Aan het de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,
Nieuwe Steen 1
Hoorn

Hoorn, 20 april 2024

Betreft: Hoorn Noord

Geachte leden van de gemeenteraad, burgemeester en wethouders. U ontvangt deze brief namens de Vereniging Oud Hoorn en de Stichting Stadsherstel Hoorn.

In eerdere brieven heeft de Vereniging Oud Hoorn gewezen op de historische betekenis van de bebouwing in Hoorn Noord voor Hoorn als geheel en de gevolgen voor het milieu bij sloop en nieuwbouw. De Vereniging Oud Hoorn wil hierbij graag aantekenen dat we vanuit de gemeente geen reacties mochten ontvangen op onze eerdere brieven. Als bijlage en als opfrisser hebben we beide brieven aan u en de brief aan woningcoöperatie Intermaris toegevoegd.

Zowel de Vereniging Oud Hoorn als de stichting Stadsherstel Hoorn zijn een voorstander van behoud en renovatie van de complexen in Hoorn. Deze visie blijkt ook duidelijk uit onze eerder geschreven brieven. De eerder toegevoegde mening van een gerenommeerd architectenbureau, maar ook het recente artikel van oud-hoogleraar André Thomsen sterken ons in de mening dat gehele kaalslag en nieuwbouw van delen van Hoorn Noord niet alleen vernietiging is van Hoorns erfgoed en verlies van goede goedkoop te renoveren woningen, maar vooral ook een aanslag op het milieu.

Samen met een groep bezorgde bewoners hebben we de werkgroep Hoorn Noord gevormd. Deze werkgroep is tweemaal ontvangen door Intermaris, hun architecten en de gemeente. Daarnaast hebben we ook de planontwikkeling van Intermaris gevolgd. In beide gesprekken bleek duidelijk dat er geen rekening werd gehouden met de stikstof/milieubelasting die deze plannen met zich mee brengen. Als werkgroep hadden we het gevoel dat er vooral gezonden werd maar nauwelijks geluisterd.

De Vereniging Oud Hoorn en de stichting Stadsherstel Hoorn hebben drie alternatieven bedacht die het erfgoed respecteren en het milieu minder belasten. Tevens voldoen de alternatieven aan de opgave van de gemeente en zorgen ze voor meer woningen. Ze maken de stad stadser in combinatie met een groenere woonomgeving. Door het behoud van de bestaande infrastructuur, geen sloopkosten en door het deels ontbreken van de sloop zal er een korte realisatietijd kunnen zijn, waardoor er minder verliezen optreden. Daarnaast is er door de kortere realisatietijd minder lang onttrekking van woningen op de Hoornse woningmarkt.

Wat ons het meest verbaast, is de sloop van de ééngezinswoningen aan de Clemens Maertenszstraat, Vijandtstraat en de Sapmastraat. Dit type woning uit dezelfde periode is op veel plekken in de stad door zowel Intermaris als particulieren succesvol gerenoveerd; zie met hoeveel plezier de bewoners van de koopwoningen in de Eenhuizenstraat wonen. Dat moet ook met deze woningen kunnen, woningen die een WOZ-waarde vertegenwoordigen vanaf € 250.000,00. Sloop is hier pure kapitaalvernietiging.

Een groot deel van deze woningen s nu al verlaten door de oorspronkelijke bewoners en worden bewoond door antikraak. Voor deze woningen zijn in deze plannen twee opties, renoveren of deze woningen laten renoveren door Intermaris en daarna op de markt te brengen voor een duidelijke doelgroep. Deze doelgroep bestaat uit de voormalige bewoners die vanwege de aanstaande sloop/renovatie deze woningen moesten verlaten en scheefwoners in panden van Intermaris. Hierdoor komen er weer andere sociale woningen vrij voor huurders van de corporatie. Het behoud

en verkoop van deze nu al niet meer bewoonde woningen geeft ook voor miljoenen Euro's financiële ruimte om andere investeringen te doen in deze buurt, zoals half verdiept parkeren onder een groen dak.

