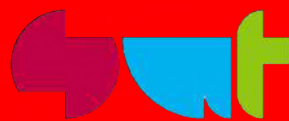


Hindeloopen

Ruimtelijke kwaliteit

MEENSCHARWEG

Mei 2025



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
STEDEBOUWKUNDIG PLAN	3
2. VISIE OP HOOFDLIJNEN	4
ACHTERGROND EN ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	4
GEWENSTE RUIMTELIJKE KWALITEIT	4
GRONDGEBONDEN WONINGEN	4
4. CRITERIA BEBOUWING	5
A. GRONDGEBONDEN WONINGEN	5
<i>Plaatsing</i>	5
<i>Hoofdvorm</i>	5
<i>Detallering en materiaalgebruik</i>	5

1. INLEIDING

Er zijn in 2023 verschillende potentiële woningbouwlocaties onderzocht in Hindeloopen. Uit dat onderzoek kwamen een aantal locaties naar voren die op korte termijn gerealiseerd konden worden en een aantal langere termijn locaties. Deze locatie, op een gedeelte van een speeltuinlocatie, was een van de korte termijn locaties. De grootste behoefte in Hindeloopen op dit moment zijn betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Dat kunnen jongeren zijn, maar ook bijvoorbeeld oudere mensen die kleiner willen wonen en minder tuinonderhoud wensen.

Er zijn verschillende modellen onderzocht en waar inspraak met de bevolking over is gehouden. Er was een voorkeur voor het model met de patio-woningen, met ombouwde tuinen. Woningen voor de kleine beurs, maar met zicht rondom. Het model biedt ruimte voor vijf grondgebonden woningen.

Stedebouwkundig plan

Het plan bestaat uit vijf rijenwoningen van één laag met kap en met ombouwde tuinen. Het parkeren wordt voor en naast de woningen gerealiseerd. De locatie ligt gunstig op korte afstand naar de basisschool en goede verbinding naar het centrum van Hindeloopen.



Figuur 1: Stedebouwkundige plan

Er wordt een omgevingsvergunning opgesteld door de gemeente om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Voor de toetsing van de toekomstige woningen aan ruimtelijke kwaliteit, is dit document opgesteld en dit is ook als zodanig een onderdeel van de voorschriften van de omgevingsvergunning voor de BOPA. Het document geeft regels voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied uit de aanvraag omgevingsvergunning en over de gewenste ontwikkeling van de vijf woningen.

Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de voorschriften omtrent omgevingskwaliteit;
- de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Súdwest-Fryslân een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

2. VISIE OP HOOFDLIJNEN

Achtergrond en algemene uitgangspunten

In overleg met de omwonenden is het eerdere model besproken en een enquête gehouden voor verdere uitwerking. Wat heeft geresulteerd in het voorliggende stedenbouwkundige plan. Nu zijn er in dit document uitgangspunten voor het type woningen opgesteld met ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie.

Het plan omvat 5 grondgebonden rijtjeswoningen liggend aan de bestaande weg met ombouwde achtertuinen en parkeren naast en voor de woningen. Aan de achterkant blijft er ruimte om langs het water te lopen. Er komen nieuwe voetpaden rondom de woningen en de op deze plek aanwezige speelvoorzieningen worden verplaatst naar een andere plek op deze speellocatie.

Gewenste ruimtelijke kwaliteit

Gezien de bijzondere ligging aan het water en grenzend aan de speeltuin en liggend in het groen is er sprake van een woningtype met ombouwde tuinen. Er is daarbij een balans in uitstraling van het rijtje en herkenbaarheid woningen (Hylper-uitstraling) door bijvoorbeeld verschillende kleuren of materiaalgebruik van gevels en bijzondere accenten en overgangen.

Grondgebonden woningen

De architectuur heeft een moderne hylper uitstraling (zie architectuur stadsweide) van 1 laag met kap. De soort kap en richting zijn vrij.

Lichte en/of donkere maar natuurlijke kleuren met gebruik van hout/steen, moderne uitstraling en rode of grijze dakvlakken. Aandacht voor hoekoplossingen.

Hylper-uitstraling met daarbij verwijzing naar luifels, erkers, stoepen en bijvoorbeeld bloembakken. Dakvlakken aandacht voor goten, daklijsten, En overstekken, doorgetrokken gevels.



Figuur 2. Sfeerbeelden woningen voor materiaalgebruik en uitstraling

4. CRITERIA BEBOUWING

A. Grondgebonden woningen

Plaatsing

- De woningen staan aan de straat maar hebben een alzijdigheid.
- De woningen worden in één rooilijn geplaatst en zijn een eenheid.
- Bijgebouwen staan los of aangebouwd aan de achterkant van de woningen.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is kantig.
- De woningen zijn uitgevoerd in één bouwlaag met kap.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de straat georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detailering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk of hout. Kleur is licht beige houtkleurig of metselwerk roodachtig, of donkerbruin. Bij metselwerk accenten met lichte houtkleur.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.
- Materiaal dakbedekking vrij.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied (behalve aan de voorkant) is er sprake van afscheidingen met voldoende privacy ook in de winter, bijvoorbeeld met een combinatie van steen/hout en beplanting.