

Nó Hylpen

**Woon-enquête
september 2021**

versie 1

Plaatselijk belang Hindeloopen



Plaatselijk belang Hindeloopen
Woon-enquête

september 2021
versie 1

Plaatselijk belang Hindeloopen is van mening dat het tijd is dat er weer nieuwbouwwoningen worden ontwikkeld in de stad.

In opdracht van, en in samenwerking met Plaatselijk belang Hindeloopen ontwikkelden wij een Woon-enquête om de behoefte binnen de stad te peilen. De leden van de commissie Nó Hylpen (werkend onder auspiciën van Plaatselijk belang Hindeloopen) hebben de enquête over de stad verspreid en na enkele weken is een overweldigende respons vanuit de stad gekomen. De resultaten uit de enquête hebben wij in grafieken in beeld gebracht en voorzien van duiding.

Voor u ligt de motivatie, de aanpak en de conclusie van de woonenquête.

Wij zijn;



AANLEIDING

Sinds 2000 wordt er in Hindeloopen niet meer woningbouw gepleegd in Hindeloopen. De gemeente Súdwest Fryslân heeft in haar huidige woonvisie een viertal groeikernen aangewezen waaronder Hindeloopen niet valt. Daarmee zal de ontwikkeling van woningbouw in Hindeloopen ook de komende jaren vanuit de gemeente niet worden gestimuleerd.

Plaatselijk belang Hindeloopen maakt zich al geruime tijd zorgen over deze situatie en de gevolgen die dit heeft en zal hebben op het woningaanbod en de leefbaarheid voor nu en de toekomst in Hindeloopen. Vanuit deze bezorgdheid is vanuit plaatselijk belang Hindeloopen de werkgroep Nô Hylpen opgericht. Deze werkgroep is in het leven geroepen met als specifiek doel om de ontwikkeling van woningbouwplannen te agenderen, te onderzoeken en te realiseren. Onderdeel van het onderzoek is deze enquête die in kaart brengt welke woonbehoeften er binnen Hindeloopen leven.

Deze enquête geeft een beeld van de concrete behoefte binnen de stad. Ook wordt met deze enquête de basis voor het draagvlak voor een mogelijke ontwikkeling gelegd. Tenslotte geeft de enquête een aanzet in het "gesprek" over de ruimtelijke kwaliteit die een mogelijke ontwikkeling zou kunnen toevoegen.



AANPAK

Wanneer een Woon-enquête een leidraad moet zijn voor een eventuele ontwikkeling moet die enquête in gaan op alle belangrijke uitgangspunten die van invloed zijn op een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit de doelgroep en de bewoners betreft. Er moeten concrete realistische keuzes worden geboden op zowel programmatisch, als financieel en ruimtelijke gebied. Ook is het van belang te peilen hoe sterk/groot de behoefte en het draagvlak voor woningbouw is.

In onze enquête hebben wij de bewoners van Hindeloopen gevraagd naar de volgende gegevens en onderwerpen:

- persoonsgegevens
- gezinsamenstelling
- huidige woonsituatie
- verhuisbehoefte
- interesse in nieuwbouw
- woonwens
- voorkeur architectuur en woonconcept

Een persoonlijke benadering is van belang om tot een goede representatieve respons te komen. De commissieleden bezorgden de enquêtes aan de deur en haalden ze ook weer op.

Op basis van bouwperiode en daarbij behorende bouwstijl hebben wij Hindeloopen grofweg ingedeeld in 4 gebieden. Een mogelijke nieuwe ontwikkeling zal ene zekere karakteristiek hebben. Eén van onze aannames is dat er per gebied een duidelijk verschil zal zijn in de behoefte naar nieuwbouw en de vorm waarin men die nieuwbouw wil zien.



In Hindeloopen speelt de specifieke Hindelooper cultuur een rol. Met een aantal vragen hebben wij getracht te achterhalen hoe sterk en door wie deze cultuur wordt gedragen. Daarbij hebben we bevraagd wat de Hindeloopers bindt aan Hindeloopen.

RESULTAAT

Vanuit 313 huishoudens zijn formulieren ingevuld wat staat voor een respons van iets meer dan 80%. Deze ingevulde formulieren geven een inzicht in de concrete behoefte in de stad. De respons kan vanwege de hoge respons als representatief voor de hele stad worden gelezen.