In plan I gaan we uit van behoud en renovatie van alle woningen. Dit is onze voorkeursvariant. Gezien de bijzondere opbouw van deze woningen is renovatie zeker een aanleiding om deze flats op de gemeentelijke welstandsnota te zetten. In dit plan neemt, door slimme renovatie en optopping met één laag, het aantal woningen toe.

Plan II en III zijn toegevoegd om te laten zien dat ook als er een grotere verdichting noodzakelijk wordt geacht er toch nog mogelijkheden zijn om delen van de buurt te behouden.

In plan II gaan wij uit van behoud een groot deel van de flats en verkoop van de ééngezinswoningen, dit om investeringen in groene parkeeroplossingen te kunnen financieren. Ook in dit plan kan dezelfde woningopbouw voor de flats plaatsvinden als in plan I.

In plan III worden alleen de ééngezinswoningen niet gesloopt. Maar blijft wel een belangrijk deel van de infrastructuur naast deze woningen behouden voor de toekomst;

Alle plannen zijn met een verkavelingstekening en beschrijving toegevoegd. De verkavelingen gaan uit van de oorspronkelijke opzet van de buurt uit de wederopbouwperiode met ruimte voor ruimte, licht en groen. De wederopbouwperiode was leidend bij de realisatie van dit deel van Hoorn Noord en dit deel vormt samen met de omringende bebouwing het hart van deze bebouwing in Hoorn.

Beschrijving van de buurt en de bebouwing.

Daar deze buurt in de erfgoednota over Hoorn Noord en in het bestemmingsplan als bijzonder worden aangemerkt hebben we een beschrijving van de woningen toegevoegd.

De gestapelde woningen aan Sapmastraat, Liornestraat en Clemens Maertenszstraat.
Architect Nielsen, Spruit en Van de Kuilen, Amsterdam.
Ontwerp 1954, bouwjaren 1954/1958, opdrachtgever Woningbouwvereniging Mr. Binneblijf.

De eenvoudige rijtjeswoningen zijn ontworpen door de afdeling gemeentewerken van de gemeente in dezelfde periode.

De rijtjeswoningen tegenover de flats vormen een sterk contrast met de flatgebouwen. De flats en woningen vormen samen een stempel, een stempel dat hier drie keer is toegepast, maar niet in een zuivere herhaling. De flat op de hoek van de Joh. Poststraat en de Liornestraat had oorspronkelijk aan de noordelijke kopgevel drie aangebouwde garages. Later zijn deze verbouwd tot winkel en weer later is daar weer er een afwijkend doosvormig volume opgezet ten behoeve van een




bedrijfsruimte. Deze wijzigingen hebben het oorspronkelijk ontwerp aangetast.
De flats zijn bijzonder vanwege hun moderne karakter en de menging van verschillende

woningtypen**.**





Drie nagenoeg identieke woongebouwen met portiekontsluiting. Alle flats hebben vier lagen en een plat dak. De gevels zijn uitgevoerd in bruin metselwerk. Er zijn in elk blok zowel 2-,3-, 4-, en 5-kamerwoningen. Deze sterke menging van woningtypes maken deze flats uniek. Ieder blok heeft 5 of 4 uitgebouwde entreeportalen met daarachter het trappenhuis. Op de begane grond zijn zowel slaapkamers als bergingen.

De vijf kamerwoningen. De eerste verdieping bevat 10 stuks vijf kamerwoningen. Bijzonder is dat van de vier slaapkamers er twee op de begane grond liggen, aan de tuinzijde. Op de eerste verdieping liggen de woonkamer, de keuken, de douche en de andere twee slaapkamers. In de tekening staan zeven bedden aangegeven.

De woonlaag op de eerste verdieping is met een binnentrap verbonden met de twee slaapkamers op de begane grond. Bijzonder is dat deze woningen twee inpandige balkons per woning hebben, één aan de straat- en één aan de tuinkant.

De derde verdieping bevat per trappenhuis twee woningen, een drie kamerwoning en een vier kamerwoning. Het zijn allen vrij compacte woningen, zo meet de drie kamerwoning netto, exclusief de balkons, ongeveer 60m2 vloeroppervlak. De woonkamer is 18m2, de gesloten keuken 7m2.

