



Gemeente  
Sudwest-Fryslân



# KERNAANPAK WONINGBOUWPROGRAMMA HINDELOOPEN

EINDRAPPORTAGE | 19 DECEMBER 2023

# INHOUDSOPGAVE

## HINDELOOPEN

		Paginummering
1.	Inleiding	3
2.	Woonbehoefte en beleid	4-9
3.	Waarden en vertrekpunten	10-18
4.	Uitwerking woonontwikkelingen	19-21
5.	Bewonersavond 1 (posters)	22
6.	Programma van mogelijkheden	23-24
7.	Voorkeurslocaties	25-29
8.	Bewonersavond 2 (mentimeter)	30
9.	Conclusie	31
B1	Bijlage 1 Uitwerking woonontwikkelingen	32-41
B2	Bijlage 2 Bewonersavond 1	42-46
B3	Bijlage 3 Bewonersavond 2	47-53



# H1 INLEIDING HINDELOOPEN

Dit document is opgesteld in het kader van de pilot 'kleine kernen-aanpak Súdwest-Fryslân'. Aanleiding tot deze aanpak is het ontwikkelen van een methode, met als doel samen met de inwoners in de kernen invulling te geven aan een concrete behoefte aan woningen. Dit document is het resultaat van een (waarden)analyse van Hindeloopen van daaruit een verkenning naar mogelijke woningbouwlocaties. Met dit document wordt een keuze gemaakt waar de woningbouwuitbreiding voor de korte en langere termijn mogelijk is.

De keuze voor de korte termijn wordt na dit document direct gevolgd door het starten van de volgende fase. Namelijk het maken van een concreet plan voor de betreffende locaties. In projecttermen is dat de ontwerpfase, gevolgd door de uitvoerings-of realisatiefase. Voor de langere termijn geeft dit document richting aan een toekomstige behoefte. Daarmee is vastgelegd en dus ook duidelijk op welke manier Hindeloopen zich voor de toekomst op het gebied van woningbouw kan ontwikkelen. Met deze methode sorteren we voor op de opdracht in de Omgevingswet dat inwoners en partijen in een vroeg stadium deelnemen (participeren) in het maken van plannen.

## Het proces

De basis van de aanpak is de samenwerking tussen de inwoners van de kern en de gemeente. Het initiatief lag bij de Wooncommissie van Hindeloopen, Nô Hylpen. Doel van de wooncommissie is zorgen voor nieuwbouw van woningen in Hindeloopen. Dat is nodig om de mensen die graag in Hindeloopen willen (blijven) wonen en kunnen bijdragen aan de specifieke cultuur van Hindeloopen een passende woning te bieden.

In een aantal stappen is gewerkt vanuit de 'waarden' van Hindeloopen naar ontwikkelrichtingen voor woningbouw op de korte- en lang termijn. Onderdeel van het proces zijn een wandeling door de stad met de wooncommissie en twee informatieavonden voor alle inwoners. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de ideeën van de werkgroep getoetst bij de inwoners. In het eindrapport zijn deze reacties zoveel mogelijk verwerkt. Het college van burgemeester en wethouders stelt het eindresultaat, en de daarin vastgelegde ontwikkelrichtingen, vast.



## WERKSTAPPEN:

1. Waarden Hylpen



2. Vertrekpunten voor ontwikkellocaties Hylpen



3. Programma van mogelijkheden voor de toekomst



4. Ontwikkelingsrichtingen Hylpen korte en lange termijn

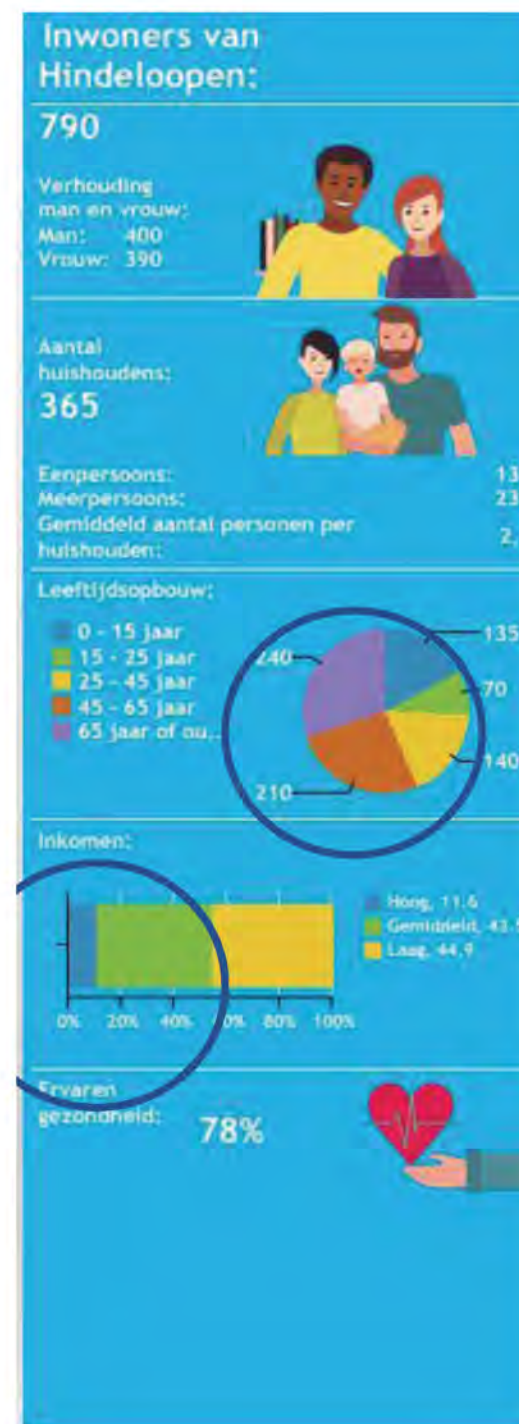
# H2 WOONBEHOEFTE EN BELEID

## HINDELOOPEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de woonbehoefte in Hindeloopen en het beleid wat van toepassing is. Zo starten we in deze paragraaf met een duidelijk overzicht van de samenstelling en woningvoorraad van Hindeloopen. Verder in dit hoofdstuk komen stadsvisie, nationaal en provinciaal beleid, beleid gemeente Súdwest-Fryslân, omgevingsvisie i.o, woonbehoefte en de lokale en urgente vraag aan bod.

### Samenstelling bevolking en woningvoorraad

In Hindeloopen wonen ongeveer 800 mensen in ruim 360 woningen. Van de inwoners is circa 30% 65 jaar of ouder. In vergelijking met andere kernen van dezelfde grote in onze gemeente is dat een relatief groot aandeel. Het aandeel jongeren tot 25 jaar is juist relatief laag. Van de inwoners heeft circa 12% een hoog inkomen (gemeente gemiddeld 155), en 45% een laag inkomen (gelijk aan het gemeentelijke gemiddelde). Het grootste deel van de ruim 360 woningen zijn vrijstaand of twee onder een kap, en er zijn nauwelijks appartementen in Hindeloopen. Net als in veel andere toeristische kernen wordt een relatief groot deel van de woningen (illegaal) voor recreatieve doeleinden gebruikt. Opvallend is ook dat er in de laatste jaren nauwelijks nieuwe woningen in Hindeloopen zijn gerealiseerd.



# STADSVISIE, NATIONAAL EN PROVINCIAAL BELEID HINDELOOPEN

## Stadsvisie

In 2009 heeft Hindeloopen op initiatief van Plaatselijk Belang een visieplan Hindeloopen gemaakt, een 'spoorboekje' naar de toekomst van Hindeloopen. In het visieplan staat ook een hoofdstuk over wonen. Een groot deel van de benoemde opgaven is nog steeds actueel: weinig mogelijkheden voor starters en senioren en geen locaties. Ook toen al was het recreatieve gebruik van woningen al een probleem.

Als mogelijke oplossing voor het creëren van passende woningen werden destijds een aantal herstructureringslocaties benoemd (zie kaartje). Ook werd er vooruit gekeken naar woningbouw buiten de oude stadskern Het terrein tussen het voetbalveld en de rondweg en Tuinbouwland zijn genoemd als mogelijke locaties. Deze locaties hebben ook een plek gekregen in deze verkenning. Op deze manier krijgt het visieplan eindelijk een vervolg.

## Nationaal en provinciaal beleid

In Súdwest-Fryslân vinden we het belangrijk om te werken aan een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving. Dit zijn de drie hoofdbeleidsdoelen, die niet alleen in de gemeente, maar landsbreed wettelijk zijn vastgelegd. Er gelden daarnaast vanuit het rijksbeleid drie hoofdprincipes bij ontwikkelingen in de ruimte: niet afwentelen, multifunctioneel ruimtegebruik en het gebruiken van gebiedskenmerken. Deze hoofduitgangspunten gelden niet alleen voor overheden, maar zijn een zorgplicht voor iedereen. De hoofdprincipes van het provinciaal beleid sluiten hierop aan:

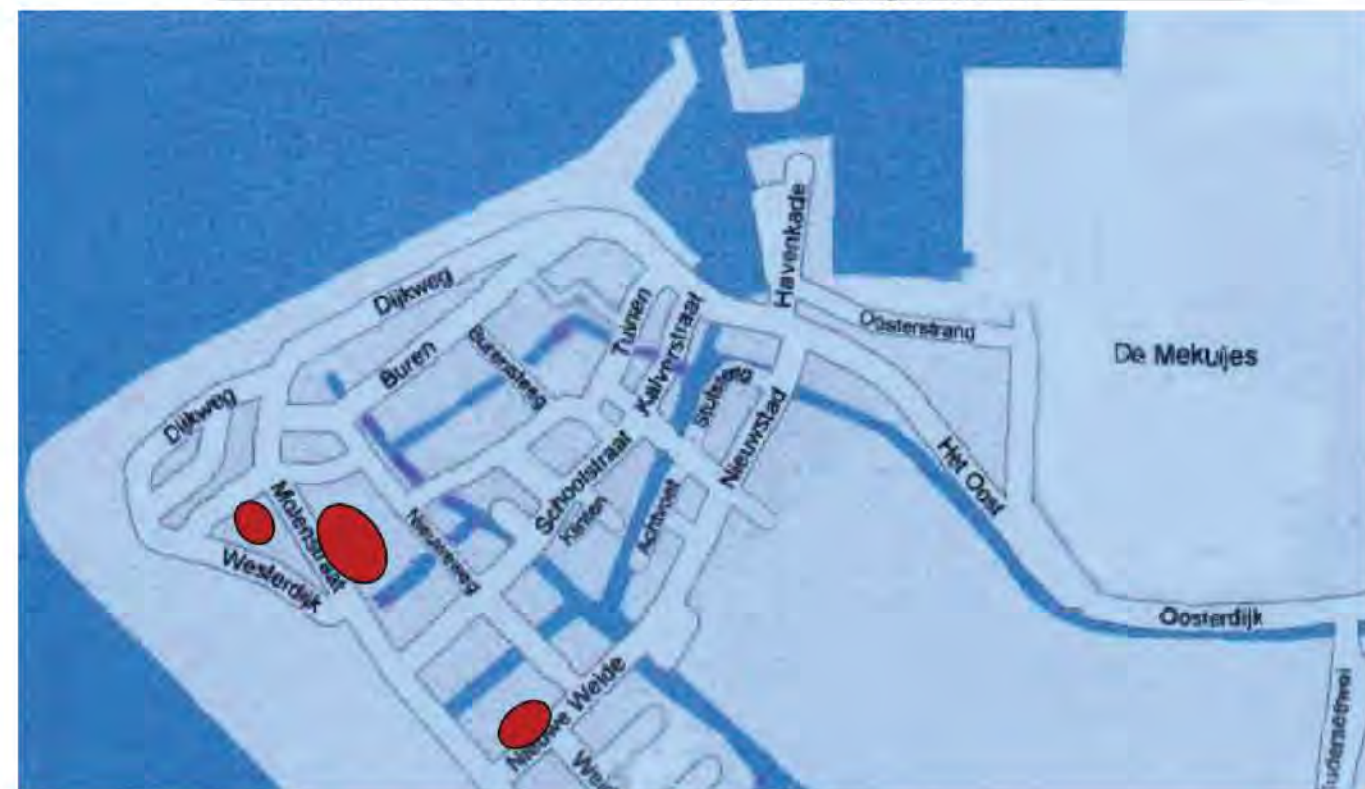
- Zuinig en meervoudig ruimtegebruik
- Koppelen en verbinden
- Gezond en veilig
- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis

Daarnaast ziet de provincie het open gebied rondom de kernen primair als een gebied voor functies die hier een ruimtelijk functionele relatie mee hebben: landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. Voor functies, waaronder nieuwe woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en andere publiekstreckende functies, stelt de provincie de randvoorwaarden dat ruimte gezocht moet worden in of aansluitend aan kernen en dat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

## STADSVISIE 2009

1. Woonbehoefte (betaalbaar, jongeren)
2. Cultuur
3. Maatschappelijke doelen
4. Kwaliteit openbare ruimte, onderhoud
5. Veiligheid en toegankelijkheid
6. Toerisme en recreatie
7. School en jeugd
8. Parkeren
9. Wandel- en vaarmogelijkheden

### Overzicht met herstructurering mogelijkheden



# BELEID GEMEENTE SÚDWEST-FRYSLÂN

## HINDELOOPEN

### Omgevingsvisie door en voor ús mienskip

Door inwoners is tijdens het 'Rondje Súdwest' in het voorjaar van 2019, de basis gelegd voor de Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Súdwest-Fryslân. De Omgevingsvisie 1.0 schetst de hoofdlijnen van de ontwikkelingsrichting voor de woon-, werk- en leefomgeving op de langere termijn.

### Leidende principes

Het gemeentelijk beleid sluit aan op het nationale en provinciale beleid en principes. De volgende principes hanteert Súdwest-Fryslân in haar lokale beleid en activiteiten:

1. Súdwest-Fryslân: de gezondste gemeente van (Noord-)Nederland
2. Geluk én brede welvaart op 1
3. Volop genieten in Súdwest-Fryslân
4. Sterke kernwaarden
5. Súdwest-Fryslân4GlobalGoals
6. Belangrijke vraagstukken

Het hoofddoel van Súdwest-Fryslân is een omgeving waar het fijn wonen, leven en inderdaad, werken is en blijft, op basis van het unieke DNA van het landschap en de mensen. Gemeente Súdwest-Fryslân stelt daarvoor middelen beschikbaar en we denken mee over mogelijkheden. We staan open voor (gebiedsgericht) maatwerk. De gemeenschap pakt het op. Wij maken daarbij gebruik van de ruimte die het beleid biedt. De denk- en werkwijze is:

1. Samen plannen maken
2. De leefomgeving is van ons allemaal
3. Veranderkracht
4. Integraal, simpel en maatwerk als het kan
5. Minder regels, kortere procedures

### Duurzame ontwikkeldoelen

Een paar jaar geleden hebben de Verenigde Naties 17 doelen, of 'SDG's' (sustainable development goals) geformuleerd om van de wereld een betere plek te maken. Gemeente Súdwest-Fryslân geeft de SDG's een belangrijke rol in haar Omgevingsvisie 1.0 en houdt in haar beleid, handelen, besluitvorming en samenwerking rekening met de 17 SDG's. Zo ook in de samenwerking met Hindeloopen. Deze stad heeft het initiatief genomen om te voorzien in betaalbare woningen voor jongeren, middeninkomens, starters en ouderen om te voorkomen dat medebewoners wegtrekken (SDG 1, 10 en 11). De daarvoor ingestelde wooncommissie en gemeente Súdwest-Fryslân willen met het dorp verkennen wat er mogelijk is om de woonambities te realiseren. Daarnaast wil ze onderzoeken of en hoe wonen eventueel koppelkansen biedt, want woonontwikkelingen bieden vaak kansen om andere doelen uit de stadsvisie te verwezenlijken, zoals ommetjes, spelen en beweegvoorzieningen die bijdragen aan de gezondheid (SDG 3), duurzaam bouwen en het voorzien in duurzame energie (SDG 7 en 12), maar bijvoorbeeld ook aan het realiseren van groen en water om wateroverlast te voorkomen, hittestress tegen te gaan, de biodiversiteit te verhogen en de kwaliteit en waarde van de leefomgeving te verhogen (SDG 13, 14, 15). De gemeente werkt hierbij bewust co-creatief samen met de kern, dit versterkt de partnerschap tussen overheid en mienskip (SDG 17). Samenvattend zijn de SDG's 1,3,7,10,11,12,13,14,15 en 17 mogelijk relevant voor Hindeloopen



# GEBIEDSBELEID IN OMGEVINGSVISIE 1.0

## HINDELOOPEN

Hindeloopen maakt in de omgevingsvisie deel uit van het deelgebied IJsselmeergebied. De uitdagingen die in het gebied spelen en de opgaven die op het gebied afkomen, kunnen alleen in samenhang benaderd worden. Hiervoor zijn in de Omgevingsvisie 1.0 locatie specifieke aandachtspunten opgenomen. Relevant voor Hindeloopen zijn de volgende punten uit de omgevingsvisie, deelgebied Merengebied (verkorte weergave):

1. Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving, denk hierbij aan:
  - Zoek naar meer ommetjes rondom en tussen de kernen.
  - Aandacht voor de balans tussen leefbaarheid en toerisme
  - Koester vrijwilligerswerk.
2. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, weids en waterrijk landschap, denk hierbij aan:
  - Koester de kernwaarden. De landschappelijke ligging, de bodem, cultuurhistorische waarden en verkaveling vormen de basis bij ontwikkelingen. De dijk als continue lijn en de stadssilhouetten van de badplaatsen. De bijzondere positie van Hindeloopen met haar eigen cultuur, taal en klederdracht.
  - Aandacht voor behoud en herbestemming historische gebouwen.
  - Zoek koppelkansen met de klimaatagenda en gezondheid in afstemming met de mienskip.
  - Aandacht voor de verdere vergroening van de openbare ruimte in de kernen.
3. Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden, denk hierbij aan:
  - Aandacht voor de eigen woningbehoefte van de kernen. Kleinschalige woningbouw is mogelijk, passend bij de maat en schaal van de kern en de kernwaarden. Nadruk op inbreiding en herbestemming, vooral behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren.
  - De juiste woning op de juiste plaats, ook gezien de woningvoorraad en de veranderende bevolkingssamenstelling.
  - Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding. Multifunctioneel ruimtegebruik en een samenhangende benadering van de verschillende opgaven rondom wonen, leefbaarheid, klimaat, energie en landbouw.
  - Aandacht voor behoud scholen, dorpshuizen/ gemeenschappelijke centra en kerken ten behoeve van de sociale cohesie.
  - Naast ommetjes rond de kernen is ook aandacht nodig voor aantrekkelijke langzaam verkeerroutes tussen de kernen. Er liggen kansen voor het herstellen van oude routes, oude kerkpaden en meer verbindingen langs oevers, kades, poelen en meren.
  - Aandacht voor de toegangspoorten tot de watersport.