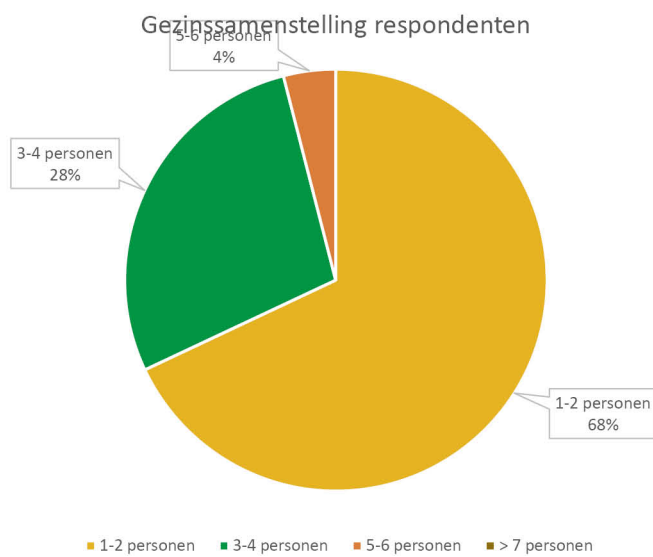
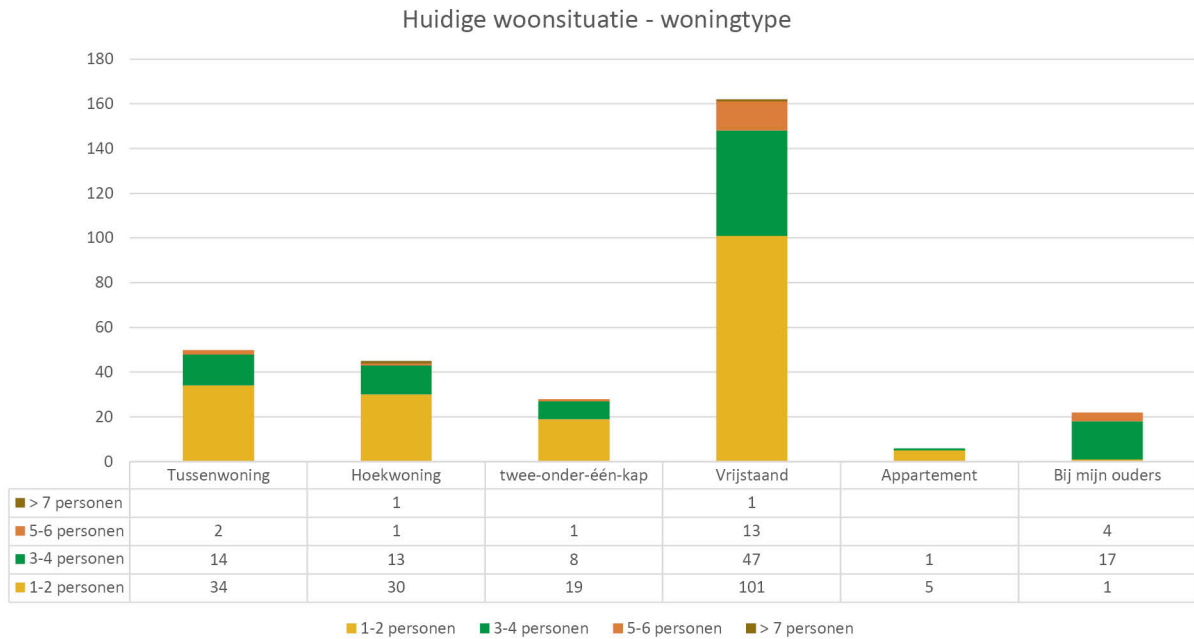
Daarmee kunnen we stellen dat we met deze uitkomsten weten welke bewoners een concrete behoefte hebben en hoe die er uit ziet. Deze vorm van onderzoek is met een dergelijke respons dé manier om een goed beeld van de daadwerkelijke concrete behoefte te krijgen. Ook krijgen we hiermee een goed beeld van mogelijke bezwaren en of draagvlak.

De data die we halen uit de respons hebben we in beeld gebracht met verschillende grafieken. We kunnen de nodige conclusies trekken uit deze data en deze grafieken. De conclusies die wij trekken hebben wij verwoord in een advies voor de commissie Nô Hylpen. Om tot haalbare- en gedragen plannen te komen zou dit advies het startpunt moeten zijn wanneer er wordt gestart met de ontwikkeling van woningbouwplannen.



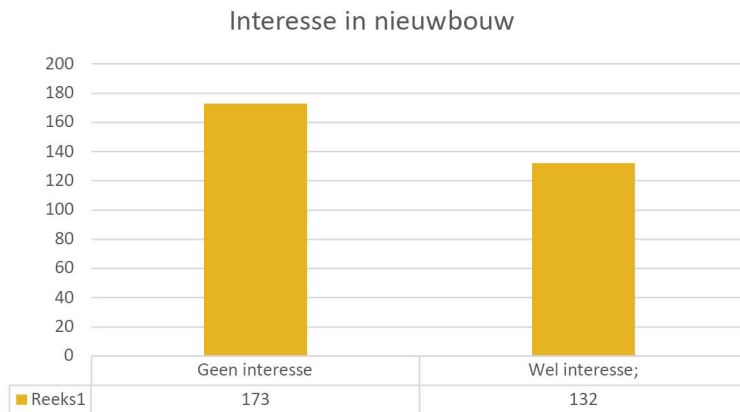
Huidige woonsituatie en gezinssamenstelling

Deze grafieken tonen de huidige woonsituatie van de respondenten. We lezen hierin, in welk woningtype men woont en hoe de gezinssituatie is. Onder de respondenten zien we een grote hoeveelheid bewoners van vrijstaande woningen. Waarbij kan worden opgemerkt dat de gezinssamenstelling veelal klein is. Veruit het grootste aantal gezinnen bestaat uit 1-2 personen. Ondanks de relatief hoge bebouwendichtheid van de stad is het aantal appartementen laag.

