandacht brengen.

Met u deel ik het in hoofdstuk 5 van de plantoelichting opgenomen uitgangspunt, dat de woonfunctie in het "centrumgebied" gehandhaafd dient te blijven.

Deze woonfunctie is namelijk niet alleen van essentieel belang voor de instandhouding van het aanwezige voorzieningenniveau in Hindeloopen, maar draagt voor een belangrijk deel ook bij aan de leefbaarheid en de uitstraling van de stad, niet in het laatst voor de inwoners van het gebied zélf.

Het is een gegeven, dat in het centrumgebied ook andere functies voorkomen, zoals winkels, dienstverlenende bedrijven en instellingen en horeca.

Uiteraard zijn deze voorzieningen van belang, hetzij voor de inwoners van de stad zélf, danwel voor de toerist-recreant die Hindeloopen bezoekt.

Voorkomen moet echter worden, dat de verhouding woonfunctie-andere functies gaat doorslaan. Immers, door toe te staan, dat andere, op zich staande (maatschappelijke- en/of bedrijfsdoeleinden) maar ook gemengde functies zich binnen het centrumgebied mogen vestigen danwel mogen uitbreiden, is het bepaald niet ondenkbaar, dat in dit gebied een aantasting zal plaatshebben van het woonkarakter van bepaalde stadsdelen/straten en de directe woonomgeving ervan en het woongenot mitsdien achteruitgaat.

Bovendien wordt de uitstraling van dit gebied of gebiedsdeel een geheel andere en niet bepaald aantrekkelijker: winkels en ook andere functies geven nu eenmaal een geheel ander ruimtelijk beeld (stalling van spulletjes, reclame-uitingen, voorzieningen waarbij niet wordt gewoond en dus 's avonds een verlaten indruk geven!) dan een deel waar de verhouding wonen-andere functies in balans is.

Een korte blik op de plankaart wijst uit, dat reeds in sommige delen van het centrumgebied van de stad bedoelde verhouding ongezonde vormen dreigt aan te nemen.

De woonfunctie aldaar staat reeds flink onder druk en bij een verdergaande vestiging van andere functies zal de leefbaarheid voor de eigen bewoners alleen nog maar afnemen.

Ook het straatbeeld wijzigt zich navenant nadelig, hetgeen een gemeentebestuur in een fraai stadsgezicht (niet voor niets beschermd en als zodanig aangewezen!!) toch zorg zou moeten baren.

Nóch de inwoners van het centrumgebied nóch de historisch waardevolle stadskern met zijn cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen lijken hierbij gebaat!!!

Helaas lijkt u met dit plan een andere weg te zijn ingeslagen!!!

Allereerst valt namelijk op, dat u bij die percelen waar u een bestemming "Gemengde doeleinden" op wenst te leggen, het aan de eigenaar overlaat welke functies hij aldaar wil uitoefenen.

Gelet op het feit, dat u in uw planuitgangspunten een vooraanstaande rol heeft toegekend aan het behoud van de woonfunctie in het centrumgebied, zou men op zijn minst mogen verwachten, dat bij de op grond van genoemde bestemming mogelijk gemaakte functies in ieder geval de voorwaarde zou zijn gesteld, dat er in het pand in kwestie moet worden gewoond!!

U gaat echter nog een stapje verder door doodleuk ook nog eens een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, middels welke de in het centrumgebied voorkomende bestemmingen Woondoeleinden desgewenst kunnen worden gewijzigd in een bestemming Gemengde doeleinden! In het afwegingskader dat daarbij door u wordt gehanteerd, wordt de woonfunctie en de bescherming c.q. het behoud ervan op geen enkele wijze gewaarborgd!

Immers, de enige voorwaarde die u stelt is, dat de hoofdvorm van het in geding zijnde gebouw zoveel mogelijk gehandhaafd blijft!

Los van de verregaande incompleteheid van het afwegingskader, is alleen al deze voorwaarde dusdanig onduidelijk –wat dient namelijk te worden verstaan onder *zoveel mogelijk*?!- , dat deze vanwege strijd met de rechtszekerheid niet in stand kan worden gelaten.

En daar wilt u uw beleid op baseren.....

