Bijlage 1

Reactie Ouderenraad Hoorn op Nota van uitgangspunten (NvU) herontwikkelingen Abbingstraat/Eikstraat, RAC-locatie en Wilhelminalaan.

De reactie beperkt zich in hoofdzaak tot de belangen van de ouderen. Hier en daar zal ook kritisch worden gekeken naar meer algemene facetten voortvloeiend uit betreffende NvU.

Aan het eind van deze notitie wordt ingegaan op de mogelijkheid te komen tot de realisatie van één of meerdere hofjes in het plan.

Algemeen

Het gebied wordt aangemerkt als kleinstedelijk, waarin woningbouw het belangrijkste uitgangspunt is.

De bedoeling is dat er een mix aan doelgroepen wordt bediend. Van jong tot oud, van minder tot hogere financiële draagkracht, koop en huur e.d.

Verder wordt uitgegaan van een binnenstedelijk milieu met bijbehorende woningdichtheid.

Vanuit de Woonvisie wordt uitgegaan van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur.

Reactie op NvU per hfst

1.7.8.

2. Om vergrijzing op te vangen is het uitgangspunt in te zetten op passende woonvormen. Inzet sluit aan op de wens van langer zelfstandig wonen. De suggestie om studenten in de zorg te faciliteren in de wijk lijkt een goed idee, als daarmee de huisvesting van deze doelgroep wordt bedoeld.

1.7.10 Regionale afstemming

Dit lijkt een goed uitgangspunt. Vraag: hoe wordt een en ander in dit plangebied concreet gemaakt?

1.7.11 Woondeal 2.0. Noord-Holland Noord.

Dit is een convenant tussen de gemeenten in betreffende regio noord en de provincie.

Het deel over ouderenwoningen is overgenomen uit de woondeal.

Hoe kan dit concreet worden gemaakt bij de programmering, zoals de 65% betaalbare woningen?

2.1.1. Woonmilieu

Er wordt blijkbaar gebruik gemaakt van de Amsterdamse visie, gericht op inpandige fietsenbergingen. Dat is gericht op fysieke ruimte en bereikbaarheid van de fietsenberging. In de bouwbrief wordt niet gerept over de mogelijkheid van het opladen van fietsbatterijen. Dit zou in de NvU kunnen worden opgenomen

Er wordt gesproken over ‘slimme’ parkeeroplossingen in het algemeen.

Op welke wijze denkt de gemeente dit te bereiken? Is daar een referentie of voorbeeld van te geven? Verder is het van belang iets te zeggen over de gewenste maximale loopafstand van woning naar p.p.

2.3.2. Bebouwing

Uitgangspunt is volledig ondergronds parkeren. De praktijk is, dat dit voor ontwikkelaars i.v.m. de extra kosten vaak niet haalbaar is. Omdat half verdiept parkeren ook wordt geaccepteerd, zal dit laatste dus meestal het geval zijn.

Er wordt niets over liften in de gebouwen geschreven. Het bouwbesluit geeft normen over het toepassen van liften. Wij zouden graag zien dat er ook voor gebouwen voor ouderen, ook bij 2 en 3 lagen liften worden gerealiseerd.

2.6 Wonen

Er is oog voor geschikte woningen voor senioren. Over welke aantallen wordt gedacht?

2.6.3. Wonen en zorg

In de woondeal 2.0. worden aantallen genoemd. Kan dat voor dit woongebied concreet worden gemaakt met een richtgetal voor de gewenste aantallen?

Verder:

In de laatste alinea wordt geschreven over o.a. geclusterde woonvormen. Dit geschiedt in overleg tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijn organisaties.

Graag zou de Ouderenraad hierbij betrokken worden. Dan wordt er i.p.v. óver ouderen mét ouderen gesproken.

2.10 Verkeer en parkeren

Voor het afwikkelen van het leerlingenvervoer in de wijk zou kunnen worden gekeken naar de oplossing zoals in de Wabenstraat bij de Stormvogel.

3 Technische uitgangspunten

3.7. Lokaal warmte initiatief

Als tip aan de gemeente: zorg voor een ruimte reservering voor een hulpketelhuis. Dit is nodig bij een eventueel in de toekomst aan te leggen warmtenet. Dit kan ook een inpandige gebouwde reservering zijn, dat aan een ontwikkelaar kan worden meegegeven.

Tot slot

Indruk bestaat dat de te selecteren ontwikkelaars veel zelf kunnen invullen. De gemeente zou wat ons betreft meer ‘dwingend’ in de tenders eisen moeten stellen.

Bijlage 2

De kracht van het hofje

Hofjes zijn oases van rust en gemeenschap in de dynamiek van de stad. Met het besloten karakter en -vaak- gemeenschappelijke tuin, bieden hofjes een veilige en sociale omgeving waar buren elkaar kennen en ondersteunen. Een fijne, maar vooral ook praktische oplossing voor de toenemende individualisering en vergrijzing van onze samenleving.