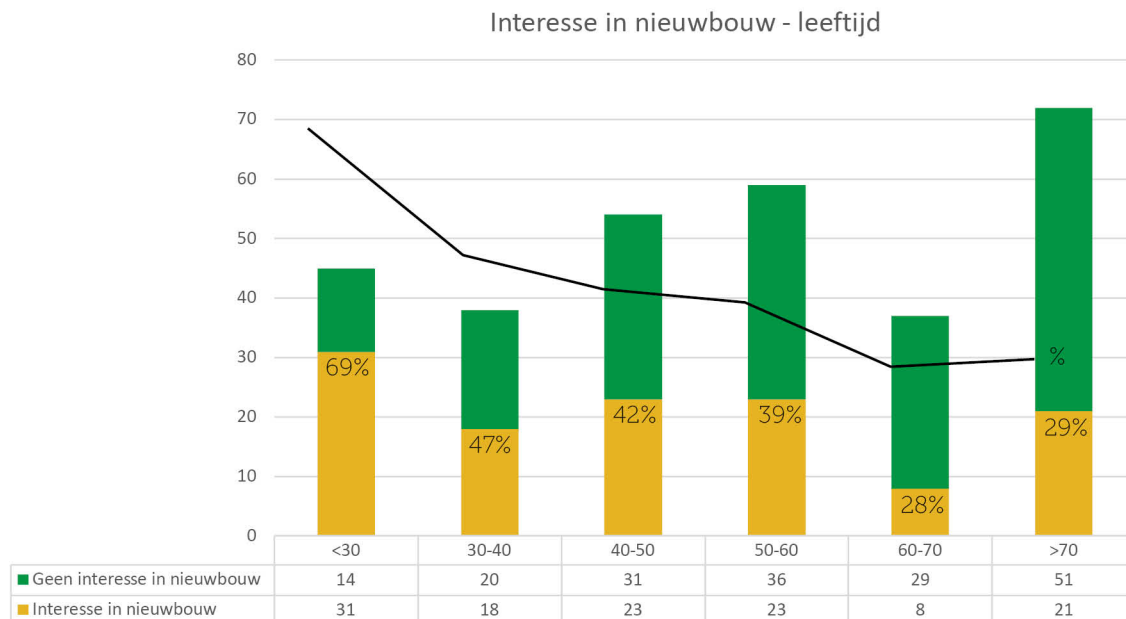


Verhuisbehoefte

De volgende grafieken bieden inzicht in verschillende aspecten van de verhuisbehoefte. Via verschillende vragen hebben we een beeld van de grootte van de behoefte, wie er de meest concrete behoefte heeft en waarnaar men op zoek is. Ook krijgen we inzicht in de gevolgen van een mogelijke doorstroming. Als we gaan ontwikkelen voor behoefte waar komt dan ruimte vrij?



Deze eerste grafiek geeft aan welk deel van de respondenten interesse heeft in nieuwbouw. We lezen hieruit dat van de 313 respondenten 132 geïnteresseerd is in nieuwbouw. Dit vertegenwoordigt ca. 42% van de inwoners van Hindeloopen.



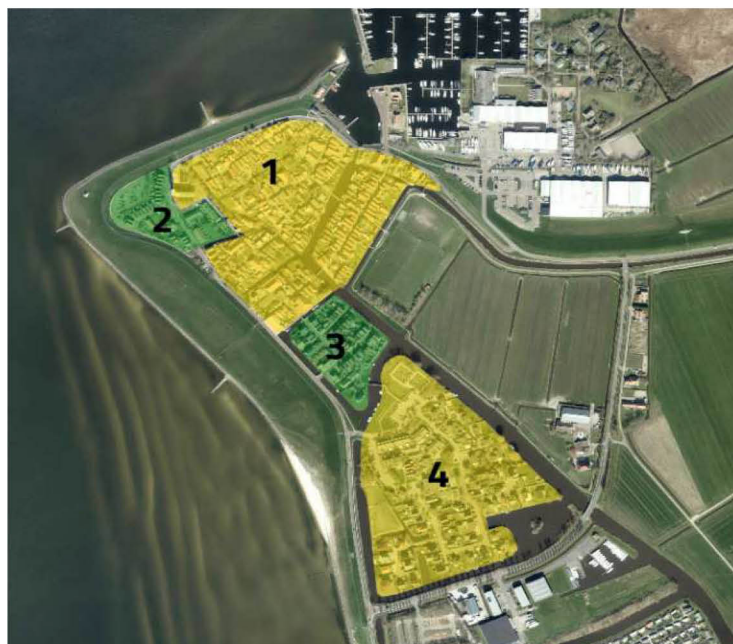
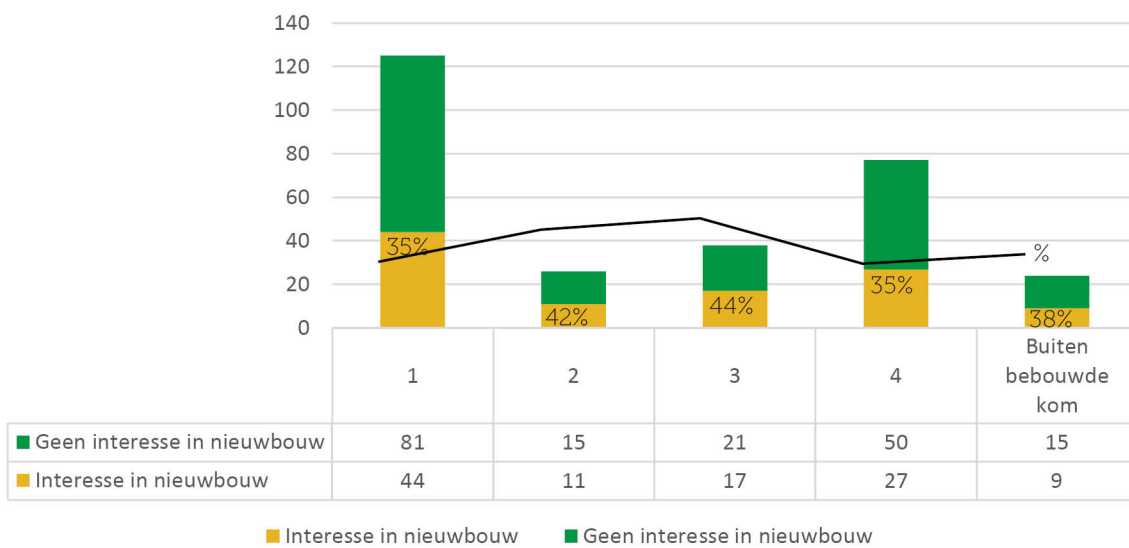
In deze tweede grafiek is de interesse per leeftijdscategorie weergegeven. We zien de interesse met toenemen van de leeftijd afnemen. De minste interesse (relatief) is er bij de leeftijdscategorie 60-70. In de leeftijdscategorie >70 neemt de interesse weer licht toe.