Weliswaar zijn te dezer zake ook de zogeheten Overkoepelende bestemmingsbepalingen van toepassing verklaard, maar daarbij wordt nóch in artikel 18 lid 2 sub 3 (Toetsingscriteria) nóch in artikel 18 lid 2 sub 2 (de Instructies, die zoals bekend moge zijn overigens niet rechtstreeks kunnen worden afgedwongen!!) ook maar enige bepaling aangetroffen welke duidt op het belang van (het behoud van c.q. het beschermen van) de woonfunctie in het betreffende gebied.

Het bovenstaande in overweging genomen, heb ik mijn zorgen over het ook in de toekomst voldoende gewaarborgd c.q. beschermd zijn van de functie wonen (en het woonkarakter resp. de woonomgeving) in het centrumgebied.

Ik vraag u dan ook serieus te overwegen om:

1. binnen de bestemming Gemengde doeleinden een voorwaarde op te nemen, dat de binnen de bestemmingsomschrijving genoemde functies slechts mogen worden uitgeoefend in combinatie met het wonen;
2. binnen de bestemmingen Woondoeleinden de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar Gemengde doeleinden te schrappen danwel de criteria voor de eventuele toepassing ervan zodanig aan te vullen en bij te stellen, dat het belang van de woonfunctie in al zijn facetten een prominente rol krijgt toebedeeld, waarmee wordt voldaan aan de planuitgangspunten zoals u die in de toelichting hebt verwoord en er geen scheefgroei in dit kwetsbare gebied gaat ontstaan.

In aanvulling op mijn bovenstaande reactie in algemene zin –betrekking hebbende op het gehele centrumgebied-, wil ik tenslotte uw aandacht vragen voor een specifiek perceel.

Het betreft de tegenover mijn woning gelegen panden aan de Buren 25 en 27.

Zoals bij u bekend mag worden verondersteld, is aan de Buren 25 een galerie gevestigd. Terecht heeft u dit pand in het voorontwerp-bestemmingsplan van een bestemming Gemengde doeleinden voorzien, alhoewel ik als eerder gesteld het betreur, dat in panden met een dergelijke bestemming ook niet moet worden gewoond.

Bezwaarlijker vind ik evenwel het feit, dat u heeft gemeend om ook het naastliggende pand –Buren nummer 27- van een dergelijke bestemming te voorzien.

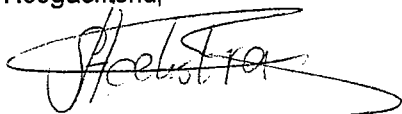
In dit pand wordt namelijk gewoond en vindt er op geen enkele wijze een uitoefening van de functies plaats die u in artikel 3 Gemengde doeleinden heeft genoemd!

Het betreft ook in kadastrale zin overigens twee op zich staande panden met derhalve verschillende eigenaren.

Door nu ook nog eens toe te willen staan, dat op nummer 27 andere functies dan wonen mogen worden uitgeoefend, vrees ik voor een verdergaande aantasting van het woonkarakter van mijn woonomgeving, waarbij ik het niet uitgesloten acht, dat ook de waarde van mijn woning zal gaan dalen.

Ik vraag u dan ook met klem door aan het perceel Buren 27 een bestemming toe te kennen overeenkomstig het huidige gebruik, i.c. een woonbestemming!!

Hoogachtend,



Mevr. S. Hoekstra
Buren 36
8713 KB HINDELOOPEN

ir. drs. R. B. J. C. van Noort

Hindeloopen, 31 januari 2005

Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 01 FEB 2005
Nummer	: 05.5.1962
BVO	: Ja/nee
Tel.nr.	: 884
B&W/Read	:
Termijn	:

Het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hindeloopen

Onderwerp

Bezwaar tegen Voorontwerp Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen.

Geacht College,

Gaarne zeg ik U dank voor de gelegenheid die U geboden heeft om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Hindeloopen. Van deze mogelijkheid maak ik gebruik.

