

Aan het College van Burgemeester van Hoorn  
Nieuwe Steen 1  
Hoorn

Hoorn, 27 mei 2021

Betreft: Hoogbouwbeleid

Geacht college,

De Vereniging Oud Hoorn vindt het belangrijk om een bijdrage aan de Omgevingsvisie – Hoorn 2040, over de toekomst van onze stad, te leveren.

De Vereniging Oud Hoorn vindt het belangrijk om een bijdrage aan het gemeentelijke hoogbouwbeleid te leveren. De Vereniging benadert haar bijdrage vanuit haar aandacht voor het erfgoed van de stad. De eerste gemeentelijke kadernotitie intensiverings- & hoogbouwvisie is hoopgevend en een goed vertrekpunt voor een inhoudelijke discussie met de stad. Het is goed dat er eindelijk hoogbouw beleid wordt ontwikkeld en dat de Hoornse samenleving daarbij betrokken wordt.

Meer Stad worden is een ingewikkeld thema. Het zijn niet alleen de gebouwen die een stad meer stad maken. Ook functies spelen hier een belangrijke rol bij. Een goed museum draagt meer bij aan het stedelijke imago dan een woontoren aan de randen van de stad. Purmerend kent veel hoogbouw, zowel recent als uit het verleden. Maar de vraag kan gesteld worden of Purmerend daarmee meer stad is geworden. Onze vraag is dan ook:

Zijn er vanuit deze gedachtegang inspirerende praktijkvoorbeelden te beschrijven?

Binnen de verstedelijkingsopgave die Hoorn de komende jaren te wachten staat behoort onze rijke historische basis de inspiratiebron te zijn, dit DNA is leidend. De eerste vraag achter het hoogbouwbeleid moet zijn, wat voegt hoogbouw toe aan de stad. De stichting hoogbouw beschrijft duidelijk dat hoogbouw niet noodzakelijk is om een stedelijk milieu te realiseren. Het moet in de discussie gaan over wat en welke hoogbouw iets aan de stad toevoegt en wat voor stad aan het eind van het proces we willen zijn. Nu lijkt de politieke discussie vooral te gaan over hoe hoger hoe meer stad. Voor deze gedachten sprong bestaat echter geen enkele stedenbouwkundige onderbouwing.

In de zoektocht naar ons Hoorns DNA als onderdeel van Meer Stad worden hoort het binnenstadsilhouet leidend te zijn. Het beschermd stadsgezicht van Hoorn is een in de wet verankerde bescherming, in de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht staat hierover het volgende:



Vereniging Oud Hoorn  
Onder de Boompjes 22  
1621 GG Hoorn  
E: [info@oudhoorn.nl](mailto:info@oudhoorn.nl)  
W: [www.oudhoorn.nl](http://www.oudhoorn.nl)



### ***Nadere typering beschermde waarden***

*Het silhouet van Hoorn is vanaf het IJsselmeer bijzonder waardevol. De Hoofdtoren met de achterliggende stadsbebouwing en ook andere dominante gebouwen als de Cyriacus en Franciscuskerk en de gevangenis markeren het stadsbeeld. Strekdammen duiden de haveningang aan. Waardevol voor het stadsbeeld zijn ook de hoge bomen van het Baatland en van de parken langs de kust, die de grootste omvang van het havenareaal uit de 17de eeuw markeren.*

Het stadssilhouet is één van de unieke verkooppunten van de stad, een silhouet dat mede ons DNA bepaald.

We onderschrijven dan ook de zinsnede in de kadernotitie die schrijft:

*Voor de genoemde doelgroepen is betaalbaarheid een belangrijk item. Dat past het beste bij "middelhoogbouw", bijvoorbeeld tot maximaal 8 bouwlagen hoog. Dat is ook een hoogte die niet heel veel invloed heeft op het silhouet van de stad. Daarom wijst de kadernotitie een aantal plekken aan waarin, onder nader te formuleren voorwaarden, nieuwe stedelijke ontwikkelingen met een hoogte van 3 -8 bouwlagen kunnen worden gebouwd.*

Op deze wijze is een groene ontspannen stedelijkheid te realiseren die bij de schaal van onze stad past.