Verhuisbehoefte

We vroegen ons af vanuit welk gebied in Hindeloopen de grootste verhuisbeweging zou ontstaan. Vanzelfsprekend zijn de absolute getallen hierin afhankelijk van het aantal woningen per gebied. De relatieve getallen geven een indicatie over de impact per gebied.

In deze grafiek zien we dat absoluut het meeste mensen zouden verhuizen vanuit het oude stadsdeel. Gevolgd door bewoners uit de uitbreidingswijk aan de zuidkant. Relatief gezien hebben de bewoners van gebied 2 en 3 de meeste interesse in nieuwbouw. In deze gebieden zal (afhankelijk van het aanbod) de sterkste migratie plaatsvinden.

Huidige woonsituatie - zones

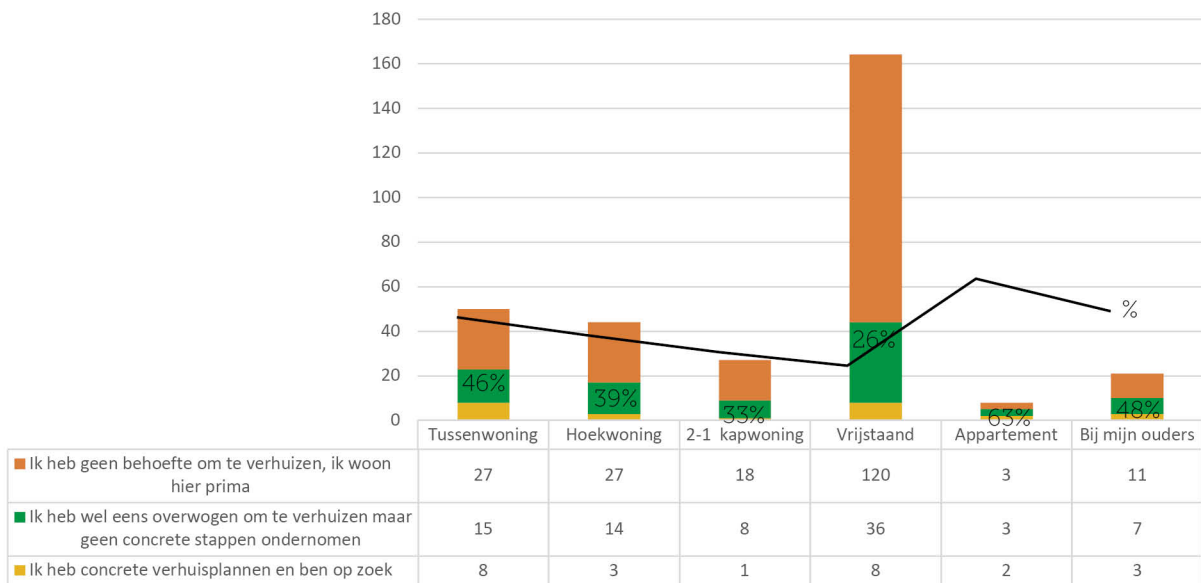


Verhuisbehoefte

Naast het peilen van de interesse ("zou ik het willen?") hebben wij ook gepeild hoe sterk/concreet de behoefte ("Heb ik het nodig?") is.

In onderstaande grafiek is af te lezen vanuit welke woonsituatie men de meeste behoefte heeft om te verhuizen. Hieruit is af te leiden in welk woningtype de grootste doorstrom valt te verwachten. Bij bouwen naar behoefte zou je in ieder geval bouwen voor de groep met concrete verhuisplannen. Bouwen voor de groep die overweegt te verhuizen kan doorstroming op gang brengen. Toevoegen van nieuwe vrijstaande woningen of kavels bedient een groep maar zal door het kleine aantal 2-1 kapwoningen (ruime gezinswoningen) te weinig opleveren voor de behoefte in het lagere segment.