Tot mijn spijt ben ik tot het oordeel moeten komen dat er sprake is van een onzorgvuldige wijze waarop het voorontwerp is opgesteld, daar de plannenmakers in het bestemmingsplan geen ruimte meer zien voor het voormalig raadhuis van Hindeloopen, tevens rijksmonument, gelegen aan de Nieuwe Weide 1,3. Slechts middels de Overgangsbepalingen, artikel 24, zijn er mogelijkheden gemeld om planafwijkingen te handhaven. Juist de titel van het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht" zou doen vermoeden dat het plan uitvoerig in zou gaan op de wijze waarop beeldbepalende monumenten beschermd kunnen worden. Ook qua gebruiksmogelijkheden. Zeker is in ieder geval dat het voormalig raadhuis een beeldbepalend element van Hindeloopen is. Bovendien voor een ieder die de stad van de land- en Indijkzijde nadert direct zichtbaar.

Uit het feit dat op blz. 35 van de planbeschrijving geschreven wordt dat het voormalig raadhuis onder de bestemming "Gemengde doeleinden" gebracht wordt valt zeker niet af te leiden dat bij het opstellen van dit tekstonderdeel van het plan gedacht werd aan het "wegbestemmen" van dit rijksmonument. Op geen enkele wijze wordt in het plan aangegeven waarom de huidige afmetingen van het pand niet meer passen in het nieuwe bestemmingsplan.

Ook ten aanzien van het gebruik van het zeer incurante pand zullen waarborgen gegeven moeten worden, die bovendien aansluiten op het gebruik van het pand gedurende de laatste decennia. Overleg met mijn echtgenote en mij als eigenaren van het pand had dan ook zeker voor de hand gelegen.

Mijn bezwaren hebben niet alleen betrekking op de betreffende bouwgrens en bouwvoorschriften [toegestane afmetingen], doch ook op het in het bestemmingsplan toegestane gebruik. Dit gebruik wijkt sterk af van het gebruik dat de laatste honderd jaar aan het pand gegeven is.

Navolgend ga ik in detail op mijn bezwaren in:

1. Vooreerst vermeld ik de gegevens van het bestaande pand Nieuwe Weide 1,3.

1.1 Omschrijving Rijksmonument

Het pand is genomen in het Register van beschermde monumenten onder nummer 22174, geadresseerd Nieuwe Weide 1,3.

De exacte vermelding is:

"Raadhuis

Onderkelderd vijf traveeën breed pand onder schilddak met hoekschoorstenen waarop versierde borden. Eenvoudig omlijste ingang; zesruits vensters, voor vijf, achter zeven stuks. Aan de achter-[water]zijde zeven versierde stoeppalen en stoephek. Gevels bekroond door rechte kroonlijst met aan voor- en achterzijde een timpaan met snijwerk en vensters.

Klein pand, waarschijnlijk zomerhuis ernaast, onder zadeldak tegen topgevel aan de straatzijde; vensters met roeden”

1.2 Bebouwd oppervlak.

Het pand is als een met elkaar verbonden bouwwerk in gebruik. Na verkoop van het pand door de Gemeente Nijefurd in 1986, is een gedeelte van de begane grond van Nieuwe Weide 3, met afzonderlijke ingang, ingericht als een éénkamer ruimte voor gasten.

Het bestaande bebouwde oppervlak is weergegeven op bijlage 1, met als oorspronkelijke onderdelen : zomerwoning [likhus], gelegen aan de achterzijde van het perceel Nieuwe Weide 5, gebouw Nieuwe Weide 1 met de aanbouw in de Indijk.

1.3 Bestaande afmetingen.

De goothoogte van het pandonderdeel Nieuwe Weide 1 is ca. 8 m. De bouwhoogte ca. 12.5 m, exclusief schoorstenen en borden.

1.4 Gebruik pand Nieuwe Weide 1,3 vanaf 1913, toen het gebouwcomplex als een geheel ging functioneren.

1913 - 1918 Hotel “De Hinde”.

1919 - 1986 Raadhuis van Hindeloopen

1986 - 1993 Restaurant en Verkoopruimte voor Hindeloopen-meubelen

1993 - 2003 Zomerwoning met gastenverblijf, alsmede ateliers en expositieruimten voor een Duits kunstenaarsechtpaar. In de winterperiode verbleven zij in een atelier-woning te Berlijn.

2003 - heden In gebruik als woning en gastenruimte.

