



OVERZICHT BEZWAREN PARTICIPATIE d.d. 20-10-2020 LEPELAAR 6 TE HOORN

DATUM: 20-01-2021

WINTERKONINKJE 72

BEZWAREN



Geachte initiatiefnemer,

Met dit schrijven reageren wij graag op de door u gecommuniceerde plannen met betrekking tot de ontwikkeling van Lepelaar 6. Wij willen u ten eerste bedanken voor openheid en transparantie over de voorgenomen plannen. De mate waarin u omwonenden betreft bij de vormgeving stellen wij zeer op prijs.

Wij maken graag van de gelegenheid gebruik ook onze zorgen te delen. De komst van semi-hoogbouw in een woonwijk betekent ontegenzeggelijk een vermindering van privacy, verandering van zichtassen en een beperking van lichtverspreiding. Wij grenzen niet met onze leef tuin - onze achterzijde - aan het ontwikkelperceel, maar wij zien desondanks de door u verstrekte schetsen als een inperking van onze privacy. Wij hebben jarenlang geleefd zonder directe burens in ons vooruitzicht. Aan die situatie komt met uw schets een einde, en dat zien wij met lede ogen aan.

We constateren bovendien dat ons uitzicht voornamelijk in diagonale zin sterk beperkt zal worden. Op basis van de impressies die u zo vriendelijk was bij uw laatste schrijven bij te voegen, kunnen wij ons niet goed visualiseren wat de ernst van deze beperking behelst. Het gebouw dat nu tegenover ons staat is weliswaar foeilelijk, maar is de helft zo hoog als uw plan. Wij vrezen er dus voor dat we onaangenaam verrast zullen zijn met de situatie zodra zij reeds werkelijkheid - en daarmee onomkeerbaar - is geworden.

Het laatste bezwaar dat wij hebben is de beperking van lichtinval aan de voorzijde van ons huis. Als wij ons indenken tegen welk een blok wij uitkijken als de bestaande bouw tweemaal zo hoog wordt, dan bekruipt ons het gevoel dat dit ons veel lichtinval gaat kosten. Wij hebben de afgelopen jaren veel plezier gehad met ons relatief vrije uitzicht aan de voorzijde. Aan dat uitzicht komt in uw situatieschets een einde.

Tenslotte is er de kwestie van esthetiek. Ons lijkt het smakeloos moderne semi-hoogbouw te bouwen midden in een omgeving van midden jaren '80 rijbouw. Het met golfplaten beslagen kantoor gesitueerd op Lepelaar 5 is hier een dramatisch voorbeeld van. Uw voorgenomen plannen zouden deze situatie verder verergeren.

Wij snappen dat in deze tijden van dringende woningnood iedere vierkante meter grond in de belangstelling staat. Toch hopen wij u te bewegen de plannen te heroverwegen. Een vernieuwing van kantoor of de ingebruikname van bestaande bouw als appartementen zou wat ons betreft akkoord zijn. De verdubbeling van bouwhoogte daarentegen ervaren wij als een onplezierig en onprettig vooruitzicht. En dan spreken wij alleen nog voor onszelf en houden wij de jammerlijke situatie voor onze burens van de Rietzanger even buiten beschouwing.

We zouden het op prijs stellen op de hoogte gehouden te worden van verdere ontwikkelingen.

Hoogachtend,

Bewoners
Winterkoninkje 72, Hoorn

WINTERKONINKJE 72

REACTIE OP BEZWAREN

1. Vermindering van privacy.

Met de komst van de woonfunctie op de verdiepingen i.p.v. de huidige kantoorfunctie is er sprake van een verandering van functie. Op de 1e verdieping van het huidige kantoor is er minimaal plaats voor 60 personen, met de komst van 12 (kleinschalige) appartementen zal het aantal personen hiermee drastisch worden verlaagd ten gunste van de privacy (aan de zijde van het Winterkoninkje zijn 6 appartementen gesitueerd).

De voorzijde van de woning aan het Winterkoninkje grenst aan openbaar toegankelijk gebied. De afstand tot het plan is ca. 47m. De bomen in de straat van het Winterkoninkje zullen het uitzicht beperken.

2. Verandering van zichtassen: uitzicht voornamelijk in diagonale zin zal sterk beperkt worden.

Het plan wordt gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak, hiermee wijzigt de positionering van het gebouw niet. Door de verhoging van het gebouw wijzigt het aanzicht in verticale zin.

3. Beperking van lichtinval aan de voorzijde van ons huis.

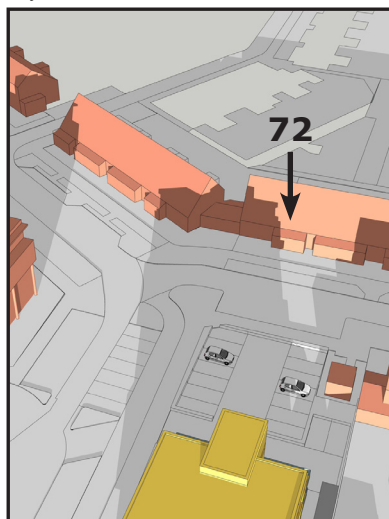
Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt, waarbij is getoetst aan de lichte en strenge TNO normen. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Uitgangspunt van de hoofdmassa's is de vergelijking van het bestaande pand en de voorgestelde wijziging. De TNO-normen gaan uit van het aantal zonuren op de bebouwing en dus niet van schaduwwerking op het perceel.

Uit deze nadere studie is gebleken dat op de betreffende gevel van Winterkoninkje 72, met de laagste zonstand (22 december), een schaduwslag aanwezig is tussen om 16.00 uur (de zon gaat inmiddels onder). Op de eerste dag van de strenge norm en de laatste dag van de strenge norm (21 januari en 22 november) is er schaduwslag aanwezig op de westgevel van Winterkoninkje 72 om 16.00 uur (de zon gaat inmiddels onder). Overige toetsingstijden valt de zon volledig op de betreffende gevels. Dit is ruim voldoende om de strenge norm te behalen.

Volgens de lichte en strenge TNO norm is er geen sprake van 'onevenredige aantasting van de leefbaarheid'.

21 januari 16.00 PM



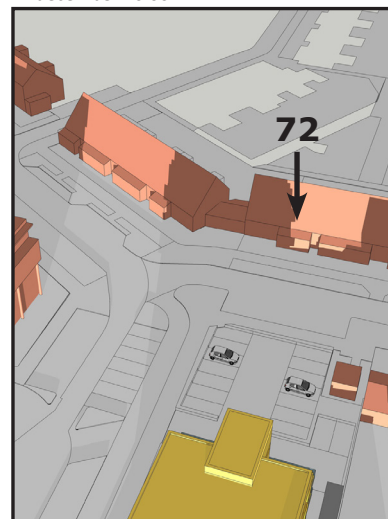
De eerste dag van de strenge norm

22 november 16.00 PM



De laatste dag van de strenge norm

22 december 16.00 PM



De dag dat de zon het laagste staat

4. Esthetiek: ons lijkt het smakeloos moderne semi-hoogbouw te bouwen midden in een omgeving van midden jaren '80 rijbouw.

Het plan wordt getoetst door de welstandcommissie MOOI Noord-Holland volgens de Welstandsnota 2020 van Gemeente Hoorn. Het plan ligt in welstandsgebied 4D Kersenboogerd (planmatige uitbreidingen), er geldt een regulier welstandsniveau.

Als het plan akkoord wordt bevonden door de welstandcommissie voldoet het plan aan ruimtelijke- en esthetische randvoorwaarden.