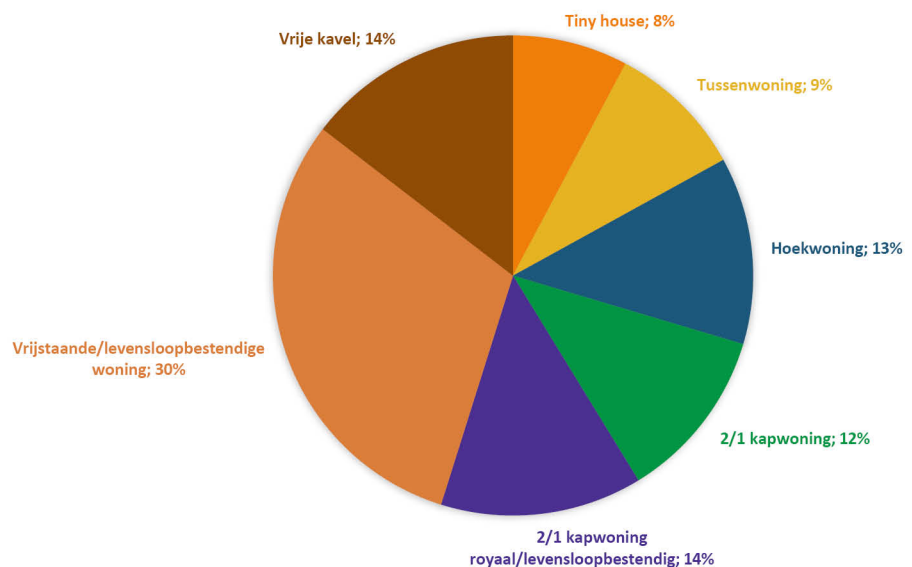
Verhuisbehoefte - huidige woonsituatie



In deze grafiek is de interesse voor verschillende "woonproducten" weergegeven. De vrijstaande woning is het product waarvoor de meeste interesse is.

De verzameling aan andere types is gezamenlijk echter nog groter. Aangezien het grootste aantal woningen nu al vrijstaand is lijkt het niet voor de hand liggend in te zetten op deze producten.

INTERESSE NAAR TYPE

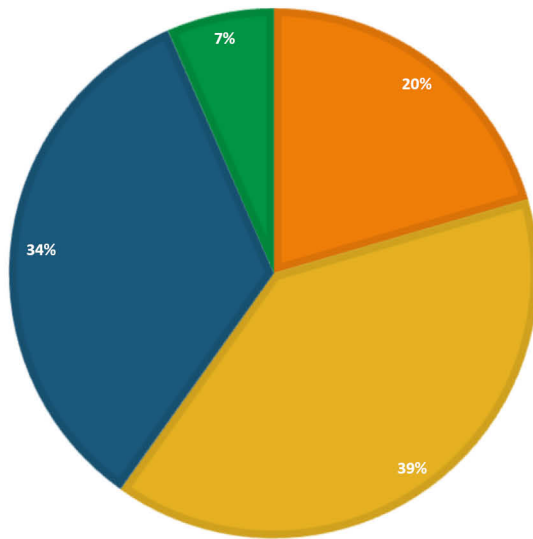


(Ver)binding met Hindeloopen

We vroegen de Hindeloopers aan te geven wat hen bindt aan Hindeloopen? De respons op deze vraag geeft ons inzicht in de vraag waarom en voor wie je eventuele woningbouwplannen zou moeten ontwikkelen voor Hindeloopen.

IK VOEL ME VERBONDEN MET HYLLEN OMDAT

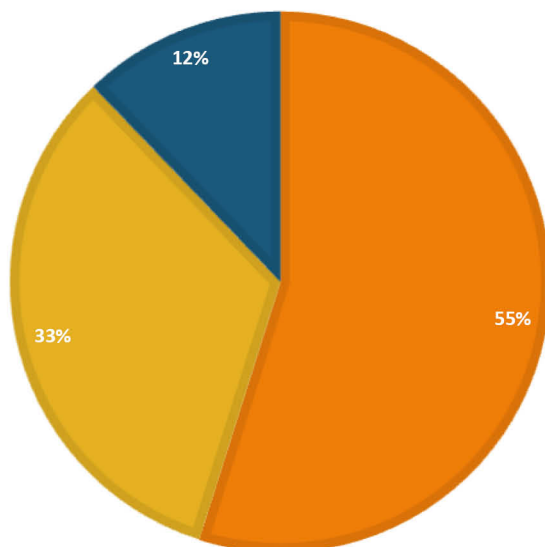
- We onze eigen taal en cultuur hebben
- Ik hier opgegroeid ben en mijn familie hier woont
- Ik mijn sociale leven in Hindeloopen heb
- Ik hier werk en mijn kinderen hier naar school gaan



De verbinding met Hylpen is voor verreweg de grootste groep inwoners gelegen in de familiale sfeer. De eigen taal en cultuur is een sterke verbindende factor.