4. Vitaal en aantrekkelijk landschap, denk hierbij aan:
  - Circulaire economie en duurzame infrastructuur
  - Duurzame landbouw en voedsel
5. Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief, denk hierbij aan:
  - Benut de kernwaarden van het gebied voor de invulling van de warmtetransitie (of energietransitie). Bijvoorbeeld kansen voor aquathermie vanwege waterrijkheid én nabijheid van water bij de kernen. Kansen voor coöperatieve oplossingen in de energietransitie.
  - Werk aan bewustwording dat de warmteopgave een veel grotere opgave is dan de elektriciteitsopgave. De opgave concentreert zich vooralsnog nabij de kernen omdat warmtenetten geen grote afstanden kunnen overbruggen.
  - Zonnepanelen inzetten volgens de zonneladder (uitgangspunt is multifunctioneel ruimtegebruik). Zoveel mogelijk benutten van de maximale ruimte voor zonnepanelen) op daken van boerderijen, woningen en bedrijfspanden.
  - Aandacht voor droogte en voldoende aanvoer van water.
  - Aandacht voor een waterrobuuste en klimaatadaptieve aanpak.



# WOONBEHOEFTE HINDELOOPEN

## Programma wonen

Mensen wonen met plezier in Hindeloopen, maar niet iedereen is tevreden met zijn huidige woonplek. Sommige willen doorstromen naar een andere woning, er zijn ook jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen. Waarschijnlijk zijn er ook mensen die eerder uit Hindeloopen verhuisd zijn, maar nu graag weer terugkeren naar de stad. In de huidige woningmarkt is het maken van een stap niet eenvoudig. Dit is mede veroorzaakt doordat in de afgelopen jaren geen nieuwe woningen in Hindeloopen zijn gerealiseerd. Ook het recreatieve gebruik van woningen maakt het moeilijk voor woningzoekenden uit Hindeloopen om een passende en betaalbare woning te vinden. Nieuwbouw van woningen helpt om beweging in de woningmarkt van Hindeloopen te krijgen. Uitgangspunt is dat er woningen komen die aansluiten op de behoefte vanuit de inwoners van Hindeloopen en wat betreft aantal en woningtype passen bij de omvang en opbouw van de stad. Ook moet het woningbouwprogramma passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente als geheel.

Voor het bepalen van het woningbouwprogramma zijn verschillende invalshoeken van belang:

- bestaande situatie: wie wonen er en wat voor huizen staan er (de bestaande woningvoorraad)
- prognoses en woningbehoefte: Wat is de verwachte ontwikkeling van de bevolking op de langere termijn en de woningbehoefte die daarbij hoort
- de lokale en urgente vraag: Wie wil er op korte termijn een stap maken op de woningmarkt: starten of doorstromen
- de ruimtelijke mogelijkheden: Waar kan gebouwd worden en welke woningen passen op die locatie(s). Daarbij geldt het uitgangspunt dat inbreiding gaat voor uitbreiding.

## Prognoses en woningbehoefte

De belangrijkste doelgroepen zijn senioren en starters. De vergrijzing neemt toe: er komen meer ouderen en de gemiddelde leeftijd neemt toe. De behoefte aan geschikte woningen voor senioren (levensloopbestendig) neemt ook toe. Dit geldt niet alleen voor Hindeloopen, maar voor heel Nederland. Aan de andere kant zijn er starters die nu het ouderlijk huis willen verlaten. Ook daar moet woonruimte voor gerealiseerd worden. En dat gebeurt niet alleen door nieuwbouw, ook in de bestaande woningmarkt zijn veranderingen. Zo neemt bijvoorbeeld het aantal ouderen dat alleen in een grote woning woont toe. In potentie komen er de komende jaren veel eengezinswoningen vrij. In welk tempo weten we niet precies.

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. Voor de hele gemeente zijn die cijfers er wel. Voor de komende tien jaar is er in de gemeente Súdwest-Fryslân (Nu circa 43.000 woningen) nog een behoefte aan circa 1500-1700 woningen erbij, dat is een groei van circa 4%. Vertalen we dat evenredig naar Hindeloopen zou dat neerkomen op een behoefte aan 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.

Door de toename van de immigratie kan ook de woningbehoefte meer toenemen dan we nu denken. Ook kan de vraag door lokale factoren hoger zijn dan we nu denken. Zo zijn er in Hindeloopen de afgelopen jaren geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het is daarom goed om een bouwprogramma te maken met een fasering: een eerste fase van circa 20 woningen gebaseerd op de huidige prognose (inclusief overprogrammering) en een mogelijk vervolgfase als blijkt dat de woningbehoefte de komende 10 jaar groter is.





# DE LOKALE EN URGENTE VRAAG

## HINDELOOPEN

### **Enquête**

De Wooncommissie van Hindeloopen heeft in 2019 een enquête gouden naar de woonwensen van de inwoners. Er zijn in totaal 313 enquêtes ingevuld. Belangrijkste conclusie is dat er vooral behoefte is aan woningen voor starters, en een tweede groep die binnen Hindeloopen wil doorstromen. De urgente vraag naar woningen voor starters komt dus duidelijk naar voren. De gewenste woningtypen zijn voor meer dan de helft vrijstaande of 2/1 kapwoningen. Dat zijn dan over het algemeen weer niet de woningen die voor starters betaalbaar zijn.

### **Tweede bewonersavond**

Inmiddels zijn we 4 jaar verder. Het is de vraag hoe bruikbaar de uitkomsten van de enquête nu nog zijn. Daarom is tijdens de tweede bewonersavond gevraagd naar de woonvoorkeuren van de aanwezigen. Daarin hebben de aanwezige bewoners antwoord gegeven op bijvoorbeeld welke woningtypen wel of niet gewenst zijn en wat mensen realistische koopprijzen vinden.

Op pagina 28 staat een samenvatting van de tweede bewonersavond en alle uitkomsten van de Mentimeter zijn te vinden in bijlage 3

### 4 Waarden en vertekpunten voor de korte en lange termijn

De unieke identiteit van het landschap en de kernen vormen vanuit Ruimtelijke Kwaliteit de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De identiteit wordt beschreven aan de hand van zogenaamde kernwaarden van waaruit vertrekpunten voor nieuwe ontwikkelingen worden beschreven.

Dit zijn de sterke kernwaarden, die worden meegenomen in de door de stad en gemeenten samengestelde ontwikkelingsrichting voor Hindeloopen:

1. Unieke cultuur/ immaterieel erfgoed
2. Water vormt de stad
3. Gave karakteristieke kern met groei'schillen'
4. De kleur van Hylpen en stad van contrasten
5. Van handels-, naar visserij-, naar woon- & recreatiestad
6. Beleving en zicht vanuit de straten, hetzij op een dijk, hetzij op de haven, hetzij op water, hetzij op de kerk
7. Voorkanten naar weg, water en landschap
8. Stad van straatjes, stegen en bruggen
9. Beleving langs het water
10. Informele sfeer
11. Authentieke architectuur, hylper woningtypes

#### Waarde 1: Unieke cultuur/ immaterieel erfgoed

##### Ontstaan Hindeloopen

De plaats waar Hindeloopen ligt, was al in de 8e eeuw bewoond en had veel te lijden van de Noormannen. Waarschijnlijk was Hindeloopen van oorsprong een eenvoudig boerendorp. Omstreeks 825 wordt in een oorkonde de naam "Hindolop" voor deze nederzetting gebruikt. In de 10e eeuw is in Engeland al de naam "Hintlop" bekend en in een "Croniicke" uit 1597 staat over de naam Hindeloopen: "Het crech dese voorschreven naem van etlicke wilde beesten, die men hinden noemde, die uut het Bosch van die Creijl aldaer hare ganck en de loop hadden."

Mogelijk heeft het 9e eeuwse Hindeloopen, net als Stavoren, aanvankelijk ook nog wat westelijker gelegen, dan de huidige stad. De ontginning van de veengebieden, gevolgd door bodemdaling en het ontstaan van de Zuiderzee maakte een veiliger plaats noodzakelijk.

##### Cultuur en immaterieel erfgoed

Als gevolg van de opdringende zee is later waarschijnlijk een op zee gerichte situatie ontstaan, waardoor mogelijkheden voor handel en scheepvaart ontstonden. In de 13e eeuw werd aan Hindeloopen al 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 welvaart en het karakter van het stadje werden vooral bepaald door de handel en de ligging aan de Zuiderzee. Schippers uit Hindeloopen voeren in hun schepen naar Oostzeelanden en verkochten daar producten als jenever en wollen stoffen. Vanuit het Oostzeegebied transporteerden ze hout naar Amsterdam en de Zaanstreek. De Hindelooper cultuur is sterk beïnvloed door deze contacten met Amsterdam en omstreken. Het is duidelijk dat ook de scheepvaart een grote invloed heeft gehad op de cultuur in Hindeloopen. Een ander voorbeeld hiervan is de Scandinavische invloed op de taal die toen en nu nog in Hindeloopen wordt gesproken.

In de zeventiende en achttiende eeuw kwamen de Hindeloopers in aanraking met stoffen uit India, die door de schepen van de Verenigde Oost-Indische Compagnie naar Amsterdam waren gebracht. Hindeloopen ontwikkelde zijn eigen kleurrijke dracht. Ook de Hindelooper schilderkunst vindt zijn oorsprong in de periode 1650-1790. Het Hindelooper dialect is, doordat de bewoners relatief weinig contact hadden met het Friese achterland, maar weinig veranderd. Aan het einde van de achttiende eeuw was het door economische terugval gedaan met de bloeiende handel. Hindeloopen werd vooral een vissersplaats.

In de twintigste eeuw werd Hindeloopen een toeristisch stadje. Dit zorgde voor nationale en internationale invloeden op de lokale cultuur. Toch wist het een sterk eigen karakter te behouden.

#### **Vertrekpunt 1: Koester en versterk de unieke cultuur van Hindeloopen; Houdt de kern en cultuur gaaf en de verenigingen en clubs sterk en actief.**

Versterk de cultuur door behoud en versterking van het Museum Hindeloopen, het Schaatsmuseum en gebieden plus organisaties uit Hindeloopen die te maken hebben met immaterieel erfgoed.



# WAARDEN EN VERTREKPLEUNTEN

## HINDELOOPEN

### Waarde 2: Water vormt de stad

Hindeloopen is aan drie zijden omgeven door een zeedijk met aan de noordkant een haven. Alleen aan het zuidoostelijke zijde wordt de stad door land begrenst. De stad is ontstaan uit een kleine nederzetting in de nabijheid van de Fliestroom (nu Yndijk) en ontwikkelde zich door het ontstaan van de Zuiderzee tot een zeestad met een rijke historie.

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.

Naast welvaart kende Hindeloopen ook veel rampspoed. Tal van branden, stormen en overstromingen teisterden de plaats, terwijl verwoestingen door oorlogsgeweld ook meer dan eens voorkwamen. 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 wijidvermaarde roem van Stavoren. Toen Stavoren in de 17e 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.

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. Op 16 mei 1972 besluit het rijk om een deel van Hindeloopen aan te wijzen tot rijksbeschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit geeft als motivering aan dat "Overwegende dat Hindeloopen, gemeente Hindeloopen, aan drie zijden omgeven door water, doorsneden door de het stadsplan beheersende Zeilroede, als historische stad een unieke plaats onder de Friese steden 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."

### Vertrekpunt 2: Verhoog de kwaliteit van de ligging van Hindeloopen omringd door water en dijk. En versterk het water als drager en basis van een klimaatrobuuste stad.

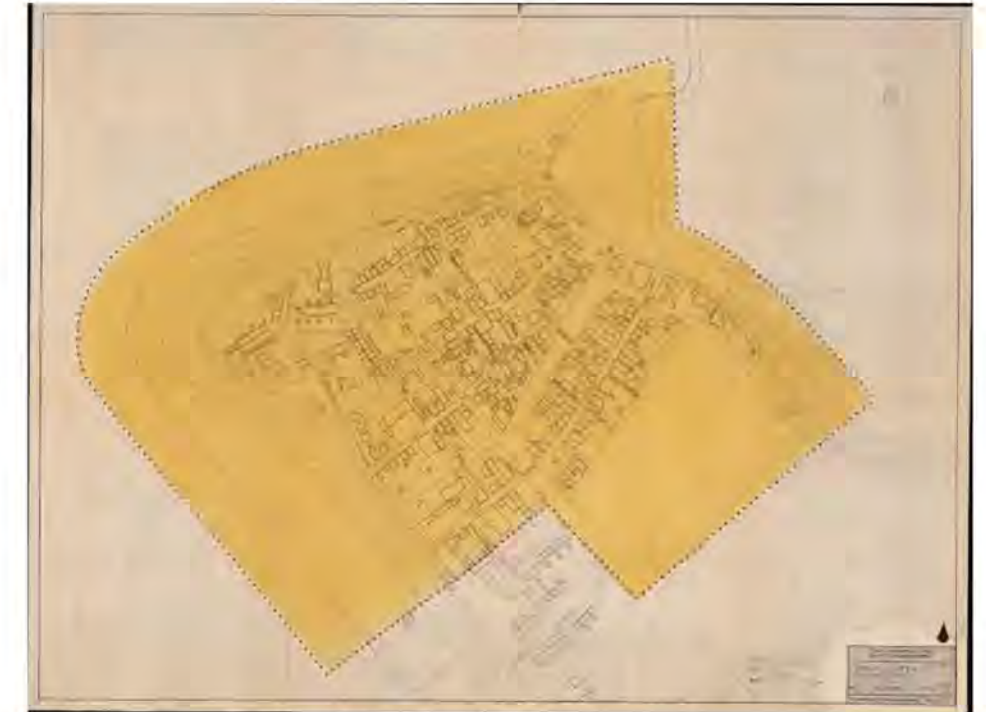
Versterk de karakteristiek en identiteit van de ligging aan het IJsselmeer, de dijk en de aanliggende bebouwing, onder andere de bijzondere positie van de kerk. Versterk de samenhang en de kwaliteit van de openbare ruimte, onder andere door de dijkstructuur en beleving van IJsselmeer en dijk te versterken en meer samenhang in routing en (uit)zichtpunten te brengen.