WINTERKONINKJE 72

REACTIE OP BEZWAREN



Zicht bestaande toestand vanaf Winterkoninkje 72 richting Lepelaar 6



Zicht nieuwe toestand vanaf Winterkoninkje 72 richting Lepelaar 6

RIETZANGER 10

BEZWAREN

Inhoudelijk reactie:

- Waardevermindering eigen woning;
- Privacy in tuin etc.;
- Zonverlies i.v.m. hoogte gebouw in de toekomst nog 2 verdiepingen er bovenop;



INHOUDELIJKE REACTIE:

Waardevermindering eigen woning

Privacy in tuin etc

Zonverlies i.v.m. hoogte Gebouw

in de toekomst nog 2 verdiepingen

er boven op

RIETZANGER 10

REACTIE OP BEZWAREN

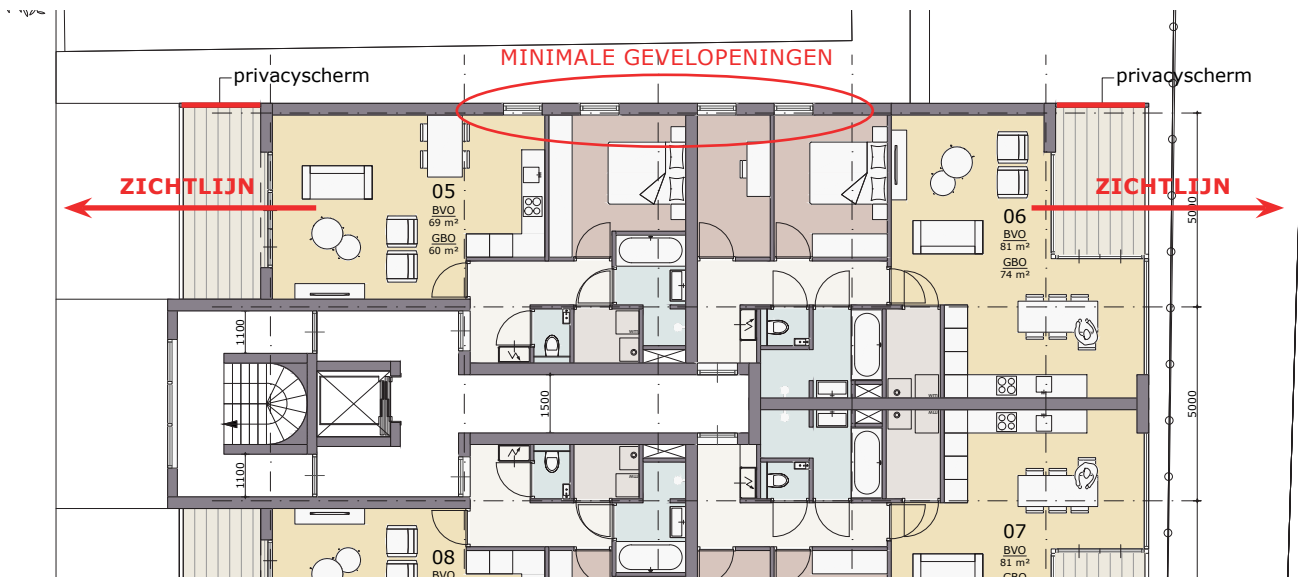
1. Waardevermindering eigen woning.

Uit de rapportage voor planschade blijkt of er waardevermindering is op de woning aan de Rietzanger 10.

2. Privacy in tuin etc..

De gevel aan de zijde van de Rietzanger (zuidoostgevel) heeft een gesloten karakter i.v.m. privacy richting de omwonenden. De gevelopeningen in de betreffende gevel komen overwegend in de slaapkamers van de appartementen. De huidige gevelopeningen op de 1e verdieping van het huidige kantoorgebouw aan de zuidoostgevel komen qua oppervlakte overeen met de gevelopeningen op de verdiepingen van de appartementen. Hiermee worden de gevelopeningen in de zuidoostgevel minimaal en wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.

Ten aanzien van de balkons op de koppen van het plan (aan de zijde van de Rietzanger), worden de balkons van de appartementen voorzien van privacyschermen (met gematteerd glas), waardoor zicht in de tuinen en naar de woningen aan de Rietzanger tot het minimum wordt beperkt.



Plattegrond (fragment) 2e verdieping



Impressie zuidoostgevel

RIETZANGER 10

REACTIE OP BEZWAREN

3. Zonverlies i.v.m. hoogte gebouw in de toekomst nog 2 verdiepingen er bovenop.

Het plan gaat maximaal uit van 4 bouwlagen, in de toekomst komen daar niet nog eens 2 verdiepingen bovenop. Dit is gezien de huidige draagkracht van de fundering niet mogelijk.

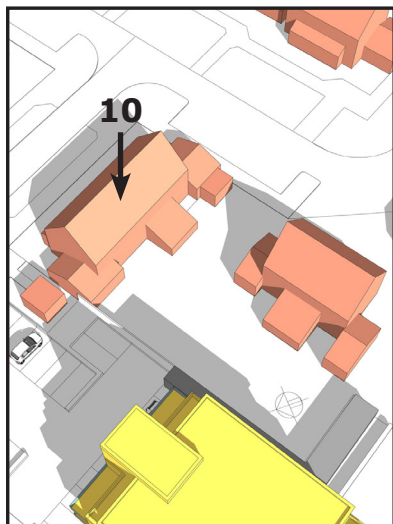
Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt, waarbij is getoest aan de lichte en strenge TNO normen. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Uitgangspunt van de hoofdmassa's is de vergelijking van het bestaande pand en de voorgestelde wijziging. De TNO-normen gaan uit van het aantal zonuren op de bebouwing en dus niet van schaduwwerking op het perceel.

Uit deze nadere studie is gebleken dat op de betreffende gevels, met de hoogste zonstand (21 juni), een schaduwslag aanwezig is tussen 18.00 uur tot 20.00 uur (de zon gaat bijna onder). Op overige toetsingstijden geeft het plan aan de Lepelaar 6 geen schaduwslag aan de Rietzanger 9 t/m 13. Dit is ruim voldoende om de strenge norm te behalen.

Volgens de lichte en strenge TNO norm is er geen sprake van 'onevenredige aantasting van de leefbaarheid'.

21 juni 18.00 PM



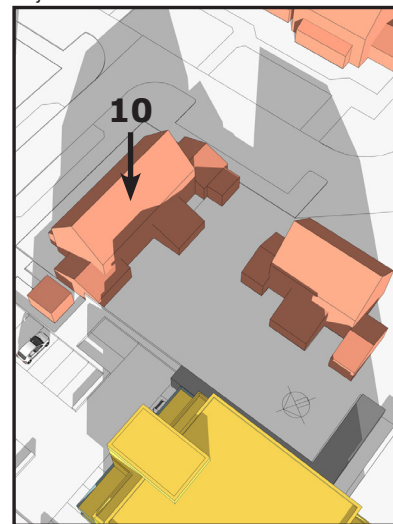
De zon staat op z'n hoogst

21 juni 19.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

21 juni 20.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

RIETZANGER 11

BEZWAREN



Geachte Heren,

Reactie op de bijeenkomst 20/10/2020 n.a.v plan 15/10/20.

Huidige situatie: Rustig kantoor op de begane grond en op de 1e verdieping. De totale hoogte van het kantoor is 7 meter.

Ingediend plan: Er komen 2 verdiepingen op. De totale hoogte wordt minimaal 12 meter.
Op de 1e tot en met de 3e verdieping komen 12 appartementen, 4 appartementen per verdieping.

