

Ons nummer: O25.002412

Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	opstarten procedure woningbouwlocatie Westerfaart in Hindeloopen
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	4 november 2025
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Guido Klont

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- Dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling voor de ruimtelijke onderbouwing van de woningbouwlocatie Westerfaart niet nodig is;
- In te stemmen met de ontwerp planologische BOPA met de bijbehorende ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties) onderbouwing en beeldkwaliteitscriteria, die als toetsingskader dienen voor toekomstige aanvragen, zoals die in bijlage 3 is opgenomen;
- De uitgebreide procedure van toepassing te verklaren voor de aanvraag voor 15 woningen aan de Westerfaart te Hindeloopen (inclusief de beeldkwaliteitsregels) en de ontwerp planologische BOPA gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- De raad te informeren over de ter inzagelegging van de ontwerp planologische BOPA.

Toelichting/achtergrond

In Hindeloopen zijn de afgelopen 20 jaar nauwelijks woningen gerealiseerd. Er is daarom gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw. Daarbij is besloten om Hindeloopen op te nemen in de pilot 'Kleine kernen aanpak'. Met de 'Kleine kernen aanpak' werkt de gemeente aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties in kleine kernen die behoefte hebben aan nieuwe woningen.

Tijdens dit proces is er met de inwoners van Hindeloopen gekeken naar mogelijke woningbouwlocaties in de stad, voor zowel de lange als korte termijn. Het initiatief lag bij de Wooncommissie van Hindeloopen, 'Nô Hylpen'. Als resultaat zijn er 2 locaties gevonden die op de korte termijn verder kunnen worden uitgewerkt. Het college heeft hiertoe op 19 december 2023 besloten. Het gaat om de locaties: 'Speeltuin' aan de Meenscharsweg en 'Yndijk' (of projectnaam Westerfaart). Deze locaties zijn volledig in eigendom van de gemeente.

Als vervolg hierop is de gemeente met beide locaties aan de slag gegaan. De raad heeft hiervoor op 18 april 2024 (vergaderpunt 14) een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ([link](#)). Er zijn verschillende stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt en deze zijn tijdens de inloopbijeenkomst van 13 maart 2024 aan de inwoners voorgelegd. Tevens is er toen een enquête gehouden. Op basis van de uitkomsten hiervan is op woensdag 3 juli 2024 een inloopbijeenkomst geweest waarbij de definitieve ontwerpen voor beide locaties zijn gepresenteerd aan de omwonenden/belangstellenden.



Luchtfoto met locatie Westerfaart



Stedenbouwkundig plan

Het gaat aan de Westerfaart om 15 woningen, waarvan 9 grondgebonden en 6 gestapelde woningen (zuidelijk blok).

We zijn nu zover dat de ontwerp planologische BOPA met ETFAL onderbouwing en kaders ter inzage kan worden gelegd.

Proces aanvraag

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Westerfaart in Hindeloopen is gekozen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in fasen. De achtergrond hiervan is dat de gemeente als grondeigenaar én initiatiefnemer het ruimtelijke plan opstelt en aanvraagt. Dit betreft de eerste fase van de BOPA en gaat over de planologische toelaatbaarheid van de ontwikkeling. In deze fase worden de hoofdlijnen vastgelegd: de ruimtelijke inpassing, beleidsmatige onderbouwing, milieueffecten, verkeer, parkeren en overige randvoorwaarden.

De vervolvergunning zal later door de ontwikkelaar worden aangevraagd. Die aanvraag gaat uitsluitend over de uitwerking en realisatie van de woningen. Deze taakverdeling sluit aan bij de rolverdeling in het project: de gemeente maakt het planologisch mogelijk, terwijl de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het ontwerp, de uitwerking en de daadwerkelijke uitvoering van de bouw.



Uit Beeldkwaliteitsplan: Sfeerbeeld grondgebonden woningen en gestapelde woningen

Door deze gefaseerde aanpak wordt:

- geborgd dat het project tijdig planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- flexibiliteit behouden voor de ontwikkelaar bij de nadere uitwerking van de bouwplannen;
- een heldere scheiding aangebracht tussen de publieke rol van de gemeente (planologisch-juridisch kader) en de private rol van de ontwikkelaar (bouwkundige en commerciële invulling).

Voor de locatie aan de Meenscharweg (5 rijwoningen) zal over een aantal weken een gelijke procedure worden opgestart. De raad zal hierover ook actief worden geïnformeerd.

Bijlage(n)

1. Beeldkwaliteitsplan Westerfaart