De vierde verdieping bevat per trappenhuis 3 verschillende, kleine twee kamerwoningen, die als een puzzel zijn samengevoegd binnen de beschikbare traveemaat. Iedere woning heeft een inpandig balkon aan de voorgevel. Deze kleine woningen waren bedoeld voor werkende vrouwen.



Bestaande woningen

De architectuur van deze flatgebouwen is strikt functioneel: een doosvormig bouwblok zonder enige versiering, waarbij de balkons binnen de gevel liggen en zich als gaten tonen. Toch heeft het gebouw een zekere esthetiek. De voorgevel heeft een sterk horizontaal karakter, hetgeen benadrukt wordt door de overstekende daklijst. De voorgebouwde entrees, helaas niet meer origineel, verlenen de voorgevel een zekere ritmiek, samen met de strakke herhaling van kozijnen en balkonopeningen en de bovendakse, gemetselde schoorstenen. De gevel van de vierde bouwlaag verschilt van de onderliggende, hier lopen de kozijnen namelijk in een lange reeks door tussen kopgevel en kopgevel. De kopgevels, die iets boven het platte dak uitsteken, zijn voorzien van enkele raamopeningen t.b.v. de woonkamers.

De flats van drie lagen aan de Johannes Poststraat maken deel uit van de stempel en zijn ontworpen door dezelfde architect. Het zijn flats met winkels beneden, woningen in twee lagen daarboven. De woningen hebben een balkonnetje aan voorgevel eerste verdieping. Kenmerkend voor zowel de drielaagse als de vierlaagse flats zijn de over de volle gevelbreedte doorlopende kozijnen op de hoogste verdieping.

Renovatie flats

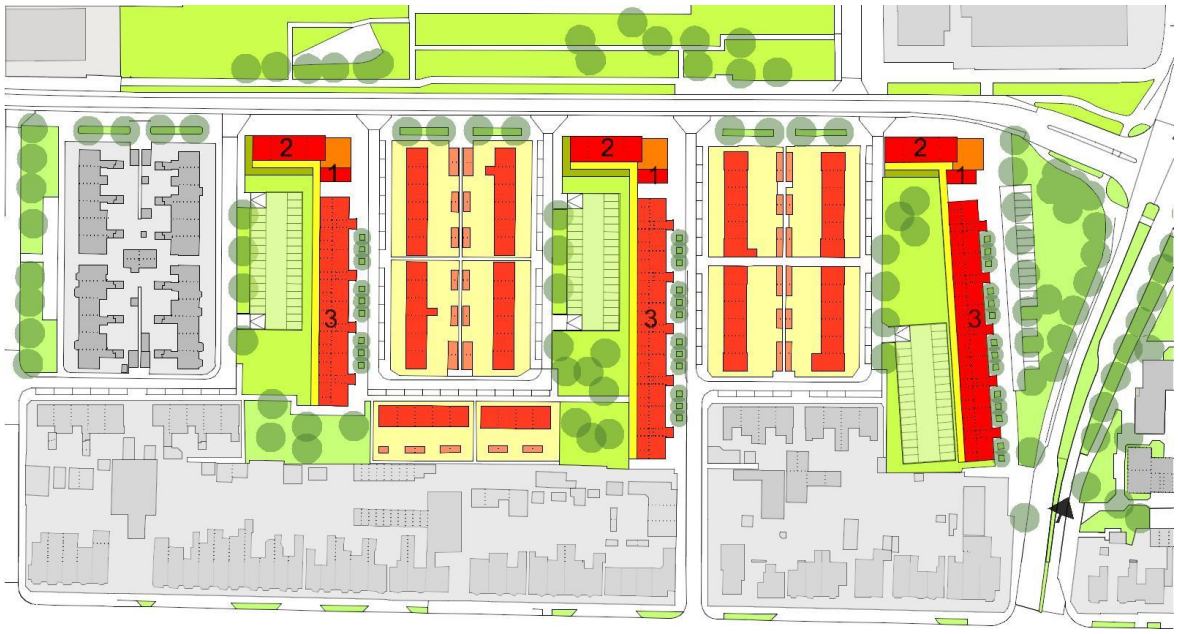
De opvatting van Intermaris is dat de plattegronden achterhaald zijn en dat isoleren aan de binnenzijde te veel ruimte vergt en bijvoorbeeld de badkamers te klein worden. Ook wordt aangevoerd dat door de verschillende woningtypes het moeilijk wordt nieuwe ruimtes te vinden voor dalend en stijgend leidingwerk. Tegenwoordig wordt er echter veel aan de buitenzijde geïsoleerd in combinatie met steenstrips waardoor het oorspronkelijke karakter behouden blijft in combinatie met een goede vorm van isolatie. Met slimme plattegronden kunnen deze bezwaren gemakkelijk worden vermeden. Door een ontsluiting via de galerij aan de achterzijde ontstaat er ruimte doordat de trappenhuizen kunnen worden betrokken bij de woningplattegronden en worden gebruikt voor het verticale leidingwerk. De uitgebouwde entrees blijven toegang verlenen aan de bergingen. In de onderstaande plattegronden laten we zien dat binnen de bestaande structuur van de flats goede nieuwe woningen te vinden zijn. Deze opzet levert ook nog 68 tot 80 extra woningen/studio’s op.