Opmerking:

De entree van het huidige gebouw (2,5m uit de gevel gemeten) zal in het nieuwe plan tot boven het dak van de 3de verdieping door getrokken worden met als bestemming trappenhuis en/of liftschacht? De balkons van 1ste en 2de verdieping lopen hiermee gelijk en zullen dus 2,5 m diep zijn? Het gebouw breidt zich hierdoor 2,5m uit richting Rietzanger/ Winterkoninkje. Onwenselijk!

Wij zijn het absoluut niet eens met het plan om de volgende redenen:

1) Zeer sterke vermindering woongenot en privacy.

Een woonfunctie met 12 appartementen geeft een aanmerkelijk intensiever gebruik van het gebouw dan de huidige situatie van een kantoor met één verdieping waar in de avond en weekend niemand aanwezig is. Nieuwe situatie gebouw met ramen en balkons met uitzicht op onze tuin en kamers. Weg privacy!

2) Geluidsoverlast

Gesprekken, Muziek, Feestjes, Leefgeluiden vanuit open ramen en balkons van 12 appartementen geven geluidsoverlast.

Ook het parkeren zal extra geluid opleveren.

De bergingen grenzen aan de percelen, de bewoners van 12 appartementen gaan hier in en uit. Dit geeft geluidsoverlast. De bergingen vormen een klankkast tussen het gebouw en de woningen!

3) Verdwijnen uitzicht, lichtinval en avondzon in de tuin

Door de extra 2 verdiepingen verdwijnt de avondzon in de zomer.

In plaats van de avondzon, zal het donker zijn door het hoge gebouw.

De extra verdiepingen, trappenhuis/ liftschacht + balkons zijn te sterk aanwezig!

4) Waardedaling huis

Als er appartementen komen op de verdieping(en) van Lepelaar 6 wordt ons huis minder waard.

In de huidige situatie kijkt er "niemand" in onze tuin en onze kamer. Erg aantrekkelijk vanwege de privacy!

Tot slot

Wij wonen hier al 35 jaar met veel woonplezier en willen dat zo houden!

Ook wij snappen dat de gemeente Hoorn meer woningen wil bouwen, maar niet op deze plek!

De 12 appartementen zullen geen zoden aan de dijk zetten.

Gaarne een plek zoeken om meer woningen te realiseren zonder het woongenot van andere bewoners aan te tasten!

Bijlages: Foto's: -Voor en na de beoogde opbouw vanuit onze tuin.
-Voor en na het doortrekken van de entree/ tr.huis en balkons.

Bewoners
Rietzanger 11

RIETZANGER 11

REACTIE OP BEZWAREN

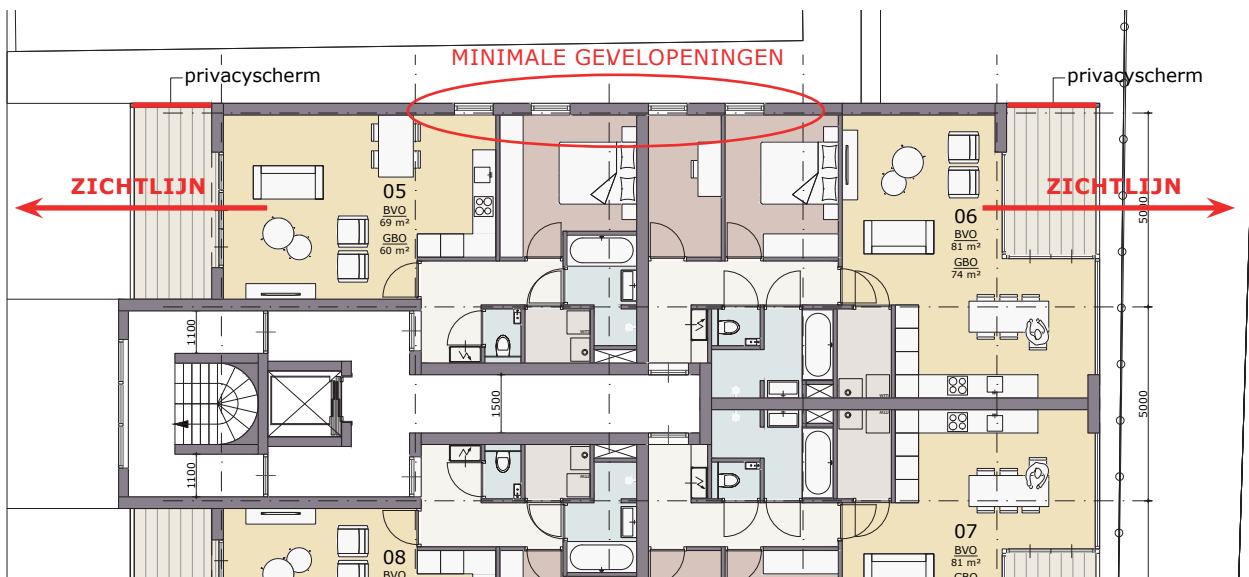
1. Zeer sterke vermindering van woongenot en privacy.

De gevel aan de zijde van de Rietzanger (zuidoostgevel) heeft een gesloten karakter i.v.m. privacy richting de omwonenden. De gevelopeningen in de betreffende gevel komen overwegend in de slaapkamers van de appartementen. De huidige gevelopeningen op de 1e verdieping van het huidige kantoorgebouw aan de zuidoostgevel komen qua oppervlakte overeen met de gevelopeningen op de verdiepingen van de appartementen. Hiermee worden de gevelopeningen in de zuidoostgevel minimaal en wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.

Ten aanzien van de balkons op de koppen van het plan (aan de zijde van de Rietzanger), worden de balkons van de appartementen voorzien van privacyschermen (met gematteerd glas), waardoor zicht in de tuinen en naar de woningen aan de Rietzanger tot het minimum wordt beperkt.

2. Geluidsoverlast

De geluidsoverlast zal op het geluidsbelaste plan door de Provinciale weg geen onevenredige verdubbeling van decibels (dB) opleveren. Het aantal parkeerplaatsen zal in aantal niet toenemen, er is wel een verschuiving in dubbelgebruik van het parkeerterrein door de combinatie van kantoor en woningen. De positionering van de bergingen langs de erfgronden zorgt voor afscherming van het plan met de tuinen en woningen aan de Rietzanger, door toepassing van geluiddemping (rubbers) in de sponning van de deuren van de bergingen is er geen geklap van deuren.



Plattegrond (fragment) 2e verdieping



Impressie zuidoostgevel

RIETZANGER 11

REACTIE OP BEZWAREN

3. Verdwijnen uitzicht, lichtinval en avondzon in de tuin.

Het plan wordt gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak. Vanuit de achterzijde van Rietzanger 11 is de verhoging van het gebouw zichtbaar. We zien mogelijkheden om de zuidoostgevel (gevel richting de Rietzanger) te voorzien van groen.

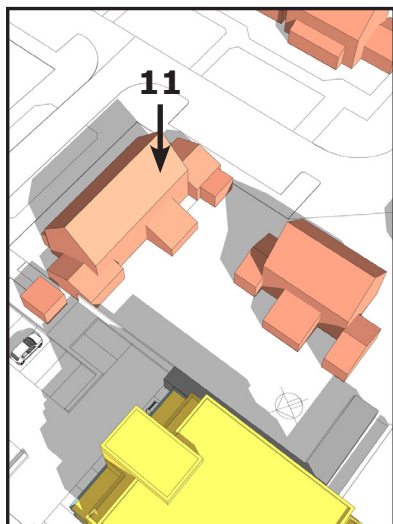
Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt, waarbij is getoest aan de lichte en strenge TNO normen. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Uitgangspunt van de hoofdmassa's is de vergelijking van het bestaande pand en de voorgestelde wijziging. De TNO-normen gaan uit van het aantal zonuren op de bebouwing en dus niet van schaduwwerking op het perceel.