De volgende zinsnede vraagt meer aandacht:

*Hogere gebouwen kunnen af en toe ook voorkomen, maar daarvoor moet dan wel een aanleiding zijn: Zo 'n hoog gebouw bouwen we alleen op een plek waar dat ook een signaalfunctie heeft, bijvoorbeeld aan belangrijke stadsentrees, of in een belangrijke zichtas. En zo 'n gebouw moet in zijn architectuur dat belang ook uitdragen. Zoals de kerktoren, die niet alleen naar de hemel wijst, maar ook aangeeft: hier ben je in het centrum van de stad.*

Binnen deze gedachte zou ook de Toren van Hoorn aan de Maelsonstraat hebben moeten passen. Maar juist die toren is echter een stedenbouwkundige fout die niet meer mag worden herhaald. Door zijn massa opbouw is deze toren overhoeks een te plumpe toevoeging aan het Hoornse stadssilhouet vanaf het Hoornse Hop en detoneert binnen het fragiele stadssilhouet. Het complex is geen ontspannen groen stedelijk woongebied maar een woongebouw gepropt op een parkeerterrein ingeklemd tussen de Provincialeweg en het Ziekenhuis.

Hoogbouw leent zich alleen voor een beperkt marktaandeel, hoogbouw is een dure vorm van bouwen, duurder dan woningen op de begane grond. Hoogbouw vraagt ook een hoge investering in de openbare ruimte. Bij een ontspannen groene woonomgeving worden de bouwkosten nog weer duurder vanwege het ondergronds parkeren. Hoogbouw betekent daardoor automatisch dat het gaat om woningen in het duurdere tot zeer dure segment.

Op pagina 10 van de kadernotitie staan historische gebouwen naast nieuwe en gerealiseerde hoogbouw projecten. Dit is een vergelijking die mank gaat. De toren van de Grote Kerk is een zestig meter hoge slanke toren die eindigt in niets. De Toren aan de Maelsonstraat is een wat plumpe platte schijf zonder dat deze naar boven toe slanker wordt of een beëindiging kent die een bijdrage aan het stadssilhouet levert. In principe geldt dat voor alle voorbeelden. Het gaat bij hoogbouw net zoals de historische voorbeelden om de iconische waarde die aan de stad kan worden toegevoegd.

De kadernotitie beschrijft dat naast het silhouet vanaf het water ook het omringende landschap een grote rol speelt. Het omringende landschap is niet alleen een agrarische productie-eenheid maar vooral ook een recreatief buitengebied voor de inwoners van de stad. Hoogbouw verkleint in sterke mate de ruimtelijke beleving van dit buitengebied. Bij de vraag wat voor stad we willen zijn

hoort dan ook zeker de discussie mee te wegen wat de invloed van de hoogbouw is op het ons omringende landschap.

Echte hoogbouw heeft voor de stad een iconische waarde wanneer deze op de juiste locatie in de juiste massa wordt gebouwd. Een iconische waarde krijgt hoogbouw pas wanneer deze een bepaalde slankheid heeft met daarnaast een in massa afnemende beëindiging. Voor de slankheid bestaat er een formule, de slankheidsformule. De slankheidsformule of slankheidscoëfficiënt geeft een indicatie van de slankheid van een hoogbouwobject:  $S = H / B_{max}$  (Slankheid = Hoogte / max. Breedte) Ter referentie: de Toren van Hoorn heeft een slankheidscoëfficiënt van 1,34. Pas bij een slankheidscoëfficiënt van 2,5 treedt er een bepaalde mate van slankheid op. Kanttekening hierbij is dat de slankheidscoëfficiënt met name van belang is bij gebouwen hoger dan 45 meter. Vormgeving, detaillering en materialisering is ook belangrijk en kan een bouwwerk met een lagere slankheidscoëfficiënt toch nog geslaagd maken. Een verticale uitdrukking van de architectuur en verjonging van de bouwmasa zijn daar een belangrijke bijdrage in.