Zorg

In deze tijd, waarin de zorgvraag toeneemt en de kosten voor de zorg stijgen, biedt het hofje een structuur waarin buren voor elkaar kunnen zorgen. Dit versterkt niet alleen de sociale banden, maar kan ook een deel van de druk op professionele hulpverlening verlichten.

Duurzaamheid en toekomstwaarde

Hofjes hebben bewezen een goede toekomstwaarde te hebben. Kijk in Hoorn bijvoorbeeld naar het Sint-Pietershof, geliefd bij bewoners. Een investering in een hofje is een investering in de lange termijn.

Modern stedelijk wonen

Het hofje biedt een antwoord op de verdichtingsopgave die Hoorn heeft voor de binnenstad, het is een bouwvorm die past binnen de stedenbouwkundige principes van Hoorn én het sluit aan bij de wensen van de buurt.

Het hofje in een notendop

De naam hof (letterlijke betekenis: tuin) heeft te
maken met de ruimtelijke organisatie: een verzameling huisjes rond
een gemeenschappelijk binnenterrein, nu meestal een siertuin. Op het
binnenterrein fungeerden vroeger de gemeenschappelijke pomp, regenput en
privaat (wc) als centrale ontmoetingsplek (‘de bron’). Doordat het hofje
van de buitenwereld was afgesloten door een muur of een hek, met daarin
een poort, verkreeg het zijn kenmerkende beslotenheid. Hoewel je in
België, West-Duitsland en Engeland ook hofjes tegenkomt, is het klas-
sieke hofje zoals hier beschreven vooral een Nederlands verschijnsel.
Met name in Noord- en Zuid-Holland vind je veel hofjes. Het oudste hofje

van Nederland is het Haarlemse hofje de Bakenesserkamer uit 1395. Is het mogelijk om een nieuwe betekenis en invulling te geven aan het hofje in de 21e eeuw?

Dat is de vraag die het Hofje Codde en van Kirsten Hannema Beresteyn uit Haarlem, in het kader van de viering van haar 400-jarig bestaan, in 2011 neerlegde bij een team van experts. ‘Kunnen we het geheim van het hofje ontrafelen en vertalen naar deze tijd?’, werd aanvullend de vraag waarover een interdisciplinair onderzoeksteam van architecten, kunstenaars, social designers en een stadspsycholoog zich vervolgens heeft gebogen. De voorlopige conclusie: door nijpende maatschappelijke vraagstukken is het hofje is actueler dan ooit.

Het hofje past uitstekend binnen uitgangspunten “Binnenstad en Linten” en “Klein Stedelijk”

In de nota van uitgangspunten wordt uitgegaan van de punten in beleidsdocument Hoornse Hoogte. Daarin wordt Eikstraatkwartier ingedeeld onder “Binnenstad en Linten” en “Klein Stedelijk”. Beide bieden uitstekende aanknopingspunten.

Binnenstad en Linten
Citaat: “Hier is bescherming en eventueel verbeteren van de bestaande kwaliteiten belangrijker dan het toevoegen van aantallen.”

Dat is in de dertiger jaren uitstekend gelukt in Den Bosch. Daar is het Sint Jacobs hofje in de dertiger jaren gebouwd.



Sint Jacobshof in Den Bosch: straatzijde van een dertiger jaren hofje

Klein Stedelijk

Klein Stedelijk beoogt verdichting van het stedelijk gebied. Dat is met het hofjes concept goed mogelijk. Het is compacte bouw op een relatief klein oppervlak zonder dat hoge bouwhoogtes nodig zijn.



In de volgende tabel met enkele kenmerken van een hofje wordt dat geïllustreerd aan de hand van locatie IKEC Abbingstraat. Het past ook op de andere locaties.

Kenmerk	Afmeting	Opmerking
Bruto oppervlak perceel	82 * 51 m2	(perceel opp. 7585)
Bouwoppervlak hofje	68 * 43 m2	
Aantal bouwlagen	4	
1e laag	Parkeren en wonen	¾ ondergrond
2e laag	Wonen en tuin	Verhoogd maaiveld
3e laag	Wonen	Verdieping
4e laag	Wonen	Kap met dakkapellen
Bruto oppervlak wooneenheid	62,5 m2	Kamer/ keuken, hal, badkamer en één slaapkamer

Aantal wooneenheden	70	Kunnen samengevoegd worden
Aantal parkeerplaatsen	84	23 m2 per plek
Floor Space Index	1,75	(meer dan kleinstedelijk: 1,5)

In de tabel is uitgegaan van relatief kleine wooneenheden. Door een andere indeling of samenvoeging kan het uiteraard anders worden ingedeeld.

Meer lezen over hofjes:

https://stipo.nl/app/uploads/2017/06/2015-HandboekVoorHedendaagseHofjes.pdf

Enkele foto's van Sint Jacobshof in Den Bosch