Uit deze nadere studie is gebleken dat op de betreffende gevels, met de hoogste zonstand (21 juni), een schaduwslag aanwezig is tussen 18.00 uur tot 20.00 uur (de zon gaat bijna onder). Op overige toetsingstijden geeft het plan aan de Lepelaar 6 geen schaduwslag aan de Rietzanger 9 t/m 13. Dit is ruim voldoende om de strenge norm te behalen.

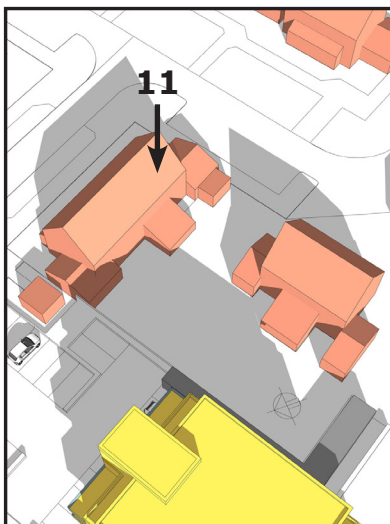
Volgens de lichte en strenge TNO norm is er geen sprake van 'onevenredige aantasting van de leefbaarheid'.

21 juni 18.00 PM



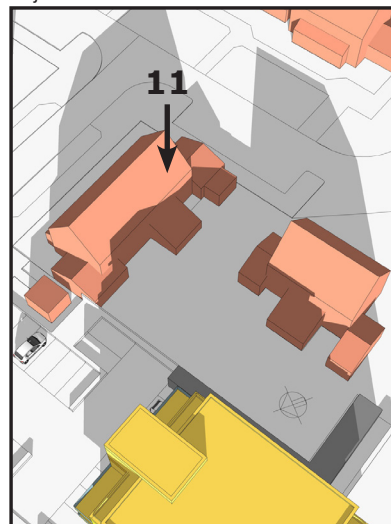
De zon staat op z'n hoogst

21 juni 19.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

21 juni 20.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

4. Waardedaling huis

Uit de rapportage voor planschade blijkt of er waardevermindering is op de woning aan de Rietzanger 11.

RIETZANGER 12

BEZWAREN

Goedemorgen heren,

In de bijlage treft u onze argumenten en foto's aan waarom wij vinden dat dit plan niet moet worden gerealiseerd. We hopen dat onze belangen worden gerespecteerd.

Met vriendelijke groet,

Bewoners
Rietzanger 12



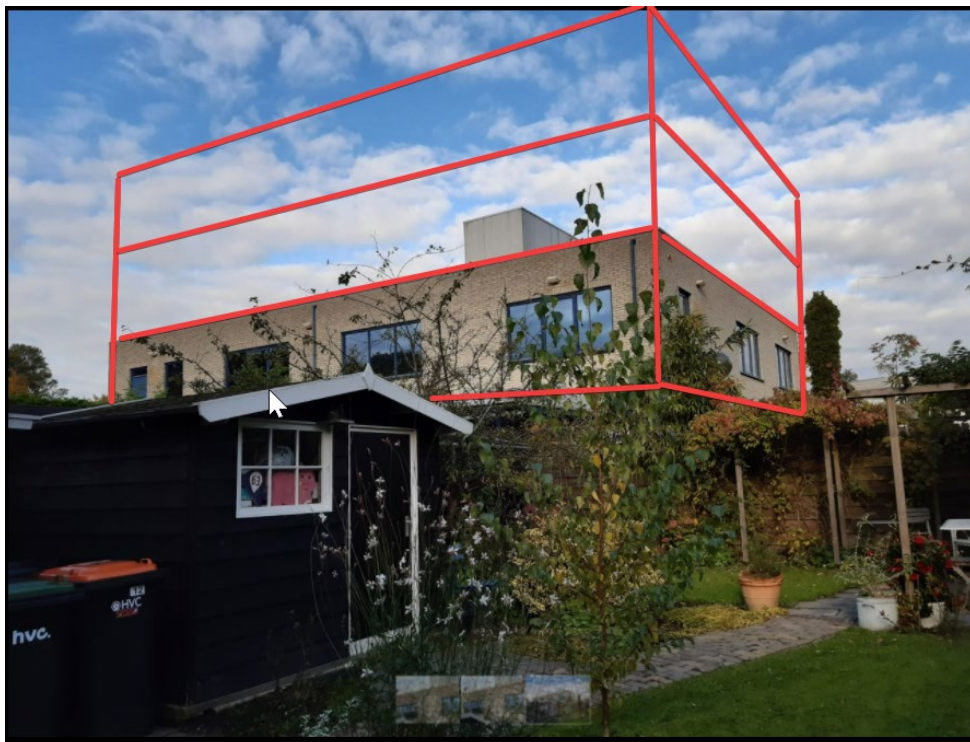
RIETZANGER 12

BEZWAREN

RZ12

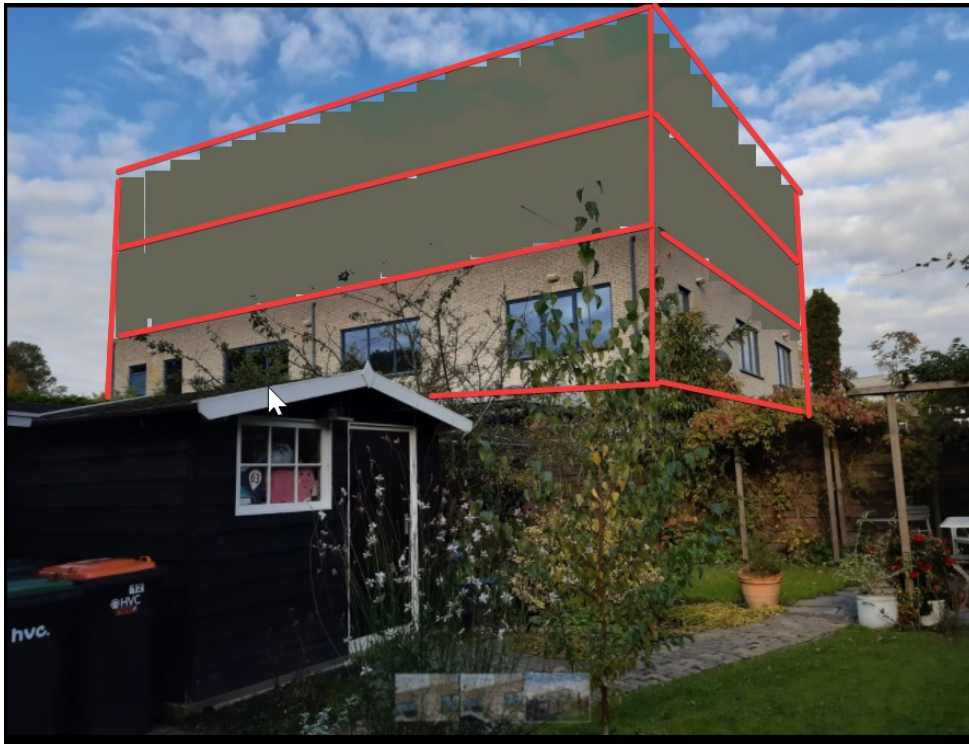


Plan



RIETZANGER 12

BEZWAREN



Waarom wij tegen het plan zijn, zoals we hebben ontvangen op 15/10/20

Huidige situatie: Rustig kantoor op de begane grond en op de 1^e verdieping. De totale hoogte van het kantoor is 7 meter.