De Vereniging Oud Hoorn is van mening dat de verstedelijkingsopgave en de aanwijzing in het beschermd stadsgezicht niet strijdig met elkaar behoeven te zijn. Hoogbouw is geen directe noodzaak om hogere dichtheden te bereiken. Hoogbouw kan wel een aanvulling zijn om bepaalde woonmilieus mogelijk te maken. Het vraagt echter veel van de context waarin dit gebeurt en welke iconische waarde aan de stad wordt toegevoegd. Dit vraagt echter Intelligente stedenbouw en architectuur die kunnen bijdragen aan een groen ontspannen stedelijk woonmilieu. Hoe het niet moet laat het recente plan op de locatie van de Egel banden zien. Volgens de gemeentelijke notitie valt deze locatie bij uitstek in de zone waar stedelijke bebouwing goed zou kunnen gedijen. In de praktijk zien wij echter dat er hier een lang gerekt woongebouw met zeer kleine woninkjes met slechts drie bouwlagen dreigt te komen. Juist bij de belangrijkste entree van de stad zou meer allure op zijn plaats zijn. De toekomstige bewoners moeten gedeeltelijk recreëren op een smal strookje gemeentelijk gras tussen het woongebouw en de Provincialeweg, een nieuwe vorm van bermtourisme. Juist op deze kruising van verstedelijking en historisch lint wordt meer zeggingskracht verwacht.



Een plan als Little C in Rotterdam is een goed voorbeeld hoe zonder direct tot grote hoogtes te reiken een zeer hoogwaardig woonmilieu is te realiseren.

Zie hiervoor:

<https://www.nrc.nl/nieuws/2021/05/05/de-woontorengekte-stopt-in-rotterdam-eindelijk-a4042537>

De Vereniging Oud Hoorn is geen tegenstander van hoogbouw maar wil wel het binnenstad silhouet beschermen. In het structuurplan Groot-Hoorn werd ook al nagedacht over hoogbouw en de invloed daarvan op het Hoornse stadssilhouet. In het structuurplan zit al een aanwijzing om hoogbouw in een straal van 600 meter rond de binnenstad te weren. Dit is een maat die nog steeds een goed uitgangspunt vormt. Wij hebben een kaart gemaakt waarop we verschillende zones hebben aangegeven, zones die bepalend zijn voor de invloed van hoogbouw op het stadssilhouet en het omringende landschap.

Op de kaart is de zone vanuit het Structuurplan Groot Hoorn in donkerrood aangegeven. Deze maat van ± 600 meter is nog steeds een goede maat om het stadssilhouet te beschermen. Binnen deze zone is een maximale hoogte van 4-8 bouwlagen het uitgangspunt. Bij deze hoogte vormt de verstedelijkingsopgave één geheel met het silhouet van de binnenstad. Dat in hoogte vooral door de bomen in en rond de binnenstad wordt bepaald, zoals beschreven in de aanwijzing.







Het lichte rood betreft de binnenstad en de singelstructuur rond de binnenstad. Hier is de bestaande opbouw het uitgangspunt, een enkel accent uitgesloten zoals bijvoorbeeld de toren op de hoek van de Vollerswaal en de Pakhuisstraat. Incidentele pandverhogingen kunnen alleen als deze een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het stadsgezicht. Belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte in de binnenstad zijn de zichtlijnen vanuit de binnenstad. Hoogbouw in deze zichtlijnen tast de maat en schaal van het beschermd stadsgezicht aan. Bebouwing in deze zichtassen moeten binnen de 600 meter cirkel beperkt blijven van 4 tot 8 bouwlagen. Buiten de 600 meter kan de hoogte van gebouwen toenemen in relatie tot hun afstand van de binnenstad met een enkel iconisch gebouw. Voor hoogbouw nabij de randen van de stad zou een vergelijkbare regeling moeten gelden als voor het beschermd stadsgezicht. Geen hoogbouw op de grens van stad en landschap. Hoogbouw zou ook vanuit het landschap gelijkmatig in hoogte moeten toenemen. Hierdoor blijft het zeer gewaardeerde open karakter van het omringende Westfriese landschap en de vergezichten vanaf het Markermeer beschermd.

Als een verkeerd voorbeeld geldt de toren van het Van der Valkhotel, deze tast de zichtlijnen vanuit Bobeldijk ernstig aan. Ook hier is verzuimd onderzoek te doen naar de positie en slankheid van de toren en de invloed daarvan op het landschap. Skyline verstoringen zijn lastig vast te leggen. De effecten zijn op foto's en montages nauwelijks te visualiseren, dan lijken het vaak slechts lichte verstoringen. Als je in de polder staat of ergens in de stad dan ervaar je pas werkelijk de impact en die is vele malen indringender dan op een foto is vast te leggen.

De Groene Wijzend, het deel waar de dorpen Blokker en Zwaag binnen vallen dienen een eigen regeling te kennen. Op de kaart is dit gebied, net zoals de randen met het landschap, in groen aangegeven. Voor de dorpen zou moeten gelden dat hoogbouw altijd onder de nokhoogte van de kerken dient te blijven om het dorpse karakter te waarborgen.

Zoals we ook hebben aangegeven in onze omgevingsvisie zijn we een voorstander van de verdichtingsopgave. Echter tot nu toe is het verstedelijkingsbeleid, op de Poort van Hoorn na,



vooral een serie incidenten zonder een goede onderlinge samenhang. Een structuurplan in combinatie met een beeldkwaliteitsplan, onder leiding van een supervisor, kan een goede bijdrage leveren aan het verstedelijkingsbeleid. Vooral de van Aalstweg, de Berkhouterweg en het gebied rond de Provincialeweg vragen om een gedegen studie en een samenhangende visie. De van Aalstweg biedt de mogelijkheid om in een hoogwaardig gecombineerd woon-winkelgebied te veranderen waarbij hogere dichtheden en een enkel iconisch hoogbouw accent tot de mogelijkheden behoort. Juist dit gebied zou als ontwikkelgebied naar voren kunnen worden getrokken. Hogere bebouwing langs de provinciale weg is een goed uitgangspunt, helaas is de haalbaarheid bij verreweg het grootste deel van dit traject niet haalbaar. De woonbebouwing staat veelal te kort op de eventuele hoogbouw, dat is vragen om problemen.

Een aantal vragen en opmerkingen leven nog binnen de vereniging.

1. Aan hoeveel hoogbouw wordt eigenlijk gedacht (aantal torens, aantal woningen)?
2. Belangrijk is dat woontorens (hoog en laag) geplaatst worden in een goede woonomgeving, kinderen moeten buiten kunnen spelen en volwassenen moeten ook in de (beperkte) woonomgeving kunnen verblijven en vertoeven. De gemeentelijke verplichting tot het planten van bomen moet erin resulteren dat deze bij de hoogbouw worden geplant en niet ergens langs de A7.
3. Hoe duurder de woningen, hoe groter de kans dat de bewoners beschikken over een of meerdere auto's. Het is van groot belang dat de verdichtingsopgave voorzien wordt van voldoende parkeerplaatsen, voorkomen moet worden dat de nieuwe bewoners gaan uitwijken naar de omliggende woonstraten. Het neerwaarts bijstellen van de parkeernorm is natuurlijk een leuke boekhoudkundige oplossing, daarmee verdwijnen die auto's niet.
4. De begane grond van de hoogbouw moet een actieve bijdrage leveren aan de levendigheid op het maaiveld. In veel hoogbouw wordt de plint gebruikt voor bergingen en andere facilitaire functies met als gevolg dat ze het maaiveld verkillen en verstillen.
5. De kwaliteit van de ontwerpen zijn bij hoogbouw nog belangrijker dan bij laagbouw. Schoonheid is bij hoogbouw een verplichting, maar juist is vooral de ellende van ver te zien.
6. Hoogbouw moet passen bij de DNA van de stad, deze DNA is niet statisch. Het zou mooi zijn als ons idee m.b.t. de zichtlijnen en de zonering in hoogten gevat zou kunnen worden in een soort nieuwe stads DNA, niet in een defensief model maar in een attractief offensief model
7. Hoogbouw is bij uitstek een beleidsonderwerp waarbij de gemeente sterk vooral vakkundig sterk sturend moet optreden, het ontwikkelingstraject mag niet overgelaten worden aan de markt.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van Vereniging Oud Hoorn

Jaap van der Hout, voorzitter

Matt Wever secretaris