Bouw verder voort op de bijzondere ligging aan het IJsselmeer door bebouwing rondom de kerk meer samenhang te geven en een sterkere relatie met de dijk en de historische structuur te leggen.

Koester het water en de aanliggende groene tuinen in de kern als mogelijkheid voor duurzame verkoeling van de stad. Gebruik het water en de daarbij horende typische groene diepe achtertuinen, als een ordenend principe in de nieuwe uitbreidingen van de stad. Versterk daardoor het groen, de natuur en biodiversiteit van Hylpen voor de lange termijn.



Kaart Schotanus 1718 - Hemelumer Oldeferd en Noordwolde



Begrenzingskaart Beschermd gezicht Hindeloopen



# WAARDEN EN VERTREKpunTEN

## HINDELOOPEN

### Waarde 3:

#### Gave karakteristieke kern opgebouwd uit “groeischillen”

##### Groei Hindeloopen

16e eeuw: De oudste kern ligt aan de Buren, dicht bij de zeedijk gelegen. In het begin van de 16e eeuw ontstond dit eerste deel van de stad in het gebied aan de noordzijde van de Hervormde kerk. Rond 1580 was het gebied tussen de dijken volgebouwd en vond de verdere uitbreiding van de stad in zuidelijke richting plaats.



Kaart van Hindeloopen omstreeks 1575, Jacob van Deventer

17e eeuw: De eerste uitbreiding was naar de Tuinen, waar voorheen moestuinen waren. In 1614 werd de Oude Weide aangelegd, in 1638 volgden de Nieuwe Weide en de Nieuwstad. Deze straten werden aangelegd op het gemeenschappelijke weidegebied, de Meenschar. Met het graven van de Wide Wyken, in de Weide en de Meanskerswyken hadden de nieuwe huizen een waterverbinding met Yndyk en Aesterfaart.

De verkaveling van de opeenvolgende uitbreidingen vond steeds plaats volgens dezelfde, streng lineaire opzet als de Buren. De opzet wordt gekarakteriseerd als: straat, met een strakke gesloten gevelwand direct aan de straat, vrij diepe achtertuinten met een incidenteel likhûs, kleine zomerhuizen aan de gracht waar de gezinnen woonden

als kapiteins en schippers op zee voeren, grenzend aan een gracht.



Kaart van Hindeloopen omstreeks 1662, Atonis en Gravius

18e eeuw: Ten westen van de kerk was in de 17e eeuw nog vrij veel bebouwing met de Weverstraat en een doorlopende Kerkstraat, het oudste deel van Hindeloopen. Nu kijk je daar over het water. Dat komt niet alleen door de invloed van de zee. De terugloop van de economie in de 18e eeuw maakte dat er minder huizen nodig waren. Volgens tellingen waren er in het begin van de 18e eeuw 531 huizen, in 1780 waren dat er nog 451. Toen de dijk bij de kerk naar binnen moest worden gelegd, was dat geen probleem. Wellicht waren veel huizen destijds al niet meer bewoond. De neergang was onmiskenbaar. Door de wijziging van de loop van de dijk en de daarmee verband houdende sloop van een deel van het woongebied kwam de kerk excentrisch te liggen. Later in de 18e eeuw ging als gevolg van storm- en watervloeden ook nog een deel van de Oude Weide en de bebouwing langs de haven verloren.

19e eeuw: Aan het eind van de 18e eeuw was het gedaan met de welvaart van Hindeloopen. Als gevolg van het verval kwamen in de periode tussen 1780 en 1850 veel woningen leeg te staan er werden er ca. 180 panden afgebroken. o.a. aan de Tuinen. Eén en ander kwam de kenmerkende, ruimtelijke structuur van Hindeloopen niet ten goede. In de huidige situatie is dan ook nog nauwelijks waar te nemen dat Hindeloopen tot het einde van de 18e eeuw een regelmatige bebouwing had.

Ook werd in de 19e eeuw aan veel panden in Hindeloopen, vaak met minimale middelen, de nodige verbouwingen en verbeteringen gepleegd, waardoor veel oorspronkelijke gevels verdwenen. Het stadsplan is doorsneden door vele grachtjes en sloten zodat in het verleden het erf van iedere woning in Hindeloopen aan echt water grensde. De belangrijkste gracht was de, ook nu nog overheersende gracht de Zeilroede die door middel van een sluis in de noord-oostelijke zeedijk in de Hindelooper haven uitmondt. De bereikbaarheid van Hindeloopen was in de 2e helft van de 19e eeuw verbeterd met de komst van het spoor.



Kadastrale kaart Hindeloopen anno 1832 (HISGIS)

# WAARDEN EN VERTREKPLEUNTEN

## HINDELOOPEN

20e eeuw: In de eerste helft van de 20e eeuw veranderde er in structureel opzicht weinig in Hindeloopen. In de jaren vijftig zijn ten zuiden van de kerk (o.a. Molenstraat) enkele rijen huizen tot stand gekomen, in de jaren zeventig gevolgd door nog enkele rijen (o.a. Spinhuisstraat, Kerkstraat en Nieuweweg). Deze woningen vallen qua situering en vormgeving wat uit de toon doordat er geen rekening gehouden is met de oude structuur van de kerk. Van de oude bebouwing rondom de kerk is alleen het oude raadshuis (nu Hidde Nijland museum) nog over.

De eerste echte stadsuitbreiding van de 20e eeuw vond plaats in de jaren zestig aan de zuidwestelijke flank, achter de zeedijk: de Weidestraat en Stadsweide tot het water van de Greft. Dit betreft de wijk Stadsweide waar destijds 45 gezins- en senioren woningen in blokken en rijen (sociale huurwoningen) werden gerealiseerd.

### Vertrekepunt 3: Koester en versterk de groeischillen

Hindeloopen is een bijzondere stad, de oude stadskern is nog gaaf en kenmerkt zich door verschillende groeiperiodes die zich in schillen richting het achterland hebben ontwikkeld. De structuur is zeer kenmerkend voor Hindeloopen en bij nieuwbouw zou hierop aangesloten moeten worden.



Kadastrale kaart Hindeloopen anno 1832 (HISGIS)

### Waarde 4 De kleur van Hylpen en stad van contrasten

De verschillende tijdsperiodes in voornamelijk woningbouw en in het centrum gemengde functies kennen ook verschillende architectuur naar gelang de periode dat de bebouwing gerealiseerd is. De contrasten tussen deze periodes zijn gaaf en herkenbaar, zelfs in de stedeboekkundige opzet.



# WAARDEN EN VERTREKPLEUNTEN

## HINDELOOPEN

### Stad van contrasten

In de tijd werden daarbij ook andere gebieden ontwikkeld met andere functies en ook een duidelijk andere schaal dan de binnenstad. De komst van de rondweg introduceerde ook een nieuwe schaal in de stad.



Hindeloopen anno 2010 (Topotijdreis)

### Haven en recreatie

Daar waar de oude zeedijk 't Oost en Oosterdijk in oostelijke richting het landschap in loopt ligt buitendijks (de zuidwestelijke hoek van het Workumer Nieuwland), de uitgestrekte jachthaven Hindeloopen. In 1969 begonnen met een haventje bij een scheepswerf met plek voor zo'n honderd boten. De eerste uitbreiding van de haven tot 350 ligplaatsen vond plaats in 1975. Twee jaar later werd de haven opnieuw uitgebreid en in 1985 voor de derde maal. De haven heeft nu plek voor ca. 520 ligplaatsen inclusief de daarbij horende recreatieve voorzieningen als een hotel, recreatiewoningen, een

zwembad en diverse andere havenvoorzieningen als service en onderhoudsvoorzieningen voor boten.

### Campingvoorzieningen

Aan de zuidkant van Hindeloopen zijn nog twee grote campings gerealiseerd. Binnendijks aan de Westerdijk ligt Camping Hindeloopen. In 1972 is deze camping gestart toen de koeien plaats maakten voor een camping. De (voormalige) agrarische boerderij is behouden gebleven en fungeert nu als eetcafé en snackbar. De camping is uitgegroeid tot een volledige recreatieve accommodatie met een oppervlakte van 1,7 hectare waarop ruimte is voor 500 vaste en 140 vrije campingplaatsen.

Nog een stukje zuidelijker ligt buitendijks aan de Westerdijk de voormalige camping Schuilenburg en Badpaviljoen Hindeloopen.

### Bedrijfsterrein

Ten zuiden van de wijk Indijk is in de jaren 80 een nog een klein bedrijventerreintje gesitueerd. In 2011 is dit bedrijventerrein uitgebreid o.a. om de verplaatsing van een scheepswerf mogelijk te maken die midden in het woongebied van Hindeloopen lag. In het noordwesten van het bedrijventerrein is een grote parkeerplaats aanwezig die wordt gebruikt ten behoeve van de kustrecreatie en de naastliggende camping.



### Vertrekpunt 4: Koester en sluit aan bij de kleuren en contrasten van Hylpen

Let bij nieuwe ontwikkelingen op de kleinschaligheid van de buurtjes in de oude kern en de historische kleuren. Voorkom daar grootschalige ontwikkelingen die niet aansluiten bij de aard en schaal en kleur. In de andere gebieden sluit de grootte van een ontwikkeling aan op de kenmerken van de buurt en de andere gebieden zowel in de maat als in de schaal van de gebouwen.



# WAARDEN EN VERTREKPUNTEN

## HINDELOOPEN

### Waarde 5: Van handels-, naar visserij-, naar woon- & recreatiestad

Hindeloopen kent een lange geschiedenis. Al in de achtste eeuw was de plek bewoond en de gunstige ligging, aan de Zuiderzee, maakte het tot een vissers- en handelsplaats van internationale betekenis. Hindeloopen kreeg in de dertiende eeuw stadsrechten, twee eeuwen eerder dan Leeuwarden.

De verschillende bloeiperiodes en daarbij horende bronnen van inkomsten zijn in de stad zijn herkenbaar in de structuur en in de bebouwing. In de loop van de tijd is dit in de binnenstad overgenomen door wonen en andere voorzieningen vooral gericht op recreatie. De toerist komt naar Hindeloopen onder meer voor de authentieke architectuur, de eeuwenoude woningen met hun zadeldaken en klokgevels.

### Vertrekpunt 5: Koester de historie en toerisme, maar ook het wonen in de binnenstad voor leefbaarheid en toekomst van de kern

Wat is een beschermd stadsgezicht waard als er vrijwel geen mensen meer wonen? Als het een decor voor toeristen is geworden? Over die vragen kunnen pronksteden als Amsterdam en Venetië meepraten.

### Waarde 6: Beleving en zicht vanuit de straten, hetzij op een dijk, hetzij op de haven, hetzij op water, hetzij op de kerk

Hindeloopen is compact en kent een wegenstructuur loodrecht op de dijken en gericht op de kerk. Vanaf veel plekken zijn de kerk en de dijken te zien. Ook is er op vele plekken zicht op het omringende IJsselmeer en beleef je de masten en schepen in de haven.

### Vertrekpunt 6: Houd de kerk in het midden en de dijken en het water met de haven in zicht

Zorg bij nieuwe ontwikkelingen, dat er op een of andere manier, zicht op de dijken ontstaat of op het water en de haven. Herstel structuren rondom de kerk, zodat de kerk weer meer in het midden komt te liggen en er meer zichtrelaties ontstaan.

### Waarde 7: Voorkanten naar weg, water en landschap, van alle kanten aantrekkelijk

Het stadje keert zich naar buiten, naar het IJsselmeer en naar de omringende wegen. Het zuid oostelijke deel van Hindeloopen, direct grenzend aan de Nieuwstad, is altijd open gebleven en is voor het karakter en beleving van Hindeloopen en de oude stad van wezenlijke betekenis. Zowel voor het beeld vanuit de stad, als voor het beeld van buitenaf op de stad is dit een aantrekkelijk zicht en een monumentaal stadsaanzicht.



### Vertrekpunt 7: Koester en sluit aan bij de kwaliteit van de voorkanten gericht op de wegen, het water en het landschap

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk de bestaande kwaliteit en de vele voorkanten te behouden. Een belangrijk uitgangspunt is het zuid oostelijke deel, direct grenzend aan de Nieuwstad, het zicht op de oude stad open te laten van bebouwing.



# WAARDEN EN VERTREKPLEKUNTEN

## HINDELOOPEN

### Waarde 8: Stad van straatjes, stegen en bruggen

Hindeloopen kenmerkt zich in alle delen, ook de nieuwere delen, door de vele wandelroutes en kleinschaligheid daarvan en de vele bruggen. In de binnenstad wordt deze sfeer van kleinschaligheid versterkt door de vele stegen die een fijnmazige structuur veroorzaken.

#### Vertrekpunt 8: Koester en sluit aan bij de kwaliteit van de kleinschaligheid

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk de bestaande kwaliteit en de kleinschaligheid plus straatjes, stegen en bruggen als inspiratie te gebruiken.



### Waarde 9: Beleving langs het water

Vanaf de dijken is er zicht op het water rondom. En vanaf het IJsselmeer ligt de kerk en bebouwing achter de dijk in het zicht. En ook de binnendijkse waterstructuur geeft een mooi zicht op Hindeloopen zowel voorkanten als op de mooie groene achtertuinen.

#### Vertrekpunt 9: Koester de beleving vanaf het water

Het omringende IJsselmeer aan drie kanten van de stad is uniek langs de IJsselmeerkust en ook het binnenwater met de grachtjes is een kwaliteit die bij nieuwe ontwikkelingen behouden en versterkt moet worden.



### Waarde 10: Informele sfeer

Door de kleinschaligheid en het dicht op elkaar staan van de woningen, bevinden zich weinig hoge schuttingen in Hylpen. Ook staan de woningen dicht op de weg. Hierdoor ontstaat er een informele sfeer met op vele plekken zicht op achtertuinen.

#### Vertrekpunt 10: Koester de informele sfeer

Voorkom het dichtbouwen van achtertuinen en hoge schuttingen.





# WAARDEN EN VERTREKpunTEN

## HINDELOOPEN

### Waarde 11: Authentieke architectuur, hylper woningtypes

De monumentale kern met de eeuwenoude woningen met hun zadeldaken en klokgevels zijn uniek. Dat geldt ook voor de strakke gesloten gevelwanden direct aan de straat met de vrij diepe achtertuinen met een incidenteel karakteristiek likhûs, grenzend aan een gracht. Dit zijn kleine zomerhuizen op het achterterrein van de kapiteinswoning, waar de gezinnen woonden als kapiteins en schippers op zee voeren.

### Vertrekpunt 11: Borduur voort op authentieke architectuur en de hylper woningtypes

Gebruik de authentieke architectuur en de hylper woningtypes als inspiratie bron voor nieuwe ontwikkelingen en woningbouw.








# WAARDEN EN VERTREKpunTEN KAART



## HINDELOOPEN

### LEGENDA




#### Groen

-  Bosjes
-  Open groenvlakken
-  Groene (bomen)laan
-  Dijk
-  Waterkering




#### Blauw

-  Water / vaart
-  Haven / aanlegplaatsen

#### Grijs

-  Belangrijke / oude wegen
-  Tussenwegen
-  Dorpspad / ommetje

#### Rood

-  Silhouetbepalende bebouwing
-  Beeldbepalende bebouwing
-  Beeldbepalend gebouw
-  Structuurbepalende verkavelingsstructuur
-  Ondersteunende objecten

#### Visueel

-  Open ruimte
-  Open zicht
-  Bijzonder uitzicht/doorkijk



# H4 UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN

## HINDELOOPEN

Er liggen mogelijkheden en kansen voor woningbouw in Hindeloopen. De verkenning van de stad met waarden en vertrekpunten samen met de gemeente leverde meerdere kansen en opties op. Er is gestart met 8 potentiële ontwikkellocaties. Deze zijn op een totaalkaart indicatief ingetekend (Afbeelding van pagina 21; mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor woninguitbreiding) Natuurlijk zijn er ook belemmeringen, zoals milieu- en risicozones van boerenbedrijven, bedrijven en het beschermde stadsgezicht en zichtlijnen op de oude stad. (Afbeelding van pagina 20).

Voor de mogelijke locaties die uit de verkenning zijn voortgekomen, dient vermeld te worden dat bij nadere uitwerking het beleid, de demografische en klimaatontwikkelingen, draagvlak en bijvoorbeeld ook grondeigendom of actuele maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de stijgende gasprijzen, of woningprijzen bepalend zijn voor afwegingen.