Ingediend plan: Er komen 2 verdiepingen op. De totale hoogte wordt minimaal 12 meter. Op de 1^e tot en met de 3^e verdieping komen 12 appartementen, 4 appartementen per verdieping.

Wij zijn het **absoluut niet eens** met het plan om de volgende redenen, die worden uitgewerkt in de volgende sheets.

- 1) Zeer sterke vermindering woongenot en privacy
- 2) Geluidsoverlast
- 3) Verdwijnen uitzicht en avondzon in de tuin
- 4) Waardedaling huis

Tot slot

RIETZANGER 12

BEZWAREN

1) Zeer sterkte vermindering van woongenot en privacy

Het gebouw Lepelaar 6 ligt 3 meter achter de perceelgrens met RZ13 en deels RZ12. Het gebouw staat daardoor **zeer dicht op de achtertuinen**. De afstand tussen de huizen en de perceelgrens is ongeveer 10 meter (lengte van een forse woonkamer).

De privacy wordt zeer sterk verminderd door appartementen met balkons, met woonfunctie op de 1^e verdieping. Dit is nog sterker het geval nu het 12 appartementen op 3 verdiepingen betreft, waarvan 6 op korte afstand van ons huis en tuin.

In de bestaande situatie hebben wij 3 burens, waarvan de tuinen grenzen aan die van ons. Zij wonen op de begane grond. Op de verdiepingen bevinden zich slaapkamers. De verdiepingen worden daardoor relatief minder intensief gebruikt. Ook hebben de woningen een ruimere afstand tot onze perceelgrens en staan er afscheidingen, waardoor deze de privacy niet negatief beïnvloeden. Nu wordt de 1^e verdieping van Lepelaar 6 niet intensief gebruikt. Ondanks het uitzicht van de eerste verdieping op ons huis en tuin, is er nu veel privacy.

Een woonfunctie met 12 appartementen geeft een **aanmerkelijk intensiever gebruik van het gebouw** dan een kantoor met één verdieping waar in de avond en weekend niemand aanwezig is.

Vanuit **6 appartementen** kijkt men rechtstreeks op onze tuin, woonkamer, slaapkamer, doucheraam en dakraam. Vanuit de **geplande balkons** kijkt men rechtstreeks op onze tuin, woonkamer, slaapkamer, doucheraam, dakraam. Ter illustratie: iemand die op de 1^e verdieping op zijn balkon zit, zit maar op 3 meter afstand van onze zithoek in de tuin en kijkt precies over de schutting heen.

2) Geluidsoverlast

Bewoning van de appartementen op een verdieping op een zo **korte afstand van ons huis** geeft geluidsoverlast. Anders dan een kantoor wordt een woning dag en nacht gebruikt, **24/7**. In het plan zijn dit 3 verdiepingen.

Gesprekken/ leefgeluiden op balkons en open ramen van 12 appartementen geeft geluidsoverlast.

Muziek vanuit open ramen en balkons van 12 appartementen geeft geluidsoverlast.

Feestjes van 12 huishoudens geven overlast.

Bergingen van 12 appartementen grenzen aan de percelen. De bewoners van 12 appartementen gaan hier in en uit. Dit geeft geluidsoverlast.

Geluid draagt ver, met name vanuit een hoger gelegen balkon of raam. Het verbaast ons dat wij 's avonds, in onze tuin, mensen horen praten op het balkon van de 3^e verdieping van het kantoor op Lepelaar 5. Gesprekken zijn duidelijk te verstaan.

3) Vermindering van uitzicht, lichtinval en avondzon

Uitzicht op **meer stenen** in plaats van licht en lucht, zie foto op sheet 4.

Door de extra 2 verdiepingen **verdwijnt de avondzon** in de zomer.

Het pand op Lepelaar 6 is nu al **nadrukkelijk aanwezig** in huis en tuin. De extra verdiepingen versterken dit.

4) Waardedaling woonhuis

Als er appartementen komen op de verdieping(en) van Lepelaar 6 wordt ons huis minder waard.

Tot Slot

We snappen dat de gemeente Hoorn meer woningen wil bouwen, maar **niet op deze plek**. We zien in de gemeente veel projecten waarbij scholen of kantoren worden omgezet in woningen, maar overal met ruime afstand tot de bestaande eengezinswoningen. Of de bedrijfsruimten/scholen hebben voor de bestemmingswijziging al een vorm die past bij de bestaande bebouwing.

Op deze locatie worden het **woongenot en de privacy** van 6 eigenaren, vanaf het eerste uur, met een perceel grenzend aan Lepelaar 6 **zeer ernstig verminderd**. Toen wij in 1985 dit (te bouwen) huis kochten, lag er een plan voor 8 huizen met kantoor/praktijkruimte aan huis op de huidige locatie Lepelaar 6. Daarom start de Rietzanger met nummer 9 in plaats van nummer 1. Het pand dat in 1989 op Lepelaar 6 is gebouwd, was al een teleurstelling vanwege de hoogte en de geringe afstand tot de erfgrans.

Daarnaast kun je je afvragen of intensieve bewoning gewenst is op deze locatie, aan de provinciale weg, gezien de **geluidsoverlast en het fijnstof van het verkeer**.

RIETZANGER 12

REACTIE OP BEZWAREN

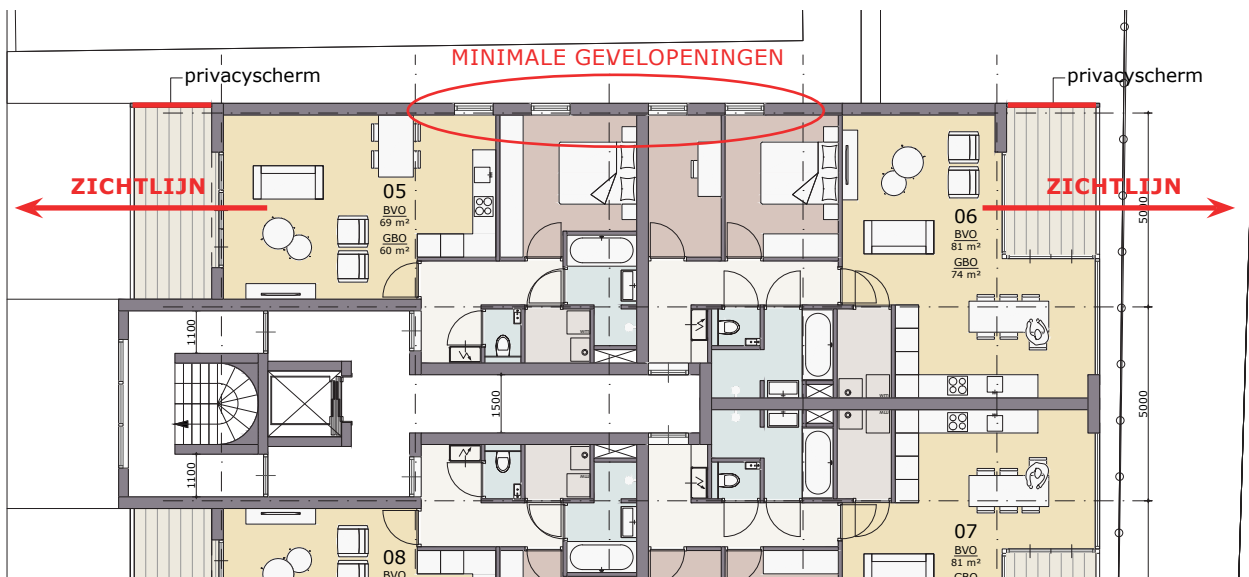
1. Zeer sterke vermindering van woongenot en privacy.

