

Ons nummer: O23.002801



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Kleine kernen aanpak wonen Hindeloopen
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	19 december 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Strategie & Programma's
Adviseur	Jan Provoost

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- het document 'Kernaanpak woningbouwprogramma Hindeloopen' vast te stellen
- samen met de inwoners van Hindeloopen de locaties 'Yndyk' en 'Speeltuin' verder uit te werken voor de ontwikkeling van woningen
- ruimtelijke en programma kaders (bouwenvelop) op te stellen voor de locatie 'Nieuwe Weide'
- de raad actief te informeren

Toelichting/achtergrond

Inleiding

De kerneraanpak Woningbouw voor de kern Hindeloopen is nu zover dat wij een richtinggevend document hebben vastgesteld. Dit document is de basis voor de ontwikkeling van woningbouwplannen voor de korte en lange termijn, maar is ook de onderligger voor andere (ruimtelijke) ontwikkelingen dan alleen woningbouw.

Wat is de Kerneraanpak Woningbouw?

Deze aanpak is opgezet voor (kleinere) kernen die zelf aangeven een sterke behoefte te hebben aan woningbouw, maar waar nog geen perspectief is op woningbouwlocaties. Vanuit het uitgangspunt: geen kern op slot én met de financiële bijdrage van de raad (SWF sil bouwe) is een pilot opgezet voor een drietal kernen: Oudega, Hindeloopen en Blauwhuis. De pilot houdt in dat samen met de kern wordt gezocht naar geschikte woningbouwmogelijkheden/locaties. Dit proces bevat zowel intern onderzoek (de woonbehoefte en alle ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen worden in beeld gebracht), het vaststellen van waarden en kansen én vervolgens interactieve werksessies met de inwoners om tot een gedragen richting te komen. Deze aanpak versnelt en zorgt ervoor dat belangen bij elkaar worden gebracht. Ze leent zich ook voor andere ruimtelijke vraagstukken.

De aanpak is inmiddels geëvalueerd. Het college heeft op 14 november 2023 besloten de kerneraanpak ook in 2024 door te zetten met drie nieuwe kernen.

Proces

In Hindeloopen zijn de afgelopen 20 jaar nauwelijks woningen gerealiseerd. In de stadsvisie uit 2009 zijn enkele optie opgenomen voor realisatie woningen, maar die zijn nooit tot uitvoering gekomen. Voorliggende verkenning is dus de eerste stap sinds lange tijd om te komen tot ontwikkeling van nieuwe woningen.

Plaatselijk belang heeft een wooncommissie ingesteld met de naam Nô Hylpen. Deze heeft een eerste verkenning gedaan naar de woningbehoefte en ook een projectontwikkelaar benaderd om een eerste woonplan te ontwikkelen. Dit plan paste wat betreft schaal en aard niet bij Hindeloopen. Daarom is besloten Hindeloopen op te nemen in de Pilot Kleine kernen aanpak.

Er is gezamenlijk een ruimtelijke analyse van Hindeloopen gemaakt, met de historische ruimtelijke opbouw van de stad als basis. Ook hier hebben we samen gewandeld en aan elkaar verteld wat we zien en wat opvalt. Wat is waardevol, wat moet behouden blijven, wat kan versterkt worden en waar zijn we niet trots op? Uit dit alles komen gebieden die kansen bieden voor woningbouw. Zowel inbreiding als uitbreiding. Met de inwoners van het dorp zijn die gebieden in februari 2022

besproken. Er is opgehaald wat de sterke punten en belemmeringen zijn voor elk gebied. Die input is verwerkt en daaruit is bepaald welke richtingen haalbaar lijken. De opgave is uitdagend in Hindeloopen, omdat de stad aan drie zijden omgeven is door water en er een aantal bedrijven is met hinderzones die woningbouw belemmeren. De kansrijke plekken en een aantal opties voor de invulling ervan zijn eind september aan de inwoners gepresenteerd. Inwoners konden direct reageren op de mogelijke invullingen en hun voorkeur uitspreken over gewenste prijsklassen en woningtypes. Dit is allemaal samengevat en het resultaat ligt nu ter besluitvorming voor. Hierna (eerste kwartaal 2024) start de ontwerpfase.

Woningbehoefte

Het aandeel eengezinswoningen in Hindeloopen is groot. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Beide groepen waren nadrukkelijk aanwezig tijdens de bewonersavonden. Voor kleinere kernen zijn er te weinig inwoners om een betrouwbare prognose in aantallen te maken voor de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte op langere termijn. Uitgaande van een groei van circa 4% over de hele gemeente zou een evenredig percentage voor Hindeloopen neerkomen op een behoefte aan circa 15 woningen. Omdat er altijd plannen uitvallen is het gewenst om circa 30% extra woningen te programmeren. Zo ontstaat ruimte voor circa 20 woningen voor de komende 10 jaar. In hoeverre ook op langere termijn (na 2035) nog groei van de woningbehoefte is, is onzeker. Als de komende jaren blijkt dat de woningbehoefte groter is biedt voorliggende verkenning voldoende ruimte voor meer groei.

Inhoud

Kort samengevat zijn er acht gebieden onderzocht, waarbij op de eerste avond de bewoners met een negende en een tiende locatie kwamen.



Van die tien vallen er voorde korte termijn zeven af. Zes daarvan vanwege hinderzones van bedrijven, één locatie (Westerdijk) valt af vanwege het ontbreken van draagvlak in de buurt en mogelijk toekomstige ontwikkelingen in het kader van de kustvisie voor het IJsselmeer

De overige locaties lijken op voorhand geschikt voor een woningbouwontwikkeling en kunnen voor een groot deel ook rekenen op draagvlak. De locaties Yndyk en De Speeltuin zijn in eigendom van de gemeente, daar kan de gemeente zelf een project starten. De locatie Nieuwe weide is verspreid over meerdere particuliere eigendommen en vraagt om particulier initiatief. Om dit te stimuleren zal de gemeente een ruimtelijke en programma kaders (bouwenvelop) opstellen, zoals is benoemd in de evaluatie van de kernenaanpak door Stec.

De locatie Yndyk (3)

De locatie betreft een lager gelegen grasveld, waardoor er kansen zijn om toekomstbestendige, klimaat adaptieve en betaalbare woningen te realiseren. Drijvende woningen zouden uitstekend passen op deze laaggelegen locatie. Er is plaats voor circa 14 woningen.



De locatie Speeltuin

Op locatie Speeltuin bevindt zich momenteel een speeltuin en een parkeerplaats ten behoeve van de begraafplaats. Deze faciliteiten zijn ruim opgezet, en daarom biedt deze locatie de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Op deze locatie is ruimte voor 8 tot 12 woningen.



Locatie Nieuwe Weide

De locatie is een combinatie van een aantal particulier eigendommen waar transformatie naar wonen een impuls kan zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. De oude sloopshelling Blom, De Eekhof

en bijbehorende recreatiewoningen en enkele woning ten noorden van de recreatiewoningen. Als alle eigendommen bij de ontwikkeling betrokken worden zijn er circa 20 nieuwe woningen mogelijk.



De verwachting is dat het proces voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling voor 1 april 2024 kan starten.

Bijlage(n)

1. 1. 'Kernaanpak woningbouwprogramma Hindeloopen'