In de naastgelegen schetsmatige structuur is aangegeven hoe elke locatie op een verschillende manier bij zou kunnen dragen aan het versterken van de waarden van Hindeloopen.

Voor elke locatie is een aantal uitwerkingen gemaakt, die dienden als schets/telprint om het gesprek op gang te brengen. Deze uitwerkingen geven een beeld van de mogelijke ontwikkelingen op de locaties en dienden als basis voor discussie over wat wel of niet aanspreekt. De uitwerkingen van de 8 potentiële ontwikkellocaties zijn te vinden in bijlage 1. Deze uitwerkingen vormden de basis voor de eerste bewonersavond, zoals beschreven in het volgende hoofdstuk.

## PERSPECTIEF KORTE EN LANGE TERMIJN

Zet in op meervoudig ruimtegebruik en gastvrijheid



# UITGANGSPUNTEN HINDELOOPEN

Er liggen ontwikkelmogelijkheden en kansen in Hindeloopen. Om deze mogelijkheden en kansen in kaart te brengen is het van belang de basisuitgangspunten helder te hebben. Die bestaan uiteraard uit de waarden en vertrekpunten. 3 belangrijke uitgangspunten die veel invloed hebben op mogelijke ontwikkellocaties zijn: het beschermde stadsgezicht behouden, belangrijke zichtlijnen op oude kern waarborgen en rekening houden met hinderzones. Deze uitgangspunten zijn afgebeeld op de kaart. Om tot passende en kwalitatieve kansen en woonontwikkelingen te komen, is rekening gehouden met de volgende aspecten:

1. Woonbehoefte en draagvlak stad
2. Betaalbaarheid, doelgroepen
3. Inbreiden gaat voor uitbreiden
4. Eigendom
5. Milieuregels
6. Beschermd stadsgezicht
7. Planologische procedures
8. Werk met werk maken
9. Klimaatopgaven

## BASIS UITGANGSPUNTEN Waar houden we rekening mee?



# MOGELIJKE ONTWIKKELLOCATIES

## HINDELOOPEN

De verkenning en analyses leverden verschillende locaties en opties op. Uiteindelijk zijn we gestart met 8 potentiële ontwikkellocaties, die zijn aangeduid op de aangrenzende kaart. Voor elke locatie is een aantal uitwerkingen gemaakt, die dienen als schets/telprint om het gesprek op gang te brengen. Deze uitwerkingen geven een beeld van de mogelijke ontwikkelingen op de locaties en dienen als basis voor discussie over wat wel of niet aanspreekt.

Ter illustratie zijn de uitwerkingen van de 8 potentiële ontwikkellocaties te vinden in bijlage 1. Deze uitwerkingen vormden de basis voor de eerste bewonersavond, zoals beschreven in het volgende hoofdstuk.

## MOGELIJKE ONTWIKKELLOCATIES



# H5

# BEWONERSAVOND 1 (POSTERS)

## HINDELOOPEN

Alle inzichten, analyses en uitwerkingen zijn gepresenteerd aan de bewoners van Hindeloopen tijdens de bewonersavond in februari 2023. Deze avond omvatte een presentatie door de Gemeente Súdwest-Fryslân en TWA Architecten. Na de presentatie konden bewoners posters bekijken met uitgewerkte woonontwikkelingen in de zaal. Ze hadden tevens de gelegenheid om vragen te stellen en hun meningen/feedback te delen door deze op post-its te schrijven en op de bijbehorende posters te plakken.

Alle opmerkingen zijn verzameld en gedocumenteerd, en deze zijn te vinden in bijlage 2. Deze opmerkingen zijn meegenomen bij het beoordelen van de haalbaarheid op zowel de korte als de lange termijn, bij het overwegen van nieuwe locaties en in de verdere uitwerking van de woonontwikkelingen.

Op Locatie 3A Yndyk zijn veel positieve reacties voor het realiseren van nieuwbouw. Op locatie 4 de Nieuwe Weide worden mogelijkheden gezien, in samenhang met het opkopen van een boerderij en het hergebruiken van de sloopshelling. Voor locatie 9 de Speeltuin worden ook kansen gezien, mits met aandacht voor parkeren en het verplaatsen van de speeltuin naar bijvoorbeeld de sportvelden.



# H6 PROGRAMMA VAN MOGELIJKHEDEN

## HINDELOOPEN

### 1. Woningbouw voor de korte termijn:

Voor een eerste fase aan woningbouw in Hindeloopen is ruimte voor circa 20 woningen. De focus ligt op de doelgroepen senioren en starters. Een klein gedeelte woningen voor gezinnen om de doorstroming te bevorderen is mogelijk.

Voor de locaties die op korte termijn in beeld zijn, is locatie 1 afgefallen. Hiervoor is een langere termijn visie en bijbehorende aanvullende financiën nodig voor de ophoging/verplaatsing van de IJsselmeerdijk en hoe woningbouw daar een onderdeel van kan zijn. Locatie 3b wordt niet verder bekeken gezien het feit dat de restwaarde van de school op deze locatie nog steeds hoog is, en de kosten van verplaatsing hoog zouden uitvallen. Locaties 2, 5, 6, 7, 8 en 10 vallen momenteel binnen hinderzones, waardoor ze op dit moment niet realiseerbaar zijn. Als de hinderzones in de toekomst mogelijk verdwijnen of kleiner worden, kunnen er nieuwe kansen op deze plekken ontstaan. Ook is gesproken met de grondeigenaren van een aantal locaties. Ook dit heeft geleid tot een aantal locaties (die ook al binnen een hinderzone liggen) op de korte termijn niet haalbaar is.

Er zijn twee locaties als uit te werken benoemd, locatie 3a en 4 (die vergroot is naar aanleiding van de eerste bewonersavond). Ook is er een extra locatie op de eerste bewonersavond naar voren gekomen, locatie 9, die ook als derde locatie verder uitgewerkt gaat worden. Deze 3 locaties zijn als haalbaar benoemd en bieden interessante mogelijkheden voor toekomstige woonontwikkelingen. De praktijk moet uitwijzen in welk tempo de drie locaties tot ontwikkeling kunnen komen. Binnen het woningbouwprogramma is er ruimte om op korte termijn met 2 van de 3 locatie daadwerkelijk te starten. Als de ontwikkeling van één of meer locaties onverhoopt niet lukt, of als de woningbehoefte groter blijkt dan we nu inschatten, dan komen de locaties voor de lange termijn in beeld.

Samengevat zijn de drie locaties die in H7 verder uitgewerkt worden.

- Op Locatie 3A Yndyk zijn veel positieve reacties voor het realiseren van nieuwbouw.
- Locatie 4 de Nieuwe Weide worden mogelijkheden gezien, in samenhang met het opkopen van een boerderij en het hergebruiken van de scheepshelling.
- Locatie 9 de Speeltuin worden ook kansen gezien, mits met aandacht voor parkeren en het verplaatsen van de speeltuin naar bijvoorbeeld de sportvelden.

### LOCATIES KORTE EN LANGE TERMIJN



# PROGRAMMA VAN MOGELIJKHEDEN

## HINDELOOPEN

### 2. Waar mogelijk combineren van woonontwikkelingen met clusteren en bundelen van voorzieningen en bedrijvigheid.

Vanuit de waarden en uitgangspunten zijn er ook aanknopingspunten die verder gaan dan alleen woningbouw:

- Waar mogelijk samenvoegen van sportkantines en verenigings- en stichtingsruimtes, om vrijwilligers te ontlasten en voldoende kwaliteit te behouden.
- Het verder bouwen aan de bedrijventerreinen, met representatieve parkeerterreinen en een aantal woon-werk kavels voor het stimuleren van de woningfunctie in de historische kern.

### 3. Het zorgen dat iedere nieuwe woonontwikkeling de samenhang met de bestaande kern verhoogt.

En de kwaliteit aansluit bij de waarden en vertrekpunten van het Hylper-DNA en deze versterkt.

### 4. Het verduurzamen van het energieverbruik.

Gemeenten Súdwest-Fryslân wil dat haar eigen grondgebied energieneutraal is in 2050. Dit vraagt een nadere verkenning wat dit betekent voor Hindeloopen en hoe de stad hier eventueel zelf mee om wil en kan gaan.

### 5. Klimaatadaptatie

Oplossen van wateroverlast en hittestress problemen of liever: voorkomen van deze problemen.

### 6. Het koesteren en versterken van de unieke cultuur en historie van Hindeloopen, het immateriële erfgoed en het bijbehorende toerisme,

maar met aandacht voor het wonen in de binnenstad voor leefbaarheid en toekomst van de kern.

### 7. Sociaal, gezondheid en bewegen

Meer rondjes, ommetjes en bewegen mogelijk maken, de sociale cohesie versterken door prettige en aantrekkelijke ontmoetings- en feestplekken, het ontlasten van vrijwilligers.

## LOCATIES KORTE EN LANGE TERMIJN





## Locatie 3A Yndyk

Locatie 3a is verder uitgewerkt, waarbij verschillende mogelijkheden in kaart zijn gebracht. Uit de bewonersavond is gebleken dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen, met name woningen die niet tot het hoge (particuliere koop) segment behoren. Dit stelt ons in staat om aan de lokale vraag te voldoen.

De locatie betreft een lager gelegen grasveld, waardoor er kansen zijn om toekomstbestendige, klimaatadaptieve en betaalbare woningen te realiseren. Drijvende woningen zouden uitstekend passen op deze laaggelegen locatie. Daarom hebben we in optie 1 een plan ontwikkeld met uitsluitend drijvende woningen. Met voldoende ruimte tussen de woningen kunnen er 13 drijvende woningen worden gebouwd in optie 1. In optie 2 wordt een alternatief gepresenteerd met 9 drijvende woningen en een collectieve buitenruimte, waarbij de grond die wordt afgegraven van de drijvende woningen kan worden gebruikt om de buitenruimte te verhogen.



## LOCATIE 3A YNDYK (KORTE TERMIJN)

Divers nieuw woningaanbod



### Optie 1:

Bestaand  
- 0 woningen

Nieuwe optie 1:  
- 13 drijvende woningen



### Optie 2:

Bestaand  
- 0 woningen

Nieuwe optie 2:  
- 9 drijvende woningen  
- collectief groen

# VOORKEURSLOCATIES

## HINDELOOPEN

### Locatie 3A Yndyk

In plaats van een collectieve buitenruimte kan ook worden overwogen 4 vrijstaande, en betaalbare woningen op die locatie te realiseren. Dit is uitgewerkt in optie 3. Als alternatief kan er ook gekozen worden voor de bouw van 2-onder-1-kap woningen in plaats van drijvende woningen. Deze variant is weergegeven in optie 4, waarbij 10 2-onder-1-kap woningen en 4 vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Door de verschillende opties kan er een divers en nieuw woningaanbod op de locatie gerealiseerd worden.



### LOCATIE 3A YNDYK (KORTE TERMIJN)

Divers nieuw woningaanbod



#### Optie 3:

Bestaand  
- 0 woningen

Nieuwe optie 3:  
- 9 drijvende woningen  
- 4 vrijstaande woningen



#### Optie 4:

Bestaand  
- 0 woningen

Nieuwe optie 4:  
- 10 2-onder-1-kap woningen  
- 4 vrijstaande woningen

# VOORKEURSLOCATIES

## HINDELOOPEN

### Locatie 4 Nieuwe weide

Locatie 4 betrof in de uitwerking voor de eerste bewonersavond 5 (recreatie)woningen. Nu is deze locatie uitgebreid met de locatie van de voormalige Skipshelling Blom, De Eekhof en aangrenzende woningen. Op de plek van De Eekhof en 5 (recreatie)woningen ligt het voor de hand om aan te sluiten op de bestaande structuur van de straat. De woningen worden geschakeld in een rij geplaatst, waarbij elke woning subtiel verschilt in afstand van de voorgevel tot de straat, waardoor een individueel karakter ontstaat dat harmonieert met de architectuur in Hindeloopen. Op het meest noordelijke stuk kan eveneens de bestaande structuur/straat worden gevolgd. De voormalige locatie van Skipshelling Blom vraagt ook om aansluiting op het bestaande. In optie 1 is dit gedaan door de koppen van woningen naar de dijk te richten. Uiteindelijk kunnen er 19 woningen gerealiseerd worden in optie 1.

Optie 2 onderscheidt zich door appartementen te realiseren op de locatie van voormalige Skipshelling Blom. De appartementen kunnen gerealiseerd worden in een vergelijkbaar volume als Skipshelling Blom, zodat het goed in de omgeving past.



### LOCATIE 4 NIEUWE WEIDE (KORTE TERMIJN)

Aansluiten op bestaande structuur en kwaliteiten



#### Optie 1:

- Bestaand
- 1 skipshelling
  - 1 Eekhof + 5 recreatiewoningen
  - 4 woningen/bijgebouwen

- Nieuwe optie 1:
- 18 woningen geschakeld
  - 1 woning vrijstaand



#### Optie 2:

- Bestaand
- 1 skipshelling
  - 1 Eekhof + 5 recreatiewoningen
  - 4 woningen/bijgebouwen

- Nieuwe optie 2:
- 14 woningen geschakeld
  - 1 woning vrijstaand
  - 8 appartementen gestapeld

# VOORKEURSLOCATIES

## HINDELOOPEN

### Locatie 9 Speeltuिन

Op locatie 9 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. In optie 1 is de parkeerplaats verkleind van 31 naar 21 parkeerplekken, en de speeltuin is verplaatst. Op deze manier kunnen er 8 vrijstaande en betaalbare woningen worden gerealiseerd, die op een collectieve kavel of een andere vorm van eigenaarschap worden gepositioneerd.

Optie 2 onderscheidt zich door het verbreden van De Gref, waardoor er ruimte ontstaat voor drijvende woningen. In deze optie worden ook 8 vrijstaande en betaalbare woningen gerealiseerd.



### LOCATIE 9 SPEELTUIN (KORTE TERMIJN)

Divers nieuw woningaanbod



#### Optie 1:

Bestaand  
- 1 speeltuin

Nieuwe optie 1:  
- 8 woningen vrijstaand  
- speeltuin verplaatst



#### Optie 2:

Bestaand  
- 1 speeltuin

Nieuwe optie 2:  
- 8 woningen vrijstaand  
- 4 woningen drijvend  
- speeltuin verplaatst

# VOORKEURSLOCATIES

## HINDELOOPEN

### Locatie 9 Speeltuिन

Optie 3 onderscheidt zich door een meer organische opzet. De speeltuin zou in deze optie geheel of gedeeltelijk behouden kunnen blijven, en er kunnen 9 vrijstaande en betaalbare woningen worden gebouwd, eveneens gepositioneerd op een collectieve kavel of een andere vorm van eigenaarschap.



### LOCATIE 9 SPEELTUIN (KORTE TERMIJN)

Divers nieuw woningaanbod



#### Optie 3:

Bestaand  
- 1 speeltuin

Nieuwe optie 3:  
- 9 woningen vrijstaand  
- speeltuin

# H8 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

## HINDELOOPEN

Op basis van de uitwerkingen van de korte termijn locaties is een tweede bewonersavond georganiseerd, deze vond plaats eind september 2023. Deze bewonersavond bestond uit een interactieve presentatie met behulp van een MentiMeter.

Tijdens de tweede bewonersavond is gevraagd naar de woonvoorkeuren van de aanwezigen. Starters en senioren blijven de belangrijkste doelgroepen. Daarbij zou een starterswoningen niet duurder moeten zijn dan € 250.000. Nu wordt vooral appartementen en rijtjeswoningen als meest geschikte woningtype benoemd. Ook Tiny houses werden als mogelijke woonvorm genoemd. Ook het aanbieden van huurwoningen is een goed optie voor starters. Appartementen worden veel als gewenste woonvorm gezien, zowel voor starters als voor senioren.

Ook is bewoners gevraagd naar waarden die ze belangrijk vinden bij de ontwikkeling van woningen. Duurzaamheid en groen kwamen als meeste genoemde naar voren. Vooruitlopend op de bouw van permanente woningen kan gekeken worden of er behoefte is tijdelijke woningen voor starters die snel neergezet kunnen worden voor bijvoorbeeld een periode van 5 jaar.

Deze informatie vormt een goede basis om in de uitwerkingsfase verder in gesprek te gaan met de starters en andere woningzoekenden om het beeld scherper te krijgen van gewenste woningtypen, prijsklassen en koop of huur.