De gevel aan de zijde van de Rietzanger (zuidoostgevel) heeft een gesloten karakter i.v.m. privacy richting de omwonenden. De gevelopeningen in de betreffende gevel komen overwegend in de slaapkamers van de appartementen. De huidige gevelopeningen op de 1e verdieping van het huidige kantoorgebouw aan de zuidoostgevel komen qua oppervlakte overeen met de gevelopeningen op de verdiepingen van de appartementen. Hiermee worden de gevelopeningen in de zuidoostgevel minimaal en wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.

Ten aanzien van de balkons op de koppen van het plan (aan de zijde van de Rietzanger), worden de balkons van de appartementen voorzien van privacyschermen (met gematteerd glas), waardoor zicht in de tuinen en naar de woningen aan de Rietzanger tot het minimum wordt beperkt.

2. Geluidsoverlast

De geluidsoverlast zal op het geluidsbelaste plan door de Provinciale weg geen onevenredige verdubbeling van decibels (dB) opleveren. Het aantal parkeerplaatsen zal in aantal niet toenemen, er is wel een verschuiving in dubbelgebruik van het parkeerterrein door de combinatie van kantoor en woningen. De positionering van de bergingen langs de erfgronden zorgt voor afscherming van het plan met de tuinen en woningen aan de Rietzanger, door toepassing van geluiddemping (rubbers) in de sponning van de deuren van de bergingen is er geen geklap van deuren.



Plattegrond (fragment) 2e verdieping



Impressie zuidoostgevel

RIETZANGER 12

REACTIE OP BEZWAREN

3. Verdwijnen uitzicht, lichtinval en avondzon in de tuin.

Het plan wordt gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak. Vanuit de achterzijde van Rietzanger 12 is de verhoging van het gebouw duidelijk zichtbaar. We zien mogelijkheden om de zuidoostgevel (gevel richting de Rietzanger) te voorzien van groen.

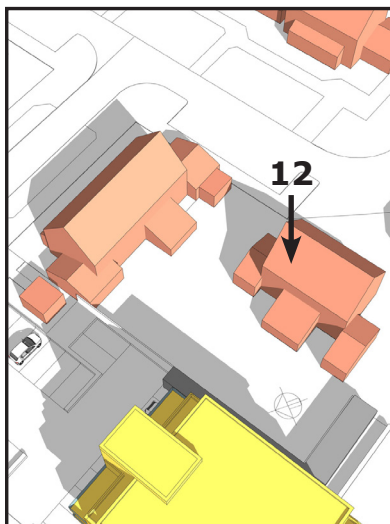
Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt, waarbij is getoest aan de lichte en strenge TNO normen. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Uitgangspunt van de hoofdmassa's is de vergelijking van het bestaande pand en de voorgestelde wijziging. De TNO-normen gaan uit van het aantal zonuren op de bebouwing en dus niet van schaduwwerking op het perceel.

Uit deze nadere studie is gebleken dat op de betreffende gevels, met de hoogste zonstand (21 juni), een schaduwslag aanwezig is tussen 18.00 uur tot 20.00 uur (de zon gaat bijna onder). Op overige toetsingstijden geeft het plan aan de Lepelaar 6 geen schaduwslag aan de Rietzanger 9 t/m 13. Dit is ruim voldoende om de strenge norm te behalen.

Volgens de lichte en strenge TNO norm is er geen sprake van 'onevenredige aantasting van de leefbaarheid'.

21 juni 18.00 PM



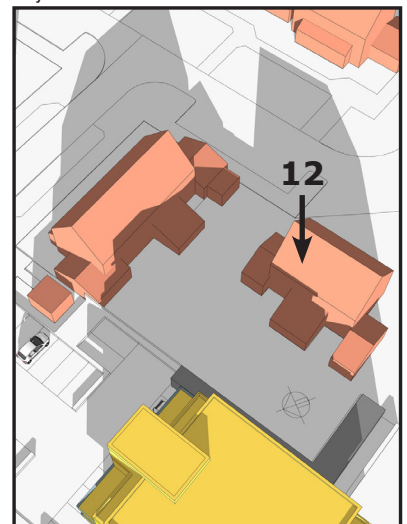
De zon staat op z'n hoogst

21 juni 19.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

21 juni 20.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

4. Waardedaling huis

Uit de rapportage voor planschade blijkt of er waardevermindering is op de woning aan de Rietzanger 12.

RIETZANGER 12

REACTIE OP BEZWAREN



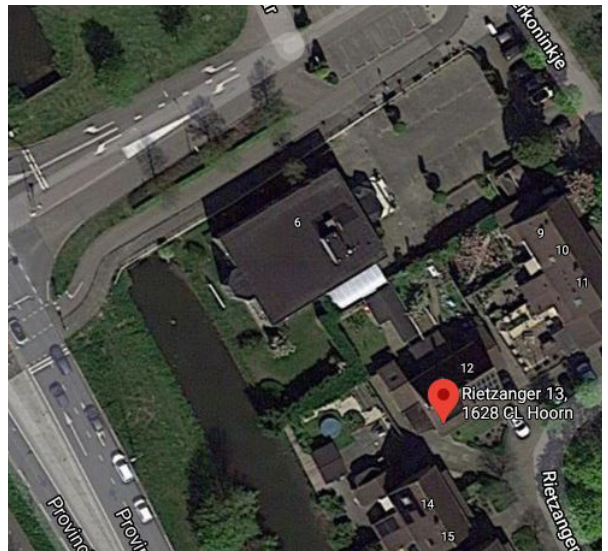
Zicht bestaande toestand vanaf achterzijde Rietzanger richting Lepelaar 6



Zicht nieuwe toestand vanaf achterzijde Rietzanger richting Lepelaar 6

RIETZANGER 13

BEZWAREN



Goedendag heren,

Hierbij onze reactie op Plan Lepelaar 6

Ik begin meteen met het bestemmingsplan. Ooit zouden hier 8 eenheden gebouwd worden (Rietzanger 1t/m8), een 1-laag hoog gebouw. Het gebouw wat uiteindelijk gebouwd is, daar hebben wij weinig inspraak in gehad en hebben dit dus zodanig moeten gedogen. Met de latere bestemming, een rouwcentrum, hebben wij genoeg genomen omdat het geen 24/7 bedrijf is.

Dán jullie plan:

Er komen nóg 2 woonlagen op met een woonbestemming. Dit plan willen én kunnen wij niet accepteren als directe achterburen! Het gebouw staat 3.50 m. achter de erfgrans, dus zéér dicht er op. Als hier nog eens 2 woonlagen op komen, kunnen wij vanuit ons huis/tuin zelfs de lucht niet meer zien! Dit voelt héél erg ingebouwd dus ook benauwend. Een kijkje van jullie in onze tuin(en) aansluitend de bijeenkomst op 20 okt. deed jullie vooral in onze tuin ook zichtbaar afschrikken. Het kán en mág niet zo zijn dat op zó korte afstand van 12 x zoveel huishoudens 24/7 inkijk en geluidsoverlast valt te accepteren.