WELKE STELLING PAST BIJ MIJ

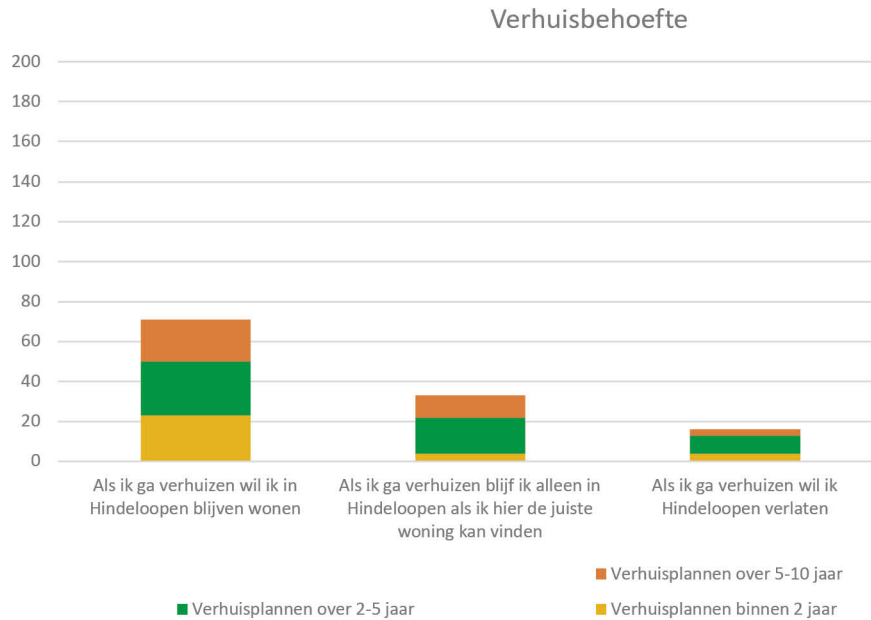
- Ik ben trots om een Hylper te zijn en wil hier altijd blijven wonen
- Ik woon in Hindeloopen maar zou ook best in een andere plaats willen wonen
- Ik woon hier graag omdat ik in een fijn huis woon aan het water



slechts 12% van de inwoners van Hindeloopen is niet persé aan Hindeloopen gebonden. Het grootste deel is trots een Hylper te zijn en een derde vindt het gewoon erg fijn wonen in Hindeloopen.

(Ver)binding met Hindeloopen

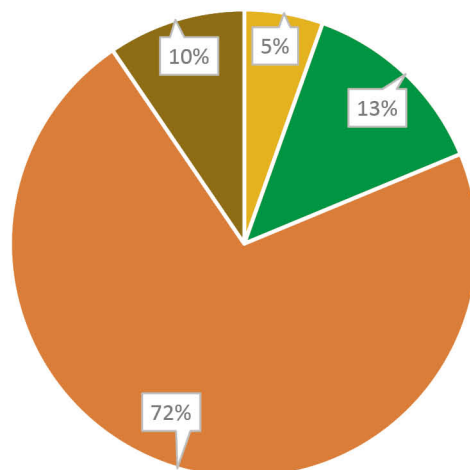
Uit de respons blijkt dat de Hindelooper honkvast is. Veruit het grootste deel van de respondenten wil bij voorkeur in Hindeloopen blijven wonen. Een groot aantal is bereid de nodige tijd te wachten. Een aanzienlijk deel laat het besluit om te blijven wel van de woning afhangen. Ook heeft een aanzienlijk deel het plan om binnen twee jaar te verhuizen binnen Hindeloopen !



Groeien of niet?

Op de vraag of Hindeloopen wel of niet zou moeten groeien is het antwoord eenduidig. Het in stand houden //(verbeteren) van voorzieningen wordt door het grootste deel van de respondenten gezien als het belangrijkste motief.

- Niet mee eens
- Eens, anders kunnen we onze cultuur niet in stand houden
- Eens, anders kunnen we onze voorzieningen (school, supermarkt, verenigingen) niet in stand h
- Eens, om de recreatie te versterken en meer werkgelegenheid te creëren

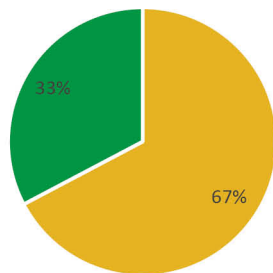


Hoe moet het er uit zien?

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan spelen een drietal aspecten (onder meer) een belangrijke rol. De karakteristiek van een plan wordt in ruimtelijke zin sterk bepaald door de manier waarop met deze aspecten wordt omgegaan. Wij vroegen de inwoners van Hylpen hoe volgens hen zou moeten worden omgegaan met de onderdelen infrastructuur, bebouwing en groen.

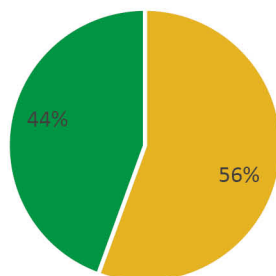
Infrastructuur

- Parkeren op eigen erf of;
- Parkeren uit het zicht zodat de straten autoluw worden



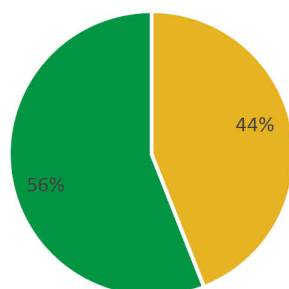
Bebouwing

- Zorgvuldig ontworpen straten om een eenheid te maken of;
- Zelf invloed hebben op het eindbeeld voor een gevarieerd plan



Groen

- Grote tuinen of;
- Openbaar groen



VRAGEN EN/OF OPMERKINGEN

In de enquête is ruimte geboden voor vragen en/of opmerkingen. Ook in deze rubriek is veel input geleverd vanuit de bewoners van de stad. Naast de statistische gegevens is deze input ook zeer waardevol. Het biedt inzicht in de achterliggende gedachten en gevoelens. Ook biedt het concrete aanknopingspunten die in een mogelijke vervolgfase kunnen/moeten worden overwogen en of onderzocht.