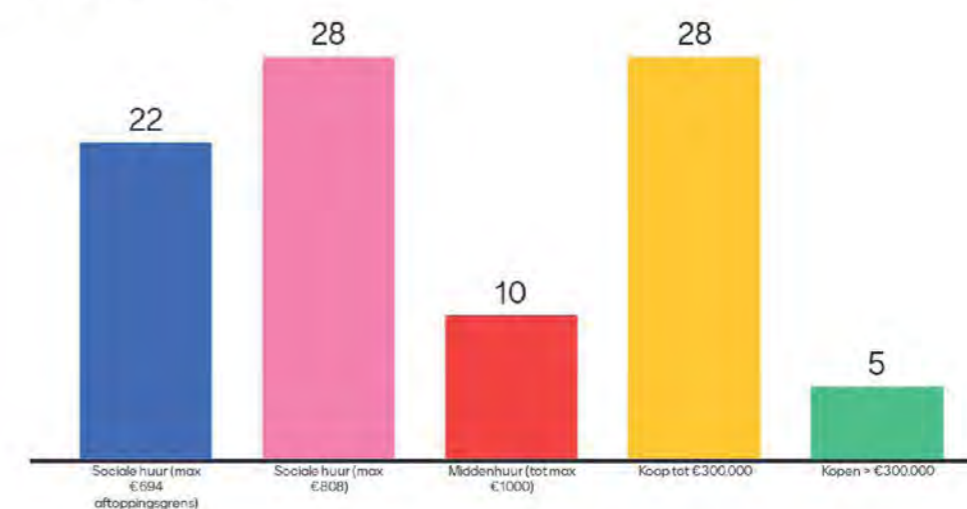
De uitkomsten van de interactieve MentiMeter zijn terug te zien in bijlage 3.

### Wat ziet u als andere mogelijkheden om woningen betaalbaar te krijgen?

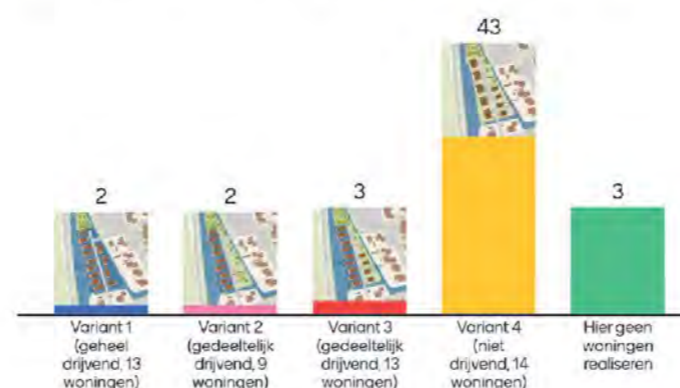
77 responses



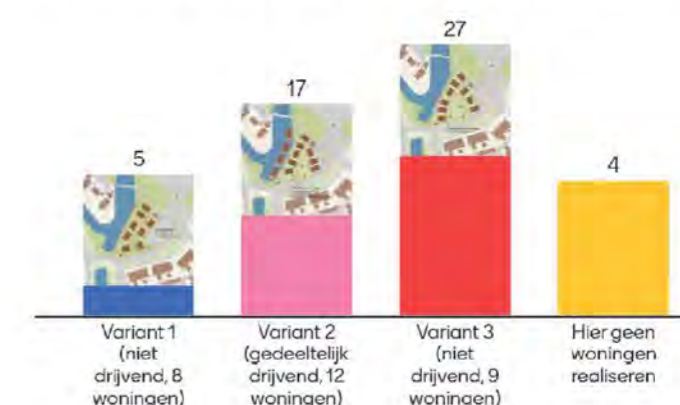
### Welk prijsniveau past bij woningen voor senioren?



### Welke variant spreekt u het meeste aan?



### Welke variant spreekt u het meeste aan?



# H9 CONCLUSIE HINDELOOPEN

## Conclusie

Hindeloopen is in vele opzichten een bijzonder stadje. Dat geldt ook voor de woonopgave. Woonopgave die leeft in de stad. In twee drukbezochte avonden werd met veel energie meegedacht en meegedaan.

De aantrekkingskracht van de historische kern maakt dat Hindeloopen aantrekkelijk is voor recreanten. Een deel van de woningen wordt daardoor recreatief gebruikt en is niet beschikbaar voor permante bewoning. Ook is er de laatste 10-15 jaar weinig tot niet gebouwd in Hindeloopen. Hoogste tijd om te zorgen voor nieuwbouw van woningen. De ruimte voor woningbouw is echter beperkt. Hindeloopen wordt aan drie kanten omsloten door water, en er is veel bedrijvigheid met milieucirkels die wonen onmogelijk maken.

Toch is het gelukt voor de korte termijn (tussen nu en 5 jaar) drie geschikte locaties te vinden. Eén van die locaties wordt op de eerste bewonersavond aangedragen door de inwoners zelf. Dat geeft gelijk de kracht aan van de kernenaanpak. Locaties die ruimte kunnen bieden voor goede senioren en betaalbare woningen voor starters.

In het proces hebben we niet alleen naar de korte termijn gekeken, maar is er ook verder vooruit gekeken. Het kan zijn dat de behoefte aan woningen groter is dan we nu denken, of dat de beoogde locaties voor de korte termijn onverhoopt niet van de grond komen. Dan ligt er met dit document ook een basis om verder te kijken. Vanuit de waarden van Hindeloopen zelf hebben we voor de lange termijn ook voldoende mogelijkheden om te zorgen te voorzien in de woonbehoefte van de Hylpers. Zodat Hindeloopen een bloeiende stad kan blijven, met een grote recreatieve waarde, maar vooral een goede woonstad voor de mensen die een sterke band hebben met Hindeloopen en haar cultuur en daar graag willen blijven wonen.



# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

In deze bijlage staan de uitwerkingen van de mogelijke locaties die besproken zijn op de eerste bewonersavond. De locaties waar Hindeloopen op korte termijn mee aan de slag kan gaan zijn uitgewerkt in de hoofdtekst. De andere locaties komen mogelijk in beeld voor de lange termijn. De uitwerkingen in deze bijlagen geven een indicatie van de mogelijkheden van die locaties.





# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 1A Westerdijk

Locatie 1A bevindt zich aan de westelijke punt van Hindeloopen. In het verleden is deze plek enkele keren verwoest door de zee. Op de locatie bevindt zich een parkeerterrein en 16 woningen van 1 laag met kap. De woningen bevinden zich in de oude karakteristieke kern en grenzen direct aan de kerk. De kwaliteit van de huidige situatie draagt niet bij aan het bijzondere karakter en historische structuur van Hindeloopen. Ook heeft parkeren de overhand, wat de sfeer en uitstraling niet bevordert.

Om de kwaliteit/uitstraling van de locatie te verbeteren en tegelijkertijd in te spelen op de woningbehoefte in Hindeloopen, zijn 2 varianten gerealiseerd. In beide varianten wordt er half verdiept geparkeerd op de plek van de huidige parkeervoorzieningen, zodat de auto's grotendeels uit het zicht zijn gehaald. Het effect van verdiept parkeren is te zien in het referentiebeeld. Ook worden in beide varianten 18 nieuwe woningen/appartementen gerealiseerd boven het parkeren. Door het verhogen van de woningen blijft parkeervoorziening op de locatie aanwezig en ontstaat er een prachtig uitzicht over de dijk. Met klimaatverandering en stijgende zeespiegel in gedachte, zijn verhoogde woningen minder kwetsbaar op deze locatie.

De woningen kunnen geschakeld zijn zoals in optie 1 is afgebeeld, maar ook gedeeltelijk geschakeld (per 2 of 3) zoals in optie 2. Bij optie 2 ontstaat er meer ruimte tussen de woningen, waardoor het minder massief aanvoelt.



## Referenties:



## LOCATIE 1A WESTERDIJK (LANGE TERMIJN) Parkeren, historische structuur, architectonische uitstraling



### Optie 1:

Bestaand  
- 0 woningen  
- 50 parkeerplekken

Nieuwe optie 1:  
- 18 appartementen  
- ongeveer 40 parkeerplekken  
halfverdiept



### Optie 2:

Bestaand  
- 0 woningen  
- 50 parkeerplekken

Nieuwe optie 2:  
- 18 appartementen  
- ongeveer 40 parkeerplekken  
halfverdiept

# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 1B Westerdijk

Locatie 1B bevindt zich aan de westelijke punt van Hindeloopen en grenst direct aan locatie 1A langs de Westerzeedijk. Op deze locatie bevinden zich momenteel tien woningen uit de jaren 60, elk met twee verdiepingen en een kap. Net als de bestaande woningen op locatie 1A draagt de huidige situatie niet bij aan het bijzondere karakter en de historische structuur van Hindeloopen.

In de voorgestelde varianten worden twee van de bestaande jaren 60 woningen gesloopt om ruimte te maken voor een hoogwaardige groenstrook die past in de hoofdstructuur.

Voor de herontwikkeling van locatie 1B is het noodzakelijk de Westerzeedijk te verleggen, waardoor dit een project op lange termijn is. Als gevolg van deze dijkverlegging ontstaat ruimte voor 18 rijwoningen in optie 1 of 29 rijwoningen in optie 2, met de hoofdonthuizing langs de dijk, zoals elders in de stad. Belangrijke assen van water en straten worden gerespecteerd en, samen met de verkaveling en positionering van de woningen, sluiten deze plannen aan op de structuur van Hindeloopen.

De woningen worden geschakeld in een rij geplaatst, waarbij elke woning subtiel verschilt in afstand van de voorgevel tot de straat, waardoor een individueel karakter ontstaat dat harmonieert met de architectuur in Hindeloopen. Het beoogde beeld zal vergelijkbaar zijn met de referentieafbeeldingen.



## Referenties:



## LOCATIE 1B WESTERDIJK (LANGE TERMIJN) Parkeren, historische structuur, architectonische uitstraling



### Optie 1:

Bestaand  
- 2 woningen  
- 5 parkeerplekken

Nieuwe optie 1:  
- 18 (rij)woningen  
- 52 parkeerplekken



### Optie 2:

Bestaand  
- 2 woningen  
- 5 parkeerplekken

Nieuwe optie 2:  
- 29 (rij)woningen  
- 47 parkeerplekken

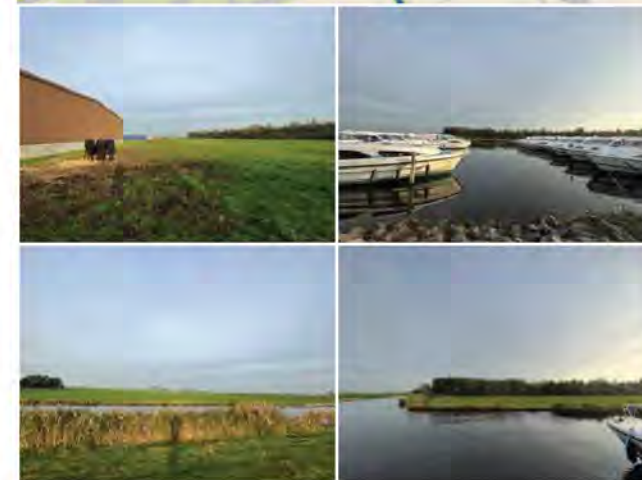
# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 2 Haven

Locatie 2 bevindt zich in het zuiden van Hindeloopen, naast industriepanden die gerelateerd zijn aan de watersport en de haven. De locatie wordt bijna volledig omringd door water, wat de stad kenmerkt en bijdraagt aan de klimaatbestendigheid ervan. Het ligt voor de hand om op deze locatie de verbinding met het water aan te gaan, bijvoorbeeld door de bouw van boothuizen, zoals te zien is in de referentiebeelden. Bovendien biedt deze locatie buiten het stadscentrum de kans om wonen, werken en recreatie te combineren. Woon-werk kavels is ook een optie

De eerste optie voor locatie 2 omvat rijwoningen, waardoor er veel woningen op de locatie gerealiseerd kunnen worden, namelijk 47 in totaal. De zuidelijke rijwoningen hebben diepe achtertuinen op het zuiden, grenzend aan een bomenrand. De noordelijke rijwoningen leggen duidelijk de verbinding met het water. Het parkeren is slim opgelost met parkeercoffers tussen de woningen, waardoor ze niet het straatbeeld domineren. Het groene begroeide deel ten zuiden van de locatie zou kunnen dienen als een parkachtige omgeving met wandelpaden.

De tweede optie voor deze locatie vertoont veel gelijkenissen, maar in deze variant worden in het noordelijke deel boothuizen gerealiseerd die zowel naar het water als naar de straat/rijwoningen gericht zijn. Deze boothuizen staan gedeeltelijk in het water en hebben elk een eigen steiger als terras. In deze variant kunnen 44 woningen worden gerealiseerd. Door in deze optie de rijwoningen langs het water te vervangen door boothuizen ontstaat meer open ruimte op de locatie en biedt het uitzicht op het water.



## Referenties:



## LOCATIE 2 HAVEN (LANGE TERMIJN) Wonen, werken, recreatie combineren buiten centrum



### Optie 1:

- Bestaand
- 0 woningen
  - 0 parkeerplekken

- Nieuwe optie 1:
- 47 (rij)woningen
  - 70 parkeerplekken



### Optie 2:

- Bestaand
- 0 woningen
  - 0 parkeerplekken

- Nieuwe optie 2:
- 44 (rij)woningen
  - 47 parkeerplekken (onder woning parkeren)

# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 3 Yndyk

Locatie 3 bestaat uit twee delen. Het meest westelijke deel is momenteel een grasveld. Op deze plek is het logisch om de bestaande bebouwing ten zuiden van de locatie door te trekken, met particuliere koopwoningen. Aan de oostkant van de locatie bevindt zich momenteel een school met een tekort aan kwaliteit. Mogelijk zou het haalbaar zijn om op locatie 6 een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) te bouwen ter vervanging. De huidige schoollocatie biedt de mogelijkheid om een 'knarrenhof' voor ouderen te creëren.

In de eerste optie wordt in het westelijke deel de bestaande bebouwing voortgezet met 7 vrijstaande koopwoningen. In het oostelijke deel wordt een 'knarrenhof' gerealiseerd. De entrees van de woningen zijn gericht op een groot gemeenschappelijk binnenplein om ontmoeting en sociale interactie te bevorderen. Hier zijn 19 hofwoningen voor ouderen gebouwd. De bovenste 3 referentieafbeeldingen geven een indruk van de sfeer.

De tweede optie is een meer klimaatbestendig alternatief. Het bestaande grasveld ligt relatief laag, en met het oog op klimaatverandering en toenemende neerslag is er hier de mogelijkheid om drijvende woningen te realiseren. Op deze locatie kunnen 20 drijvende woningen worden gebouwd, die via een brede steiger met elkaar verbonden zijn.



### Referenties:



## LOCATIE 3A, 3B YNDYK (KORTE TERMIJN) Nieuwe kans mfc/school, divers nieuw woning aanbod



### Optie 1:

- Bestaand
- 1 schoolgebouw
  - 6 parkeerplekken
- Nieuwe optie 1:
- 19 hofwoningen
  - 7/8 vrijstaande woningen
  - 20 parkeerplekken
  - 7/8 parkeren bij de woning



### Optie 2:

- Bestaand
- 1 schoolgebouw
  - 6 parkeerplekken
- Nieuwe optie 2:
- 18 hofwoningen
  - 20 drijvende woningen
  - 41 parkeerplekken

# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 4 Nieuwe weide

Locatie 4 ligt aan de Nye Weide, een weg die je vanaf het historische en karakteristieke lint naar de dijk leidt. Deze locatie maakt deel uit van de karakteristieke kern van de stad. Aan de overkant van de locatie bevindt zich de voormalige Skipshelling Blom. Momenteel zijn er huurappartementen op de locatie met parkeervoorzieningen. De bestaande bebouwing vertoont tekortkomingen in termen van kwaliteit en past niet bij de bestaande structuren. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de bouwmassa zonder kap en de afstand tot de straat, terwijl kleine voortuinen juist karakteristiek zijn voor Hindeloopen.

In beide opties is het logisch om de typerende lintbebouwing en de structuur van de omgeving voort te zetten. Beide varianten omvatten 5 volumes, waarbij de mogelijkheid bestaat om beneden-boven woningen toe te passen. In optie 1 zijn de entrees aan de achterkant gerealiseerd, terwijl in optie 2 de entrees aan de voorkant liggen, wat een vergelijkbare uitstraling kan geven als te zien is in de onderste referentiebeelden.