Normaal grenzen in een woonwijk, want dat is de Rietzanger tenslotte, de achtertuinen aan elkaar. Volgens de tekening krijgen we een hele grote lange berging tegen de schutting. Bij ons huis gaat hij zelfs de hoek nog om. Ons heerlijke huis helemaal ingebouwd tussen bergingen en een grote glazen kijkdoos! Daar zit je niet op te wachten. Een afschuwelijk plan, waar wij ons totaal niet serieus genomen voelen als de eerste bewoners, die met heel veel plezier hier wonen vanaf 1986.

Het verdwijnen van de avondzon is voor ons ook nog eens zeer onwenselijk.

Hierbij komt natuurlijk, naast het verminderde woongenot, ook nog eens de ernstige waardedaling voor ons huis bij evt.verkoop!

Jullie plan moet de woningnood in Hoorn doen slinken. Dat ga je met 12 woningen niet redden. Vandaag in de krant een plan om woningen te maken in de 70 leegstaande winkels. Dat zou twee vliegen in een klap zijn. Deze klap, die jullie ons toe willen brengen dient alleen jullie zelf. Omdat het mij niet lukt foto's hier bij te voegen (foto's gezien vanuit ons huis) stuur ik deze in een aparte mail na.

Met vriendelijk groet,

Bewoners
Rietzanger 13

P.s. Omdat het mij niet lukt foto's hier bij te voegen(foto's gezien vanuit ons huis) stuur ik deze in een aparte mail na.

RIETZANGER 13

REACTIE OP BEZWAREN

1. Op korte afstand 12x zoveel huishoudens, 24/7 inijk en geluidsoverlast.

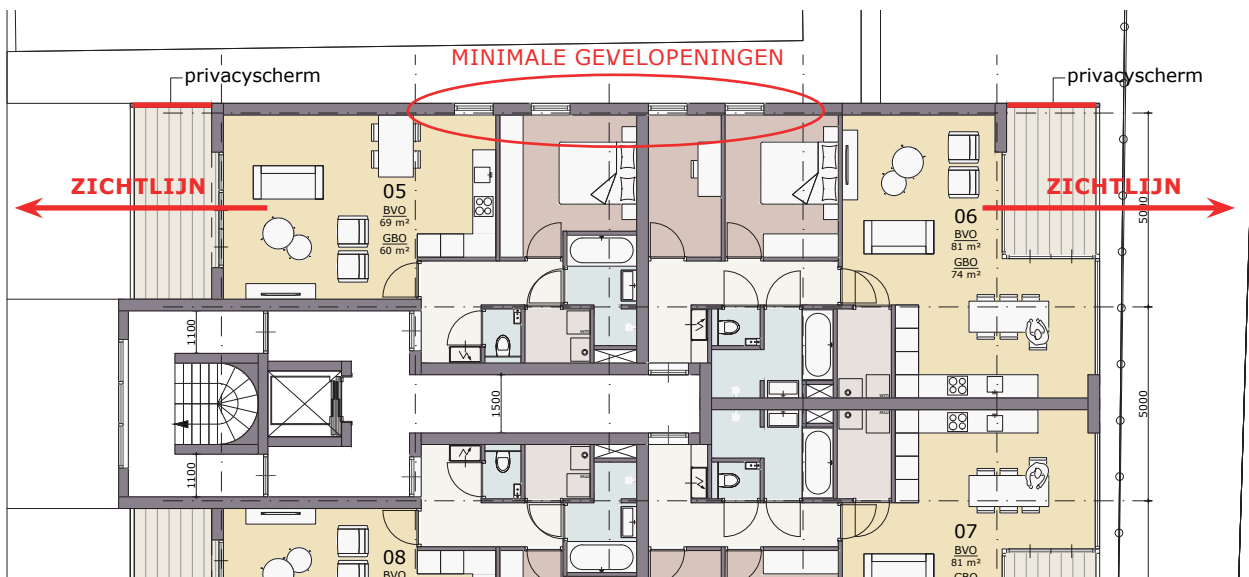
Het plan wordt gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak. De gevel aan de zijde van de Rietzanger (zuidoostgevel) heeft een gesloten karakter i.v.m. privacy richting de omwonenden. De gevelopeningen in de betreffende gevel komen overwegend in de slaapkamers van de appartementen. De huidige gevelopeningen op de 1e verdieping van het huidige kantoorgebouw aan de zuidoostgevel komen qua oppervlakte overeen met de gevelopeningen op de verdiepingen van de appartementen. Hiermee worden de gevelopeningen in de zuidoostgevel minimaal en wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.

Ten aanzien van de balkons op de koppen van het plan (aan de zijde van de Rietzanger), worden de balkons van de appartementen voorzien van privacyschermen (met gematteerd glas), waardoor zicht in de tuinen en naar de woningen aan de Rietzanger tot het minimum wordt beperkt.

De geluidsoverlast zal op het geluidsbelaste plan door de Provinciale weg geen onevenredige verdubbeling van decibels (dB) opleveren.

2. Bergingen langs erfgrens.

De positionering van de bergingen langs de erfgrenzen zorgt voor afscherming van het plan met de tuinen en woningen aan de Rietzanger, door toepassing van geluiddemping (rubbers) in de sponning van de deuren van de bergingen is er geen geklap van deuren.



Plattegrond (fragment) 2e verdieping



Impressie zuidoostgevel

RIETZANGER 13

REACTIE OP BEZWAREN

3. Verdwijnen van de avondzon en uitzicht.

Vanuit de achterzijde van Rietzanger 13 is de verhoging van het gebouw duidelijk zichtbaar. We zien mogelijkheden om de zuidoostgevel (gevel richting de Rietzanger) te voorzien van groen.

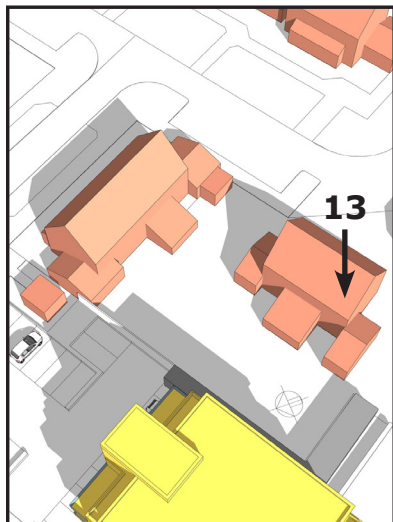
Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt, waarbij is getoest aan de lichte en strenge TNO normen. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Uitgangspunt van de hoofdmassa's is de vergelijking van het bestaande pand en de voorgestelde wijziging. De TNO-normen gaan uit van het aantal zonuren op de bebouwing en dus niet van schaduwwerking op het perceel.

Uit deze nadere studie is gebleken dat op de betreffende gevels, met de hoogste zonstand (21 juni), een schaduwslag aanwezig is tussen 18.00 uur tot 20.00 uur (de zon gaat bijna onder). Op overige toetsingstijden geeft het plan aan de Lepelaar 6 geen schaduwslag aan de Rietzanger 9 t/m 13. Dit is ruim voldoende om de strenge norm te behalen.

Volgens de lichte en strenge TNO norm is er geen sprake van 'onevenredige aantasting van de leefbaarheid'.