2. Het nieuwe bestemmingsplan legt ten opzichte van het onder 1. vermelde de volgende beperkingen:

2.1 Als bouwgrens zijn slechts de contouren van het pandgedeelte Nieuwe Weide 1 weergegeven.

Het gebouwgedeelte Nieuwe Weide 3 [likhus] en de uitbouw in de Indijk, met toegang tot de kelderruimte [voormalig bevolkingsarchief], zijn niet meer met officiële bouwgrenzen aangegeven. Zie bijlage 2.

2.2 Als bestemming is aangemerkt “Gemengde doeleinden”. Krachtens de gebruiksvoorschriften wordt slechts “aan-huis-verbonden” beroepsbedrijvigheid met een maximum van 50 m² toegestaan. Tevens is gebruik voor recreatieve bewoning [zomerbewoning?] alsmede gebruik ten behoeve van horecadoeleinden niet meer toegestaan. Dit is een forse breuk met het geschetste gebruik van het pand in de afgelopen 90 jaar en leidt onvermijdelijk tot forse aantasting van de verhandelbaarheid van dit pand. Het komt mij overigens voor dat de voorgestelde beperking van de gebruiksmogelijkheden allerm minst in het belang van de stad Hindeloopen resp. de gemeente Nijefurd is. In het voorkomende geval zal alsdan immers ongetwijfeld sprake zijn van [zeer] langdurige leegstand en derhalve verval.

2.3 Krachtens de bouwvoorschriften is voor het pand een goothoogte van ten hoogste 3.5 m toegestaan, terwijl de huidige goothoogte ca. 8 m bedraagt! Als bouwhoogte geldt ten hoogste 8.50 m, terwijl de huidige bouwhoogte, excl. schoorstenen en borden al 12.50 m bedraagt. Op Deze wijze beperken de bouwvoorschriften het huidige bouwvolume van 1400 m² tot 450 m².

3. Voorts wil ik nog opmerken dat in het plan een nieuwe brugverbinding is opgenomen die het achter ons pand aanwezige Achtvoetpad verbindt met de achterzijde van de tegenover gelegen bejaardenwoningen. De toegevoegde waarde van deze brug ontgaat mij gezien de nabijheid van de Weidestraat. De brugverbinding komt op zeer korte afstand van het lykhus, Nieuwe Weide 3. Dit is bezwaarlijk. Bovendien verbreekt de brug de aanleg-mogelijkheden voor de skûtsjes van Cafe Restaurant Hotel De Brabander. Ik maak dan ook bezwaar tegen deze nieuwe brug-verbinding. Op bijlage 2 is de nieuwe brug in geel aangegeven.

Het moge Uw College duidelijk zijn dat het beoogde bestemmingsplan voor mij onaanvaardbare schade met zich brengt. Zoals eerder reeds is aangegeven neem ik aan dat een en ander het gevolg is van onzorgvuldigheden bij de plan opstelling.

Naar mijn mening zal het bestemmingsplan handhaving moeten waarborgen van het huidige monumentale pand Nieuwe Weide 1 en 3. Ook de gebruiksmogelijkheden van de afgelopen decennia zullen naar mijn mening volledig gehandhaafd dienen te blijven. Dit om schade voor de huidige eigenaar te voorkomen. Zelfs met de huidige gebruiksmogelijkheden is gebleken dat het incourante pand moeilijk verhandelbaar is. Zo heeft de gemeente Nijefurd recent, in 1986, het volledige pand verkocht aan twee ondernemers uit Hindeloopen, waardoor de vestiging van zowel een restaurant [Begane grond] als een verkoopruimte voor Hindelooper-meubelen [eerste verdieping] mogelijk werd. De gemeente heeft hierbij geen eisen gesteld ten aanzien van permanent-wonen en aan-huis-verbonden bedrijvigheid met een maximum van 50 m2.

Uiteraard ben ik tot nader overleg bereid. Daar ik in de wintermaanden niet veelvuldig in Hindeloopen aanwezig ben verzoek ik om tijdig tot het maken van een afspraak te komen. Contact kan worden opgenomen per tel.mobiel nr. 06 22699669 of per e-mail r.van-noort@planet.nl

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters that appear to read 'R.B.J.C. van Noort'.