## Referenties:



## LOCATIE 4 NIEUWE WEIDE (KORTE TERMIJN)

Aansluiten structuur, beneden-boven woningen kans



### Optie 1:

Bestaand

- 5 (recreatie)woningen
- 10 parkeerplekken

Nieuwe optie 1:

- 5 appartementen
- 5 recreatie appartementen
- 10 parkeerplekken



### Optie 2:

Bestaand

- 5 (recreatie)woningen
- 10 parkeerplekken

Nieuwe optie 12

- 5 appartementen
- 5 recreatie appartementen
- 10 parkeerplekken

# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 5 Aan de Yndyk

Locatie 5 bevindt zich ten zuiden van het voetbalveld in het weiland. Locatie 5 is gesitueerd zodat het milieucirkels ontwijkt. Deze locatie biedt de kans verbinding te maken met het water en toekomstbestendige klimaat adaptieve woningen te bouwen. Woningen kunnen toekomstbestendig zijn door rekening te houden met de stijgende zeespiegel. Locatie 5 biedt daarom een mooie kans voor drijvende woningen.

De beide opties bestaan uit een drijvende buurt. De hoofdtoegang tot het gebied wordt gerealiseerd vanaf de hoofdweg vanuit het noorden. Langs deze weg kan uiteindelijk geparkeerd worden, waardoor de buurt zoveel mogelijk autovrij blijft. De straatjes hebben een intiem karakter. Door lage woningen te realiseren van 1 laag met kap neemt het ontwerp niet het zicht af van het oude centrum.

In optie 1 kunnen 19 drijvende woningen gerealiseerd worden en zijn alle straten met elkaar verbonden. In optie 2 kunnen 32 drijvende woningen gerealiseerd worden, waarbij de straten aan het einde niet gekoppeld zijn zodat bewoners er met hun bootje langs kunnen varen.



## Referenties:



## LOCATIE 5 AAN DE YNDYK (LANGE TERMIJN)

Toekomstbestendig en klimaat adaptief, zichtlijnen



### Optie 1:

Bestaand

- 0 woningen
- 0 parkeerplekken

Nieuwe optie 1:

- 19 drijvende woningen
- 21 parkeerplekken



### Optie 2:

Bestaand

- 0 woningen
- 0 parkeerplekken

Nieuwe optie 2:

- 32 drijvende woningen
- 40 parkeerplekken

# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 6 Meenscharbreg

Locatie 6 bevindt zich naast/op de positie van het huidige voetbalveld. Dit voetbalveld zou gedraaid kunnen worden, zodat er de mogelijkheid ontstaat hier een multifunctioneel gebouw te realiseren. In dit gebouw kunnen meerdere functies samenkomen zoals sport, recreatie en educatie. Het gebouw heeft de potentie een belangrijke ontmoetingsplek te gaan vormen in de stad.

Het nieuwe gebouw zal rekening moeten houden met de zichtlijnen op de oude stadskern vanuit de hoofdontsluitingsroute. Het multifunctioneel centrum kan een gelijkwaardige uitstraling krijgen als de referentie beelden, passend in de architectuur van Hindeloopen.



## LOCATIE 6 MEENSCHARBREG (KORTE TERMIJN)

Mfc, ontmoetingsplek, zichtlijnen



### Optie 1:

Bestaand  
- trainingsveld

Nieuwe optie 1:  
- 1 mfc gebouw

### Referenties:



# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 7 De erven

Deze locatie omvat een groot gebied. Dit gebied is afgebakend door het identificeren en waarborgen van zichtlijnen vanaf de hoofdontsluiting naar de oude stadskern. Momenteel vormt de bestaande boerderij een hindercirkel, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Om hier ontwikkeling mogelijk te maken, moeten we op de lange termijn mogelijkheden verkennen. In beide opties wordt ervan uitgegaan dat de hindercirkel op lange termijn zal komen te vervallen.

Op deze locatie zijn diverse typologieën beschikbaar, waaronder rijwoningen, drijvende woningen en hofwoningen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd aanbod dat geschikt is voor verschillende doelgroepen. Daarnaast hechten we waarde aan duurzaam bouwen en wonen, met oog op klimaatverandering en de stijgende zeespiegel. Om deze reden zijn er drijvende woningen geïntegreerd. In optie 1 kunnen in totaal 167 woningen worden gerealiseerd, terwijl optie 2 135 woningen omvat.



## Referenties:



## LOCATIE 7 DE ERVEN (LANGE TERMIJN)

Rijk/divers aanbod, toekomstbestendig



### Optie 1:

Bestaand  
- 0 woningen  
- 0 parkeerplekken

Nieuwe optie 1:  
- 63 drijvende woningen  
- 26 hofwoningen  
- 78 rijwoningen  
- parkeerplekken n.t.b.



### Optie 2:

Bestaand  
- 0 woningen  
- 0 parkeerplekken

Nieuwe optie 2:  
- 36 drijvende woningen  
- 26 hofwoningen  
- 73 rijwoningen  
- parkeerplekken n.t.b.



# BIJLAGE 1: UITWERKING WOONONTWIKKELINGEN HINDELOOPEN

## Locatie 8 Het lint

Deze locatie bevindt zich in het oosten van Hindeloopen, omgeven door weiland. Het ligt voor de hand om aan te sluiten op de bestaande structuur, dus door het huidige lint door te zetten. In het lint komen een aantal agrarische/schuurachtige volumes voor.

In optie 1 ontstaat de mogelijkheid om 8 appartementen te huisvesten in een schuurachtig volume, waardoor het past binnen het lint. Ook is er de mogelijkheid in optie 2 om de kavel in tweeën te delen en hier 2 vrijstaande woningen op te realiseren.



### Referenties:



## LOCATIE 8 HET LINT (KORTE TERMIJN)

Het lint doorzetten, aansluiten idioom



### Optie 1:

Bestaand  
- 0 woningen  
- 0 parkeerplekken

Nieuwe optie 1:  
- 8 appartementen  
- 9 parkeerplekken



### Optie 2:

Bestaand  
- 0 woningen  
- 0 parkeerplekken

Nieuwe optie 2:  
- 2 vrijstaande woningen  
- parkeren bij woning

# BIJLAGE 2 BEWONERSAVOND 1 (POSTERS)

## HINDELOOPEN

Locatie 1A:

<i>Goed idee, want:</i>	<i>Minder goed idee, want:</i>	<i>Overige opmerkingen/suggesties:</i>
Het is nu een rommeltje	Invloedsgebied gasleiding II	Waar zijn de huurwoningen? II
Al in eigendom gemeente	Stadsgezicht III	Herverkavelen huurwoningen voor meer ruimte
Mooi voor lage starterswoningen waar de oude bewoners overheen kijken	Parkeerprobleem IIIII II	
Top locatie, wordt alleen maar mooier	Flora en Fauna vleermuizen	
Mooi plan, vanaf zeedijk nu slordige indruk	Vervuilde grond II	
Betaalbaar	Te groot offer voor weinig woningen II	
	Verpest uitzicht van bestaande woningen II	
	Is nu mooie parkeerplaats voor bussen	

LOCATIE 1B:

<i>Goed idee, want:</i>	<i>Minder goed idee, want:</i>	<i>Overige opmerkingen/suggesties:</i>
Ruimte voor nog meer woningen, extra ruimte II	Doet afbreuk aan cultuur historisch gevormde kern , structuur aangepast IIII	Beetje duur misschien? II
Mooie gevels I	Duurt te lang I	Geen tranendal meer I
Mooie/goede locatie III	Niet betaalbaar (dijk verplaatsen) IIIII	Oude woningen hebben wel een upgrade nodig
Voor starters en senioren I	Teveel tuin I	Waar straks parkeren? Museum wordt uitgebreid is dat meegenomen in plannen? I
Voor eigen jongeren I	Achter de dijk NEE I	Beetje minder rommelig I
Goed idee, mits haalbaar dijk te verleggen en goedkoop IIIII	Dit is echt een hele goedkope oplossing I	Locatie 1A hier een school I
Gezinnen en kinderen I	Niet doen en parkeerplekken behouden I	Milieuneutraal I
Als de dijk toch aangepakt moet worden, waarom ook niet verplaatsen I	Trekt mensen van buitenaf I	Ga de marktwerking tegen, anders komen rijke mensen hier I
Druk op woningbouw coöperatie verhelpen I	Te druk, te veel wordt zootje II	Voor lange termijn misschien optie I
Bestaande woningen reorganiseren, verduurzamen, zonnepanelen II	Lust nooit bij waterschap I	Dijkverleggen? Ze gaan het waterpeil van het ijsmeer verhogen I
Optie met 29 woningen wel verassend I		Trekt ouderen aan zonder kinderen I
Referentie past bij hulpen I		
Graag goedkoop SH of koop II		

Belangrijke opmerking:

-

# BIJLAGE 2 BEWONERSAVOND 1 (POSTERS)

## HINDELOOPEN

### LOCATIE 2:

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Er kunnen veel woningen III	(Ouderen) ver van de stad III	Gezamenlijk als collectief bewoners groep vormen en selecteren wie erbij komt/woongroep II
Zowel starter als ouderen I	Industrie cirkel afstand scheepswerf Blom, hinderwet? IIIII	Links van camping parkeerterrein en groengebied meenemen als extra locatie III
Typologieën combineren II - Koop – huur III - Doelgroepen II	Te ver voor losse wijk I	Betaalbaarheid (onder 2 ton blijven) IIIII
Geschikt voor de jeugd/jongeren III	Dit is een betere plek voor bedrijven terrein, mogelijk een combi met wonen II	Mogelijk waterwoningen I
Mooie plek voor tiny houses (net zoals in Stavoren) III	Geen betaalbare woningen te zien I	Geluidswal voor Blom maken II
Plek voor woningen met tuin I		Geen mensen van buitenaf aantrekken I
Mooie locatie IIIIIII		Industrie gerond combineren wonen en recreatie I
Geschikt voor starters II		Eerst Hindeloopen inpassen, recht op 1 <sup>e</sup> koop III
Mogelijk milieu neutraal, duurzaam II		Woningbouw moet niet ten koste gaan van bedrijven, die zijn namelijk ook belangrijk voor Hylpen I
Recreatie woningen buiten Hylpen I		Betaalbare prefab woningen, hoeven niet over zeedijk te kijken I
Geschikt voor gezinnen I		Waarom niet 200m naar voren en eerste gedeelte parkeerterrein? I

### Belangrijke opmerking:

- Er is eerder een plan geweest op deze locatie met een combi van wonen, werken en industrie en dat was toen niet mogelijk. Zoals ik het begreep wat dit een plan van de eigenaren van het perceel, maar mocht dit plan niet van de gemeente. Toen is uiteindelijk een stuk van het perceel naar Blom gegaan. En hadden er niet een prettig gevoel bij waarom het nu ineens wel kon? Voor haar (volgens mij eigenaresse van het land) was het eigenlijk wat te laat nu. Schept verwarring II
- Locatie parkeerterrein + groen gebied naast camping?

### LOCATIE 3:

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
School naar speeltuin, Bouwen hofje en in het midden speeltuin II	Geen school, geen bebouwing op voetbalveld I	Waarom stuk van eendekooi er niet bij? I
Goed plan, school moet blijven III	School moet blijven, dure oplossingen IIIII	Speeltuin weg en hier woningen plaatsen I
Hofje goed plan IIII	Met deze plannen trek je mensen van buitenaf I	Kan het betaalbaar? I
Er zijn plannen dat school vernieuwd moet worden, daarom goed plan om school te verplaatsen en met woningen te vervangen II	Waterwoningen passen niet in Hylpen, kijk naa oude stadskern III	School achter dijkweg – spinhuisstraat I
Woningen op speeltuin mooie plek I	Het zijn geen starterswoningen I	Voor jongeren/starters niet te groot en betaalbaar IIIII
Meest haalbare plan op korte termijn II	Alleen de 8 waterwoningen I	Als nieuwe school komt dan met cultureelcentru in één I
Prima/perfecte locatie IIII		Waarom niet alleen stuk zonder school? I
Woningen op het water, prachtig II		School moet op een goede plek komen, voetbalveld niet ideaal II
Prima plan IIII		Speeltuin naar voetbalveld, daar duplex/tiny houses I
Goede plek voor starters II		

### Belangrijke opmerking:

-

# BIJLAGE 2 BEWONERSAVOND 1 (POSTERS)

## HINDELOOPEN

### LOCATIE 4

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Hofje voor senioren III	Hoogbouw (2 hoog?)	Hylpers eerst en die economisch gebonden zijn II
Mooi centraal	Liever 10 woningen dan 5 woningen en recreatiewoningen	Combinatie wonen en recreatie onwenselijk: kans op overlast
Goed plan IIIII	Recreatie weg IIII	Moet wel betaalbaar blijven
Mooie locatie IIIIIIII	Twijfel over combinatie I	Ook geen last meer van
Mooi voor senioren IIII	lelijk	Voorkomen parkeren in de straat
Prima plek voor starters/senioren II		Hoefslag (hoofdgebouw) appartementen van maken
Zeker doen (oude bende Eekhof) II		Maak van de Scheepshelling appartementen
Bouwstijl overnemen van Hindeloopen		

### LOCATIE 5

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Mooie locatie, redelijk dicht bij centrum en voorzieningen	Aantasting aanzicht	Zorg voor betaalbare woningen II
Geen goed idee	Te veel wegen, voor ontsluiting	Niet op water, maar op land IIII
Mooie locatie IIIII	Past niet bij Hylpen II	Privaat bezit II
	Voelt als recreatie, Center Parks-gevoel	Hoe is dit bereikbaar II
	Duur, niet toegankelijk voor de Hylpers II	Hylpers eerst II
	Niet toegankelijk voor ouderen	Leuke plek voor Tiny Houses (Iik húsjes) II
	Hoe meer water, hoe minder woningen mogelijk zijn	Maak er een geheel plan van niet alleen een klein onderdeel
	Waterwoningen passen niet bij Hylpen	Senioren en jongeren kunnen dit niet betalen II
		Eerst Hindelooper kern inpassen II
		Optie voor parkeren: Bij Autobedrijf Heeres
		Tegengaan van tweede woning
		Sociale woningen



Waarom niet daar?

# BIJLAGE 2 BEWONERSAVOND 1 (POSTERS)

## HINDELOOPEN

REACTIES LOCATIE 6 – school / multifunctioneel centrum / appartementen erboven bij voetbalvelden Aantal maken genoemd geturfd in rood		
Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Alleen als de voetbalvelden op zelfde locatie kunnen blijven	Zonde van de zichtlijn op 'Ald Hylpen'	Kan de school niet op een andere plek, meer in de bestaande kern, zoals de rommelboerderij?
Combi met MFC, BSO, ouderen	Waardeloos	II Waarom de School niet naar de speeltuin verplaatsen (tussen Stadsweide en Indyk)
Mooie plek	Beter woningen bouwen dan school afbreken (voorkomen verkwisting)	III <b>Idem als hierboven maar dan anders:</b> Huidige speeltuin (tussen Stadsweide en Indyk) naar het voetbalveld en dan de school naar de plek van de speeltuin
School nu geïsoleerd	Leidt tot veel verkeer door de binnenstad	School op de hoek Indyk, combi samen met plan Indyk
Misschien de school samen met SC Hielpen en IJclub Hylpen	Geen optie, erg jammer, hart van Hylpen	School bij Piet Kleine burg
Schuiven met voetbalvelden of draaien met velden	Slecht plan, school moet blijven staan	Er moet eerst voor starters gebouwd worden (dan komen er kinderen voor de school)
Er is overruimte rond de voetbalvelden, dus kan anders ingedeeld	Waarom niet bouwen op of in de dijk bij dijkverbreding (buitendijks?)	II Waarom de school niet achter de kerk aan de Westerdijk op het parkeerterrein (locatie 1)?
En dan Foeke zorg + wonen en MFC combineren met school	Geen optie, aangezicht Hylpen, cultuur, hart van Hylpen	Voorkomen overlast
Mooie locatie om zo sportvelden te combineren met de school	II Afblijven, zonde	Waar gaat nu het trainingsveld naartoe?
Voldoende speelruimte + dubbelegebruik sportvelden, door schoolkinderen tijdens en na schooltijd (voorbeeld sportvelden, skeeler-, step- en ijsbaan Bolsward)	Verspreide voorzieningen is de traditie in Hylpen	Water, gevaarlijk voor kinderen
FC Hielpen + school + ijsclub + gemeenschapscentrum	School niet verplaatsen	
School wel, appartementen niet	School moet in de woonkern liggen	
	Domme plek	
	Waarom school verhuizen, is dat kostentechnisch wel haalbaar?	

OVERIGE OPMERKINGEN EN SUGGESTIES DIE TER SPRAKE KWAMEN:
Paar tijdelijke arken is niet genoeg, maar wel voor korte termijn.
II Veel mensen wonen in te grote huizen (1 x stickies, 2 x genoemd)
Meer kleine ouderenwoningen
Huis van Ham, 't pakhuis wordt niks mee gedaan
Vroegere Christelijke school kopen en hier appartementen voor ouderen in maken
III De woningen op de referentiebeelden (op alle posters) zijn geen starterswoningen (niet op stickies, wel 3 personen die dit noemden)
III De woningen op de referentiebeelden (op alle posters) zijn geen Hylper woningtypes (niet op stickies, wel 4 personen die dit noemden)

Sandra van Assen, 230223

### Locatie 7 – De Erven

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Ambitieuze plan	Veel te groot IIII	Eerst inpassen, tegen de tijd voor dit plan is er krimp
Eerst stuk naast voetbalveld wel helemaal bebouwen	Dit duurt te lang, niet realistisch II	Kan niet waar zijn, hier zit veehouderij
Biedt perspectief	Niet haalbaar voor Hindeloopen	Betaalbaar voor starters? Anders niks
Goede optie, vandaag nog beginnen. Lang traject	Wie gaat hier wonen? Uit het Westen of gepensioneerden	Hof voor ouderen dicht bij centrum
Prachtige locatie met toekomst voor Hindeloopen qua uitbreiding II	Drijvende woningen is niks	Woningen moeten betaalbaar voor Hylpers en niet voor (rijkere) mensen van buitenaf
Toekomst	Trekt verkeerde doelgroepen (westerlingen)	Niet bebouwen
Combi huur en koop (Hylpers moeten voor)	Niet betaalbaar	Speeltuin is goede plek voor seniorenwoningen
Zolang het woningen zijn starters en Hylpers, goede locatie	Veel te veel	Speeltuin verplaatsen naar groen Kreilerstraat of Molenstraat
Kleine woningen tiny houses ipv woonarken	Zonde mooie weide	Wellicht toerisme?
	Dit is geen optie II	Wat moet hij dan met zijn bedrijf, kan niet II
	Aantasting aanzicht IIIII	En Gerben dan?
	Moeten goedkopen huizen hebben, niet hier?	Bouwterrein tussen Heeres en camping
	Teveel groen, tuinen, woningen - kosten?	

# BIJLAGE 2 BEWONERSAVOND 1 (POSTERS)

## HINDELOOPEN

Locatie 8:

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Goede plek voor ouderen (appartementen)	Eerst in de kern bouwen	Voorrang voor inwoners uit Hindeloopen.
Goede plek voor jongeren	Slechte plek naast visrokerij en boerenbedrijven	Groentetuin moet nieuwe plek krijgen, het liefst groter
Prima	Te ver weg voor senioren	Groentetuin verplaatsten naar locatie Eendenkooi
Prima plek	Referenties passen niet bij de kwaliteit en het karakter van Hindeloopen.	Er moeten betaalbare woningen komen
Is mogelijk, maar niet de beste locatie	Optie met 2 woningen is veel te weinig	Smalle strook, hoogbouw?
Leuk voor jongeren	Optie met 2 woningen te groot en te duur	Bovenste referentiebeeld past het best bij Hindeloopen
Goed voor sociale huur voor jongeren	Zonde van de ruimte	Plek waar tijdelijke woningen stonden is een goede plek
Prima plek, net als vroeger	Weinig binding met de stadskern	
Ruimte benutten voor kleinere woningen		

Algemene poster:

Goed idee, want:	Minder goed idee, want:	Overige opmerkingen/suggesties:
Locatie 3 ideaal plan voor senioren	Moderne referenties passen niet bij Hylpen	Speelplaats op nieuwbouw naar bijvoorbeeld voetbalveld
8 en 4 prima plan	Eerst gaan voor inbreiding oude kern	Geen problemen met beschermd stadsgezicht, dus duurzaam bouwen mogelijk
1 mooie plek, stijl niet mooi	Senioren hofje is ouderwets	Speeltuin verplaatsen (naar voetbalveld) en hier woningen bouwen
6 mooie plek voor school	Mis betaalbaarheid	Plan 6 naast plan 5 combineren
Drijvend is verplaatsbaar, betaalbaar en voor jong en oud		School naar locatie 1
Top ideeën		Betaalbaar
Woningen op palen, parkeren eronder, over de dijk zichtlijnen goed idee		Zijn containerwoningen een idee
		Speeltuin verplaatsen, optie hoogbouw (2 lagen hoog)
		Tiny houses oude kleuterschool, hofje of prefab
		Zo snel mogelijk buitendijks, de kerk hoort in het midden
		School op plek van de speeltuin

Belangrijke opmerking:

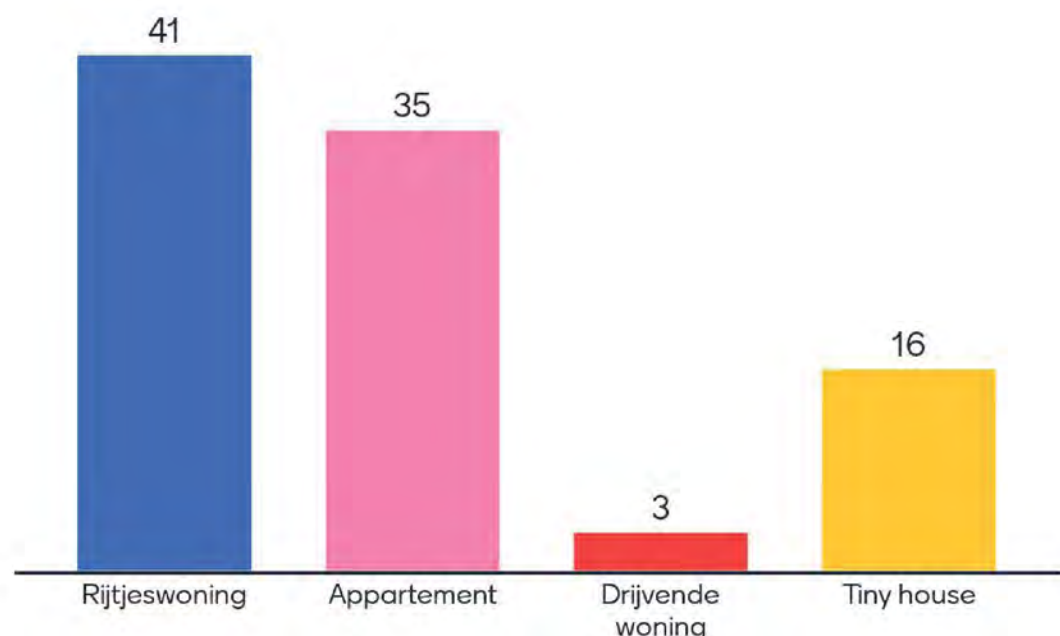
- Er ontbreken 2 locaties: speeltuin bij begraafplaats en parkeerplaats Heeres |||||
- Locatie voormalige Skipshelling Blom appartementen realiseren |



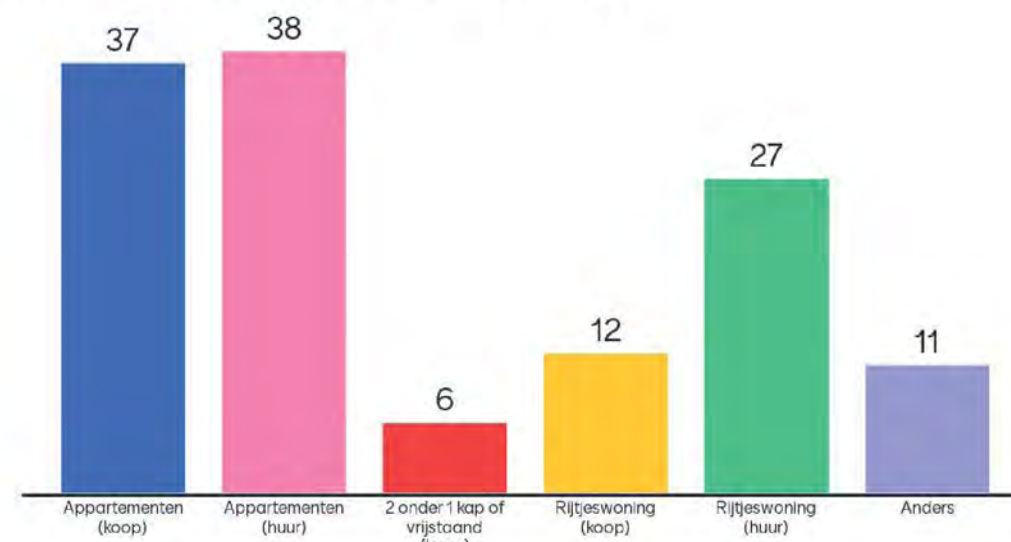
# BIJLAGE 3 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

## HINDELOOPEN

### Hoe ziet een starterswoning eruit?



### Welke woningen moeten we bouwen om senioren te laten doorstromen?

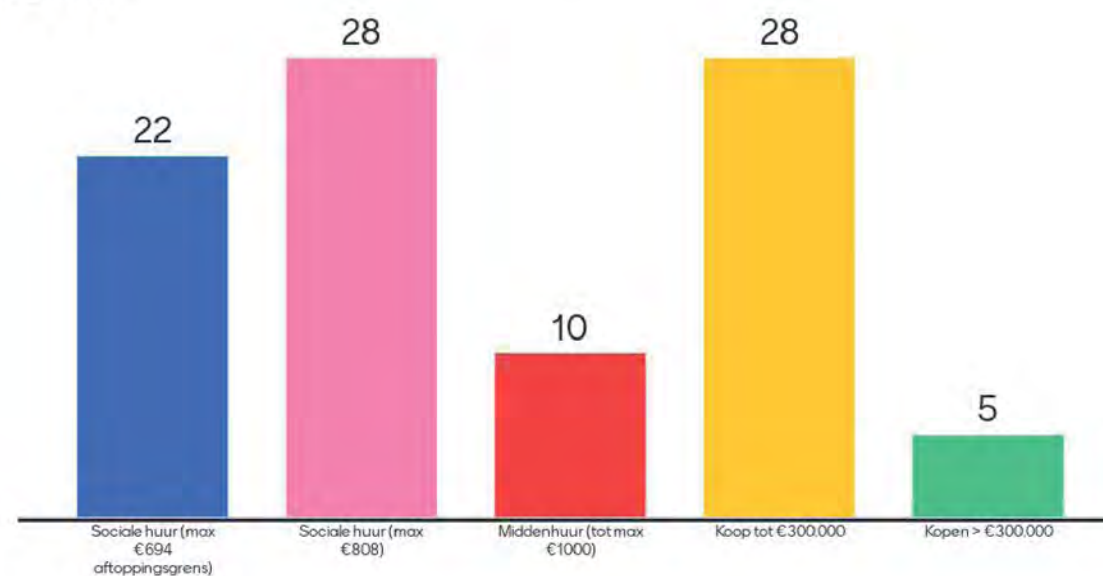


### Welke andere woningen moeten we bouwen om senioren te laten doorstromen?

78 responses



### Welk prijsniveau past bij woningen voor senioren?



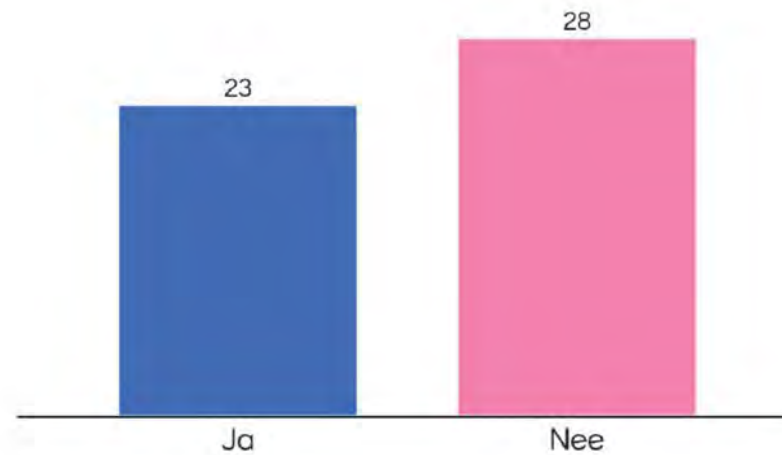


# BIJLAGE 3 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

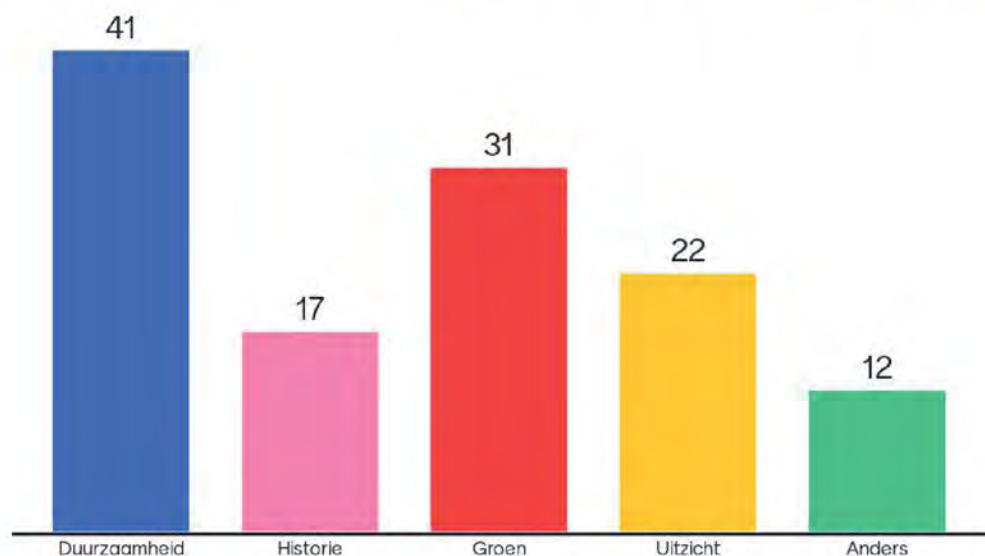
## HINDELOOPEN



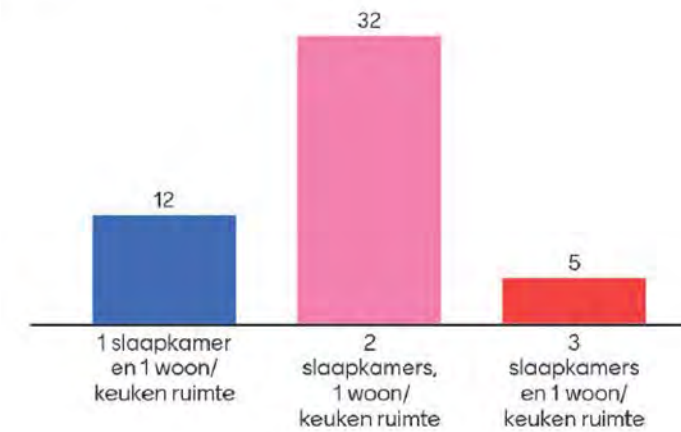
Zijn tijdelijke woningen die snel geplaatst kunnen worden voor bijvoorbeeld 5 jaar een oplossing voor Hindeloopen?



Welke waarden zijn aan de orde op locatie 3? bijvoorbeeld duurzame of historische waarden



Als er sprake is van een tijdelijke woning waar gaat uw voorkeur naar uit?