Nieuwbouw moet passen bij Hindeloopen gevels, gevels op de stadweide zijn niet mooi.

Ruim appartement met groot balkon (met lift), Zeer gewild door ouderen denk ik.

Ik woon heel graag in Hindeloopen, voelde mij hier thuis met mijn huisje voor ouderen. waar ik nu woon, wonen sinds kort asielzoekers naast mij. Past niet tussen ouderen. Hier is niks voor ouderen.

Belangrijk voor de jeugd om nieuwe huizen te bouwen, maar wel in de oude stijl.

Er moet eindelijk eens gebouwd worden!! En zo snel mogelijk, goed plan!

Woon hier sinds 1 februari, sociale contacten moeten nog groeien. Vind stad, geschiedenis, taal, cultuur en ligging geweldig.

Realiseren woningen voor starters, uitbreiden richting spoor = bevorderen forensenverkeer + garantie behoud openbaar vervoer. Sociale woningbouw t.b.v. inclusiviteit voor een gemêleerde bevolking.

Woningen voor gezinnen (voor in stand houding van de school + verenigingen, kleinere woningen voor alleenstaanden, woningen voor ouderen, zodat ook zij in Hindeloopen kunnen blijven wonen.

Hylpen is een rustige karakteristieke plaats, maak hem niet te groot. De nieuwbouwwijk die er nu al is vind ik niet bij Hylpen passen.

Nieuwbouw niet zoals Weidestraat, Stadsweide.

Nieuwe woningen , passend bij Hindeloopen, zelfde stijl, passende steen etc. Wij vinden het project in Balk aan de Luts (bij de Chinees) mooi gedaan.

Bijna geen huizen beschikbaar voor senioren. Ik weet van aantal inwoners dat ze kleiner willen wonen. Moeten ze op oude dag verkassen naar Workum, Koudum.

Enorme zorgen over voortbestaan van de school. Hindeloopen moet uit het isolement. Om vergrijzing tegen te gaan is nieuwbouw noodzakelijk.

Het zou mooi zijn als er een zorgvoorziening voor ouderen komt + woningen voor jongeren / starters.

Een goede ruimtelijke ordening is belangrijk voor Hindeloopen. Bij uitbreiding het beschermd stadsgezicht vanaf het voetbalveld handhaven. Inbreiding in zone 2 zou een optie kunnen zijn.

Hylpen hoeft niet zeer te groeien. Wel beter woningbeleid qua huurwoningen: eerst jeugd, gezinnen. Sociale/ economische binding belangrijk.

Hindeloopen moet zijn bijzondere uitstraling behouden, dat is de aantrekkingskracht (maar geen poppenkast). Uniek voor toeristen en watersporter.

Er is geen verpleging in Hindeloopen. Het is goed dat jongeren hier een woning kunnen vinden

Vakantiewoningen aanpakken.

Hindeloopers voortrekken. Indien nieuwbouw echt nodig is, kijk dan eerst naar mogelijkheden binnen oude centrum. Bijv. waar vroeger kleuterschool stond of tegenover gesloten SlaBa (slagerij). Nieuwe wijk = slechte toevoeging voor pittoreske Hylpen.

Wij vinden het belangrijk dat er straks voor onze kinderen ook plek is. Huurwoningen voor eigen inwoners > jongeren/starters en ouderen. Die zijn er nu praktisch niet.

Groter aanbod voor huurwoningen zou gewenst zijn > voor starters/jongeren/senioren.

Groei lijkt noodzakelijk om te voorkomen dat Hielpen verpauperd, er te weinig werkgelegenheid zal zijn = niet meer aantrekkelijk voor jonge gezinnen.

Betaalbare woningen voor starters.

Er hoeft geen nieuwbouw te komen. De vakantiewoningen moeten worden bewoond door Hylpers of nieuwe bewoners.

Graag betaalbare senioren woningen.

Meer senioren woningen.

Graag een verstandige inpassing die het karakter van Hielpen niet aantast.

Maak het oude centrum alleen voor permanente bewoning = leefbaar Hindeloopen.

Ik denk dat Hindeloopen behoefte heeft aan starterswoningen, kleinere betaalbare woningen.
Bijv. naast eendenkooi Hannie.

Skyline Hielpen graag in stand houden.

Zonder nieuwbouw en jonge gezinnen wordt de toekomst voor de sociale voorzieningen discutabel.

Kijk ook naar de status van bepaalde rijksmonumenten, en dat daar wat gedaan mee kan worden: er is een geval dat op instorten staat = prima geschikt voor woningbouw voor jongeren. Geen grote onbetaalbare woningen.

Nieuwbouw is geen garantie voor behoud van school, winkel, kerk. Dan moet je wel woningen bouwen waar jonge gezinnen willen/kunnen wonen.

Hoewel niet geschikt voor ouderen is een likhús (bouwen achter bestaande woning) wel een hele efficiënte manier van wonen.