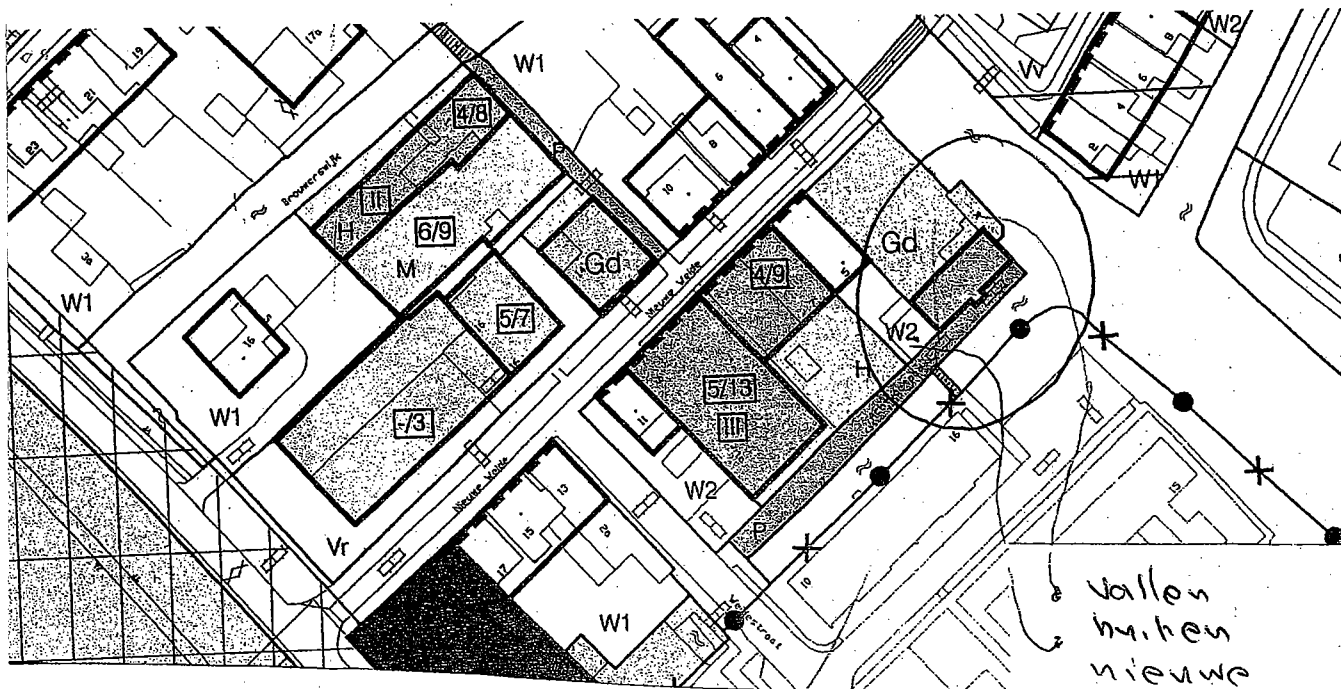
R.B.J.C. van Noort
Nieuwe Weide 1
8713 JD

Bylage: bij bezwaarschrift
RBYC van Noort, Nieuwe Wereld 1.

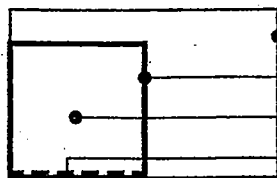
RBG van Noort, Nieuwe Wereld 1.

Bestaande bouw grens
Pand Nieuwe Wereld 1,3

Pand Nieuwe Wereld 1,3



VERKLARING

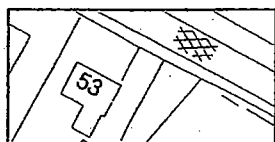


BESTEMMINGSGRENS

BOUWGRENS

BOUWVLAK

GEVELBOUWGRENS



ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN

GEMEENTE NIJEFURD

BESTEMMINGSPLAN BESCHERMD STADSGEZICHT HINDELOOPEN

schaal 1:1000

code 03-50-06

17-12-04

get. AEK

formaat 1140 x 840 mm

buro vijf bv

stania state
 rengersweg 98
 postbus 81
 9062 zj oenkerk
 tel. 058-2562525*
 fax 058-2564040
 e-mail info@burovijn.nl
 internet http://www.burovijn.nl

adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu

Bylage 2 bij beaarsaanschrift

RBYC van Noord
 Nieuwe Werde 1