In alle drie de plannen gaan we ervanuit dat er een gasloze buurt is te realiseren, deels door de hoogwaardige isolatie maar vooral ook in combinatie met een klein warmtenet op basis van aardwarmte via een lokale put.



Nieuwe woningplattegronden

Model I



Ons voorkeursmodel sluit aan bij de uitgangspunten van Oud Hoorn en Stadsherstel Hoorn. In dit model worden alleen de bijgebouwen van de gebouwen langs de Johannes Poststraat gesloopt. Alle

woningen worden gerenoveerd. Om het parkeerprobleem aan te pakken worden er half verdiepte parkeerkelders aangelegd onder een groen dek.

1. Nummer 1 zijn de nieuwe trappenhuizen die alle woningen ontsluiten. De trappenhuizen sluiten aan op extra brede galerieën waardoor de woningen ook een extra buitenruimte hebben en er meer sociale interactie kan ontstaan.
2. De blokken met nummer 2 zijn de blokken met op de begane grond de commerciële ruimtes. In dit voorstel worden deze ruimtes deels gesloopt en verbouwd tot woningen. De nieuwe bijgebouwen op de hoeken zijn bedoeld voor bergingen en fietsenstalling. De blokken worden opgetopt met 1 bouwlaag. In totaal komen er afhankelijk van de te kiezen woningtypologie 12 tot 24 woningen bij.
3. De flats met nummer 3 worden gerenoveerd en opgetopt. De slaapkamers op de begane grond worden omgebouwd tot zelfstandige studio's.

In totaal komen er tussen de 68 en 80 sociale huurwoningen bij in de deze buurt,

De bestaande ééngezinswoningen worden gerenoveerd. We gaan ervan uit dat de veel lagere investering in dit gebied gelden vrijmaakt om het verdiepte parkeren te bekostigen. Indien dat niet mogelijk is kunnen de ééngezinswoningen worden verkocht aan voormalige bewoners die Hoorn Noord gedwongen hebben moeten verlaten en scheefwoners in panden van Intermaris

Model II



Model II sluit nog enigszins aan bij de uitgangspunten van Oud Hoorn en Stadsherstel Hoorn. In dit model wordt er slechts een klein deel van de woningen gesloopt. De te slopen delen zijn de lage gestapelde blokken langs de Johannes Poststraat. De overige woningen worden gerenoveerd.

1. Nummer 1 zijn de nieuwe trappenhuizen die zowel de nieuwbouw als de te renoveren woningen ontsluiten. De trappenhuizen sluiten aan op extra brede galerieën waardoor de woningen ook een extra buitenruimte hebben en er meer sociale interactie kan ontstaan.
2. De twee blokken met nummer 2 zijn de nieuwbouw blokken in 6 lagen met 56 drie kamerwoningen.
3. Op de hoek van de Johannes Poststraat en de Liornestraat staat een gelijk bouwblok als nummer 2 van 8 lagen hoog met 37 drie kamer woningen. Eventueel zijn twee woningen op de begane grond inwisselbaar voor een commerciële- of gemeenschappelijke ruimte.