De zwarte markt zou een mooie locatie zijn voor senioren appartementen (1-2 personen). Dan ontstaat misschien ook doorstroming.

Stadsgezicht behouden. Wij zijn fel! Tegen bouw nabij het voetbalveld, op de grond van Gerben de Vries en zullen hier bezwaar tegen maken.

Mogelijke locaties nieuwbouw: 1. Tuinbouwland (volkstuinten), 2. Stuk grond waar voorheen struisvogels van Hannie Dikkes liepen, 3. Achter de seniorenwoningen aan Molenstraat is ruimte voor 2 kleine woningen, 4. Achter het parkeerterrein langs de rondweg.

Woonboten, bv. Bij het voetbalveld.

Bouw z.s.m. woningen voor jongeren maar ook voor ouderen die kleiner willen gaan wonen.

Duplex voor de jeugd bouwen: 2 etages boven elkaar. Hier wonen een hoop eenlingen in een groot huis.

Seniorenwoningen bouwen: woongemeenschap? Meenemen mogelijkheden voor toekomstige energietransitie.

Behoeft voor woningen voor jongeren, behoefte voor woningen voor oude mensen (met stukje verzorging) zodat ze hier kunnen blijven wonen.

De stadsweide, Weidestraat is een treurnis. Te weinig groen, uit de tijd, niet duurzaam/kindvriendelijk/ecovriendelijk. En slecht voor de sfeer/geluid. Bomen passen bij Hylpen: kijk maar op de oude schilderijen en een 'hinde' houdt van bomen.

*Kan het historische centrum niet afgesloten worden voor verkeer: alleen bestemmingsverkeer.
Langweer plaatst op gezette tijden hekken.*

Tegen een groot huizenplan, voor open plekken in de kern te bebouwen.

SAMENVATTING

De informatie uit de enquête en de grafieken geeft voldoende aanleiding om tot actie over te gaan. Welke actie dat zou moeten zijn is afhankelijk van de manier waarop we deze informatie duiden. In ieder geval kunnen wij de volgende conclusies trekken:

124 respondenten zijn geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning, mocht deze worden aangeboden.
Er is een (concrete en directe) behoefte aangegeven voor 25 woningen.
Er is een latente behoefte voor 83 woningen.
31 respondenten hebben plannen om binnen twee jaar te verhuizen.
89 respondenten hebben plannen om in een periode tussen 2 en 10 jaar te verhuizen.
De concrete behoefte ligt in eerste instantie bij de jongeren (tot 30jr.).
Er is een gebalanceerde behoefte naar verschillende woningtypes.
Er is een overschot aan vrijstaande woningen.

Op basis van de uitkomsten van de woonenquête is ons advies aan de commissie NÓ Hylpen het volgende:

Ontwikkel in samenwerking met de gemeente en de inwoners van de stad een uitvoerbaar en te faseren woonplan dat voor de komende 5 - 15 jaar voorziet in een toename van ca. 66 - 89 wooneenheden.

Van belang is op de kortst mogelijke termijn te starten met het bedienen van de meest concrete vraag te weten betaalbare woningen voor startende jonge gezinnen. Dit kan gedoseerd omdat hiermee van onderaf (uit de allergeedkoopste- en/of huurwoningen naar betaalbare gezinswoning) een doorstroom op gang kan komen. De toevoeging van nieuwe compacte huurwoningen moet hierbij tevens als mogelijkheid worden onderzocht.

Het woonplan voor de ontwikkeling zal programmatisch gevarieerd en flexibel moeten zijn (het moet mogelijk zijn met de tijd op veranderingen in de vraag in te spelen en correcties aan te brengen in de programmering) Het programma moet een brede variatie aan woningtypes bevatten. de doelgroep "ouderen" (70+) moet niet worden vergeten.

Binnen de kaders van het woonplan kan in verschillende fases worden herbestemd. De eerste fase zal iets groter moeten zijn zodat daarin de eerste behoeften kunnen worden opgevangen.

Gezien de gevarieerde behoefte maar ook de duidelijke vraag naar betaalbare woningen en woningen voor ouderen (0-treden) zal een plan met verschillende "gezichten moeten worden ontworpen. Er zal variatie in (ge)bouwwolumes en variatie in bebouwingsdichtheid moeten worden geboden. Het woonplan zal "in afstemming" moeten worden ontworpen of er zal een sturend BKP moeten worden opgesteld. Bij de ontwikkeling van woningen zullen plannen ruim van opzet moeten zijn zodat parkeren op eigen erf haalbaar wordt. Er zal voldoende (in ieder geval meer dan in de binnenstad en zeker meer dan op de stadswide) openbaar groen moeten worden gerealiseerd.

Wij denken dat nieuwbouw in architectuur het karakter van de oude stad moet krijgen. Dat wil zeggen een hedendaagse referentie naar de klassieke/traditionele architectuur van Hindeloopen. Dit architectonische karakter zou moeten worden vertaald naar een meer dorpse stedenbouwkundige setting. De nieuwe ontwikkeling van Hindeloopen onderscheidt zich dan in stedenbouwkundige hoofdozet nadrukkelijk van de historische stad met meer groen en meer water maar krijgt een architectonisch karakter dat een sterke verbinding legt met de oude stad.