Welke andere waarden zijn van belang op locatie 3?  
82 responses

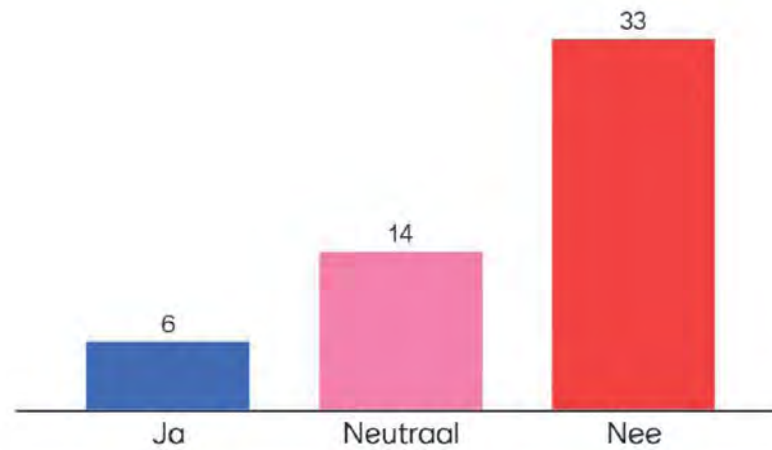


# BIJLAGE 3 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

## HINDELOOPEN



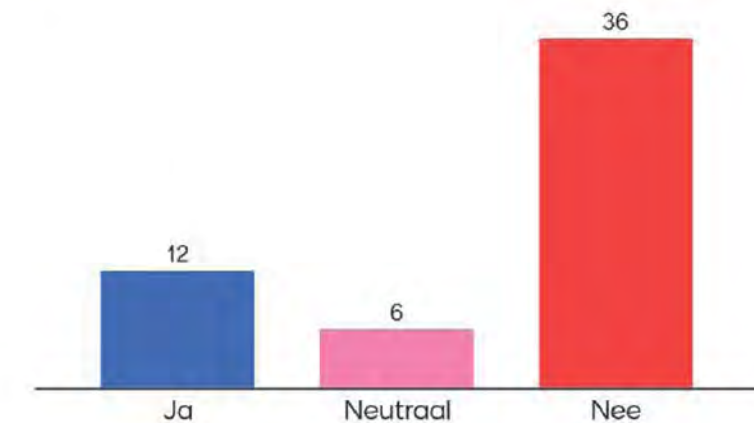
Is er behoefte aan gezamenlijke buitenruimte op locatie 3? zoals speeltuin of gemeenschappelijke tuin



Mentimeter



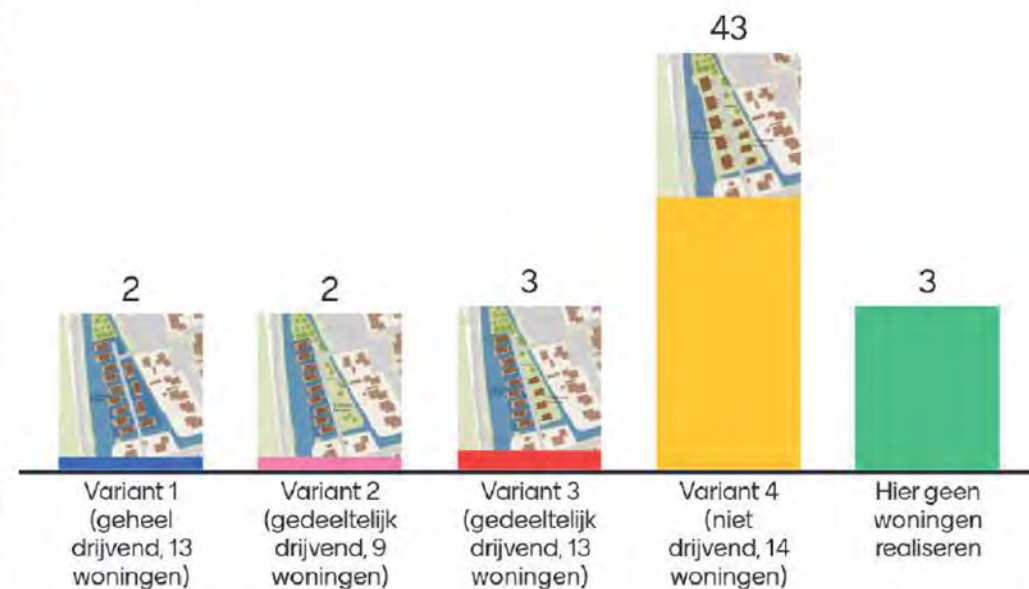
Is er behoefte aan drijvende woningen op locatie 3?



Mentimeter

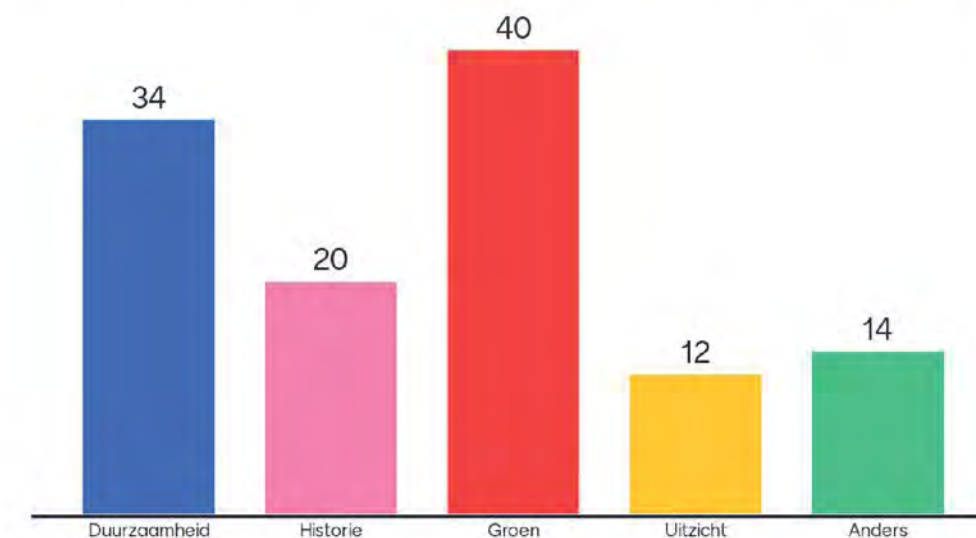


Welke variant spreekt u het meeste aan?



Mentimeter

Welke waarden zijn aan de orde op locatie 9? bijvoorbeeld duurzame of historische waarden



Mentimeter

# BIJLAGE 3 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

## HINDELOOPEN

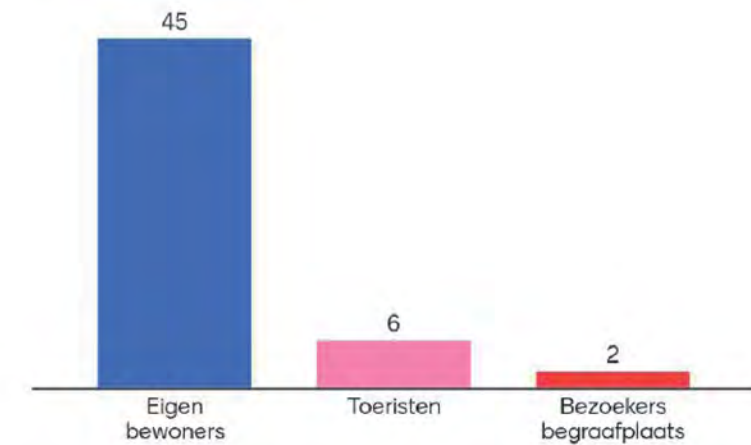
Welke andere waarden zijn van belang op locatie 9?  
85 responses



Mentimeter

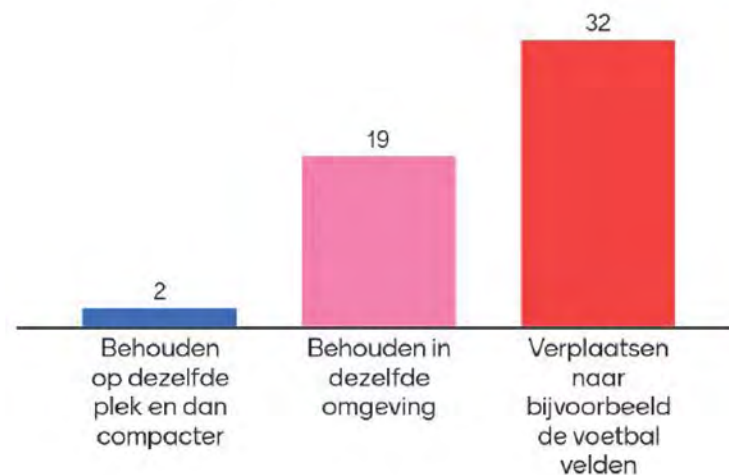


Voor wie is het gebruik van het huidige parkeerterrein vooral?



Mentimeter

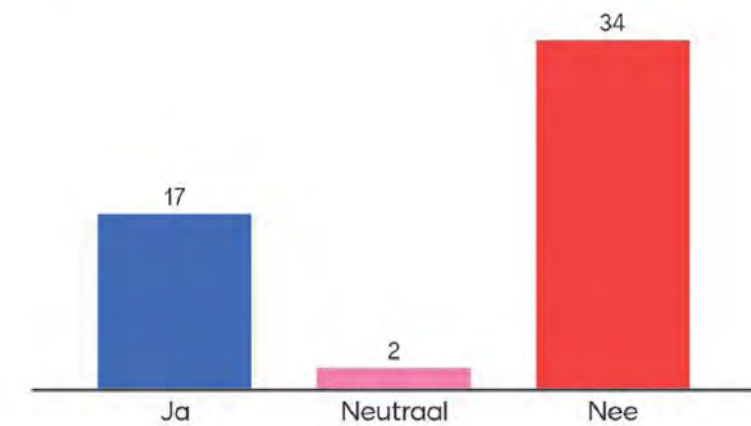
Wat wilt u met de bestaande speelvoorzieningen?



Mentimeter



Is er behoefte aan drijvende woningen op locatie 9?



Mentimeter

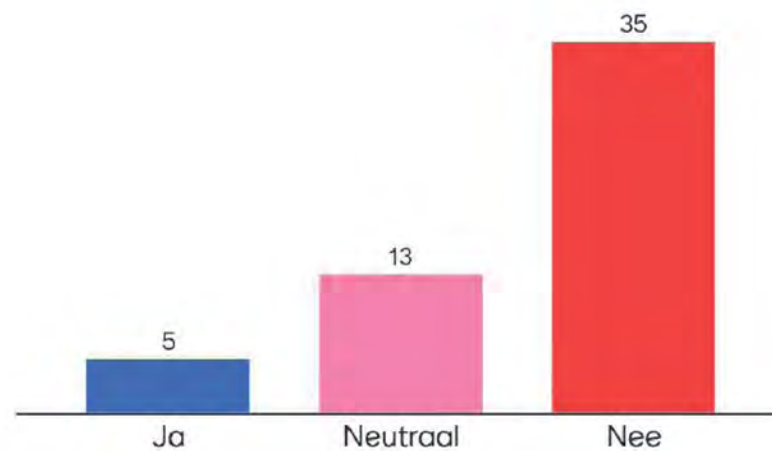


# BIJLAGE 3 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

## HINDELOOPEN



Is er behoefte aan collectieve buitenruimte op locatie 9? zoals speeltuin of gezamenlijke tuin

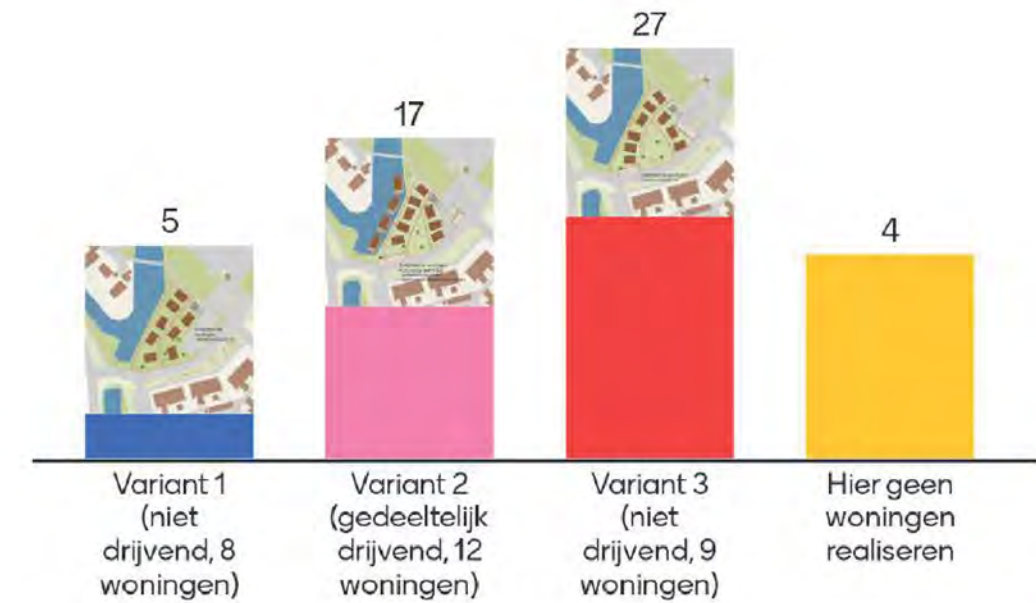


Mentimeter



Mentimeter

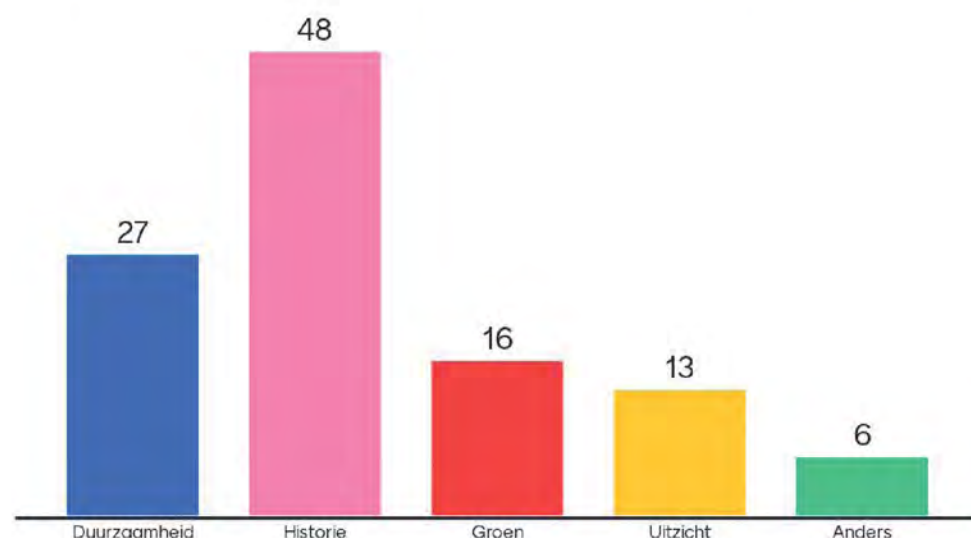
Welke variant spreekt u het meeste aan?



Mentimeter

83

Welke waarden zijn aan de orde op locatie 4? bijvoorbeeld duurzame of historische waarden



Welke andere waarden zijn van belang op locatie 4?  
82 responses



Mentimeter

80

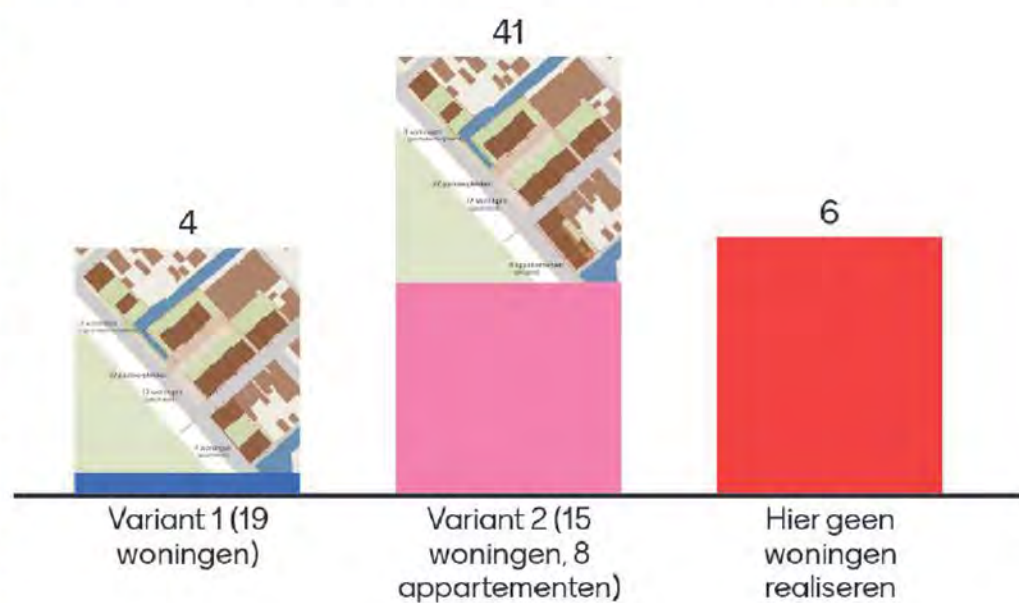
# BIJLAGE 3 BEWONERSAVOND 2 (MENTIMETER)

## HINDELOOPEN



Welke variant spreekt u het meeste aan?

Mentimeter





Gemeente  
Súdwest-Fryslân



# COLOFON