4. Nummer 4 zijn de bestaande appartementsgebouwen, deze kunnen worden opgetopt met één bouwlaag, met in totaal 28 2 kamer woningen. Voor de mogelijke renovatiemogelijkheden zie hieronder.

De bestaande ééngezinswoningen worden gerenoveerd en verkocht aan bewoners die Hoorn Noord gedwongen hebben moeten verlaten en scheefwoners in panden van Intermaris

In de huidige situatie zijn er 109 appartementen en 57 ééngezinswoningen voor sociale huisvesting. Van de 109 appartementen worden er 9 gesloopt met een aantal commerciële ruimtes en garageblokken. Er komen 93 sociale drie kamerwoningen en 28 2 kamerwoningen bij. Er worden 57 sociale ééngezinswoningen verkocht. Dat betekent dat er ondanks de verkoop 55 meer sociale woningen bij komen.

Door de half verdiepte parkeerdekken blijven de groene hoven intact. Deze parkeeroplossing wordt bekostigd door de winstgevende verkoop van de ééngezinswoningen.

Model III



Model III sluit het minst aan bij de uitgangspunten van Oud Hoorn en Stadsherstel Hoorn. In dit model worden alle flats gesloopt. De ééngezinswoningen worden gerenoveerd. De flats worden vervangen door verschillende gestapelde bouwblokken. Het plan is als volgt opgebouwd:

1. De twee blokken met nummer 1 zijn een herhalingsplan van de woningen van Intermaris aan de Zonnesteen, alleen één laag hoger en in de stijl van de wederopbouw. 6 bouwlagen in plaats van 5 lagen met in totaal 88 drie kamerwoningen.



2. Op de hoek van de Johannes Poststraat en de Liornestraat staat een geleed bouwblok van 8 en 5 lagen hoog met 68 koop of dure huur appartementen met een ondergrondse parkeerkelder. Het blok van 5 bouwlagen grenst aan de Johannes Poststraat. Op de begane grond is er ruimte voor een commerciële of gemeenschappelijke functie.
3. Er worden 19 nieuwe sociale huur ééngezinswoningen toegevoegd, nummer 3 op de verkavelingstekening. Deze woningen zijn voor dezelfde woongroep als de te renoveren woningen;
4. Bouwblok met nummer 4 is 6 lagen hoog en bestaat uit 50 studio's in de sociale woningbouw voor starters;

De bestaande ééngezinswoningen worden gerenoveerd en verkocht aan bewoners die Hoorn Noord gedwongen hebben moeten verlaten en scheefwoners in panden van Intermaris

In de huidige situatie zijn er 109 appartementen en 57 ééngezinswoningen voor sociale huisvesting. De 109 appartementen worden vervangen door 88 sociale drie kamerwoningen, 50 sociale studio's, 19 sociale ééngezinswoningen en 68 koopwoningen. Dat betekent dat er 48 sociale woningen meer terugkomen naast de 68 koopwoningen, samen goed voor 116 extra woningen. Door de half verdiepte parkeerdekken ontstaat er meer ruimte en groen dan in de huidige buurt aanwezig is en daardoor voel doet aan de opvattingen uit de wederopbouwperiode: licht, ruimte en groen.

De wegen zijn vorm gegeven als straten met éénrichtingsverkeer om zoveel mogelijk groen over te houden. De parkeerplaatsen behorende bij de blokken met nummer 1 worden half verdiept aangelegd onder een groen dek. Deze oplossing wordt gefinancierd vanuit de meer opbrengst van de ééngezinswoningen.

Door het behoud van de huidige infrastructuur en geringere sloopkosten is er een gezonde exploitatie mogelijk.

Met vriendelijke groet

Jaap van der Hout Voorzitter Oud Hoorn



Jaap Schaper voorzitter Stadsherstel Hoorn



Kopie aan Woningcorporatie Intermaris