21 juni 18.00 PM



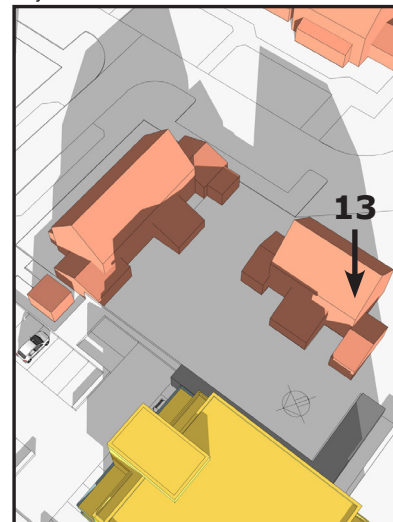
De zon staat op z'n hoogst

21 juni 19.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

21 juni 20.00 PM



De zon staat op z'n hoogst

4. Waardedaling huis

Uit de rapportage voor planschade blijkt of er waardevermindering is op de woning aan de Rietzanger 13.

RIETZANGER 13

REACTIE OP BEZWAREN



Zicht bestaande toestand vanaf achterzijde Rietzanger richting Lepelaar 6



Zicht nieuwe toestand vanaf achterzijde Rietzanger richting Lepelaar 6

RIETZANGER 14

BEZWAREN

Inhoudelijk reactie:

Wij zijn het er totaal niet mee eens om er woonlagen bovenop te bouwen.

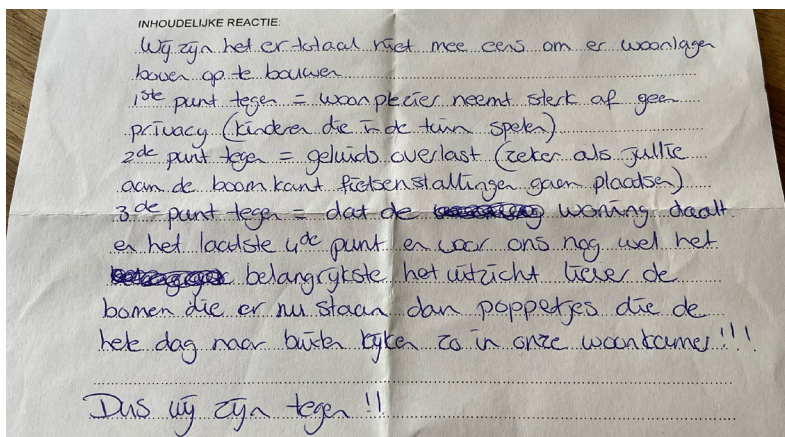
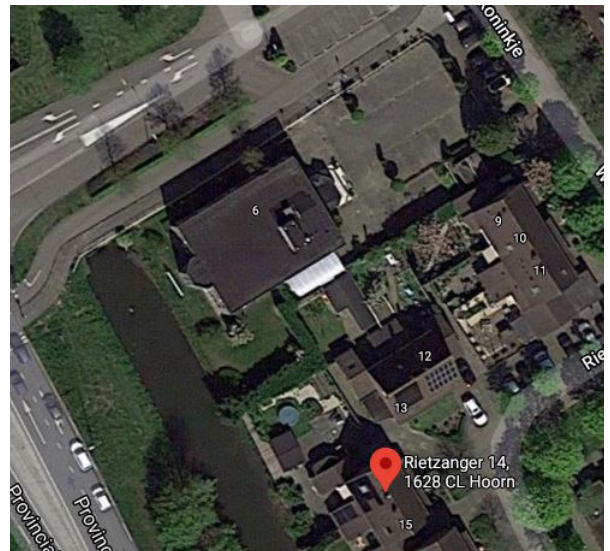
1e punt tegen = woonplezier neemt sterk af geen privacy (kinderen die in de tuin spelen).

2e punt tegen = geluidsoverlast (zeker als jullie aan de boomkant fietsenstallingen gaan plaatsen).

3e punt tegen = dat de woning daalt

Laatste 4e punt en voor ons nog wel het belangrijkste het uitzicht liever de bomen die er nu staan dan poppetjes die de hele dag naar buiten kijken zo in onze woonkamer!!!

Dus wij zijn tegen!!



RIETZANGER 14

REACTIE OP BEZWAREN

1. Woonplezier neemt sterf af geen privacy.

De gevel aan de zijde van de Rietzanger (zuidoostgevel) heeft een gesloten karakter i.v.m. privacy richting de omwonenden. De gevelopeningen in de betreffende gevel komen overwegend in de slaapkamers van de appartementen. De huidige gevelopeningen op de 1e verdieping van het huidige kantoorgebouw aan de zuidoostgevel komen qua oppervlakte overeen met de gevelopeningen op de verdiepingen van de appartementen. Hiermee worden de gevelopeningen in de zuidoostgevel minimaal en wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.

Ten aanzien van de balkons op de koppen van het plan (aan de zijde van de Rietzanger), worden de balkons van de appartementen voorzien van privacyschermen (met gematteerd glas), waardoor zicht in de tuinen en naar de woningen aan de Rietzanger tot het minimum wordt beperkt.

2. Geluidsoverlast (zeker als jullie aan de boomkant fietsenstallingen gaan plaatsen).

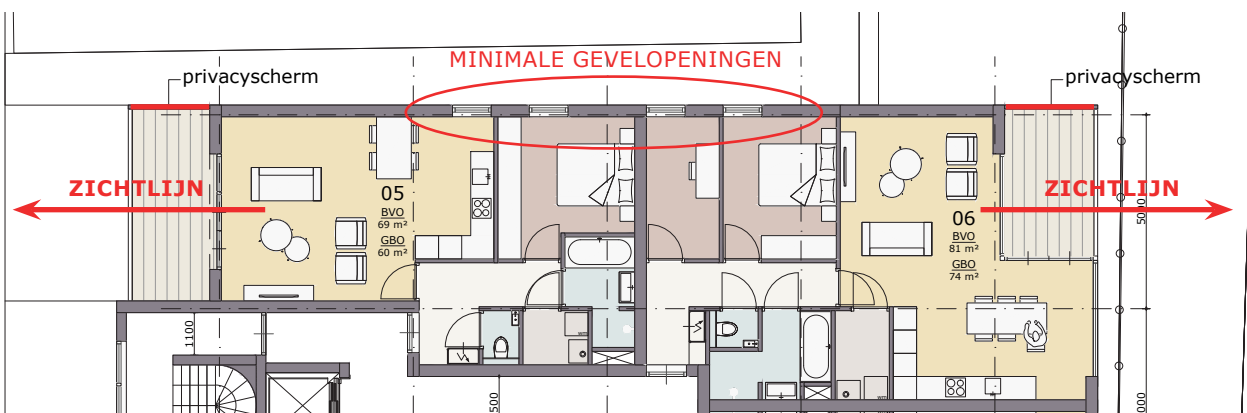
De geluidsoverlast zal op het geluidsbelaste plan door de Provinciale weg geen onevenredige verdubbeling van decibels (dB) opleveren. De positionering van de bergingen langs de erfgrenzen zorgt voor afscherming van het plan met de tuinen en woningen aan de Rietzanger, door toepassing van geluiddemping (rubbers) in de sponning van de deuren van de bergingen is er geen geklap van deuren. Overigens zijn de bergingen geen gezamenlijke fietsenstalling van de appartementen (elk appartement heeft een eigen berging).

3. Waardedaling huis.

Uit de rapportage voor planschade blijkt of er waardevermindering is op de woning aan de Rietzanger 14.

4. Uitzicht: liever de bomen die er nu staan dan poppetjes die de hele dag naar buiten kijken zo in onze woonkamer.

Zie ook antwoord bij punt 1. Zicht in de tuinen en woningen wordt tot het minimum beperkt door minimale gevelopeningen (die tevens in de slaapkamers van de appartementen zitten). Balkons worden voