

## Lepelaar 6

Geachte aanwezigen,

Hierbij een korte toelichting namens de initiatiefnemers van de ontwikkeling van de Lepelaar 6 in Hoorn. De initiatiefnemers zijn Jan Dirk van 't Riet, Barry Bronkers en Vincent Vermeulen. Eigenaren van De Hypotheker Hoorn en Heerhugowaard en Van 't Riet De-Makelaar.

Het plan behelst het vestigen van De Hypotheker Hoorn en Van 't Riet De-Makelaar in de plint van het gebouw. Daarboven op de bestaande verdieping en in de twee nieuw te bouwen woonlagen het realiseren van betaalbare appartementen.

Het pand bevindt zich op de entree van De Lepelaar en heeft thans een ietwat sfeerloze uitstraling. Met de ontwikkeling van dit plan willen wij de entree van De Lepelaar verfraaien en tegelijkertijd een start te maken met de visie van de gemeente Hoorn om de gehele Lepelaar ook geschikt te maken voor bewoning en tevens woningaanbod te realiseren waaraan thans een groot tekort is.

Wij hebben een eerste ontwerp laten maken en dit gepresenteerd aan de omwonenden. Daarop zijn verschillende bezwaren geuit. Met die feedback van de omwonenden zijn wij terug gegaan naar de tekentafel. Met als resultaat een aanzienlijke wijziging in het ontwerp, rekening houdende met de opmerkingen van de omwonenden. Zo hebben wij het totale glasoppervlak van de huidige eerste verdieping verdeeld over de eerste, tweede en derde etage. Op dit moment is er zeer veel inkijk vanaf de eerste verdieping vanwege de grote raampartijen. In het nieuwe ontwerp is deze glasoppervlakte verdeeld over drie woonlagen en is er in het ontwerp rekening gehouden met de functie van het vertrek achter het betreffende raam. Dit alles om zo min mogelijk inkijk te realiseren. De gevelopeningen in de gevels richting de omwonenden zijn verder niet in strijd met het Burgerlijk Wetboek Boek 5 Artikel 50, omdat de afstand tot perceelgrens voldoende is. Wij zijn er van overtuigd dat dit ontwerp tot meer privacy leidt dan de huidige situatie waarin een kantoorfunctie op de eerste verdieping de gehele dag tot inkijk leidt. Het huidige rouwcentrum stopt en mocht deze ontwikkeling geen doorgang krijgen dan zal de eerste etage als kantoorruimte verhuurd gaan worden met als gevolg de gehele dag de mogelijkheid van inkijk van de kantoormedewerkers.

Naast aanpassingen aan de gevels hebben wij ook de balkons aangepast. De balkons liggen niet aan de tuinen van de aangrenzende woningen en middels privacy schermen zal de privacy gewaarborgd zijn.

Aan de zijde van de aangrenzende tuinen zal er een groene gevel worden gerealiseerd.

De opmerkingen van de omwonenden dat het gebouw te dicht op de erfgrans zou staan is voor ons onoplosbaar aangezien wij op de huidige opstallen (binnen het huidige bouwvlak) doorborduren. Ook de hoogte is voor ons niet oplosbaar aangezien de financiële haalbaarheid van het plan hiermee in het geding komt. Verder dient vermeldt te worden dat er op de Lepelaar reeds bebouwing met 4 bouwlagen aanwezig is.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er extra schaduwwerking op de omliggende bebouwing optreedt ten opzichte van de huidige situatie. De schaduwwerking (zoals te zien in de nadere details) is echter marginaal ten opzichte van de huidige situatie, volgens het uitgangspunt van de TNO zijn er op de betreffende gevels ruim voldoende zonuren. Er wordt ruimschoots voldaan aan de strenge norm van TNO, er is daarom geen sprake van 'onevenredige aantasting van de leefbaarheid'.

Wij hebben inmiddels 2 van de 3 omgevingstafels doorlopen waarbij alle betrokken partijen positief gereageerd hebben op dit plan waarbij wonen er werken wordt gecombineerd met als neveneffect een meer levendig straatbeeld en meer veiligheid. Privaatrechtelijk lijkt niets dit plan in de weg te staan. Wel realiseren wij ons terdege dat dit plan tot planschade leidt voor sommige omwonenden. Wij zijn uiteraard bereid om deze daarin tegemoet te komen. Er is reeds een onderzoek naar de eventuele planschade gedaan.

Samengevat:

- Spelen in op het enorme tekort aan huisvesting
- Voldoen aan de wens van Gemeente om wonen en werken te combineren
- Geven met dit plan De Lepelaar een geheel nieuwe en levendige entree en uitstraling
- Komen de burens zoveel mogelijk tegemoet in hun bezwaren
- Compenseren de burens voor eventuele planschade

Als de politiek dit initiatief niet steunt zal een verdere ontwikkeling en verfraaiing van De Lepelaar in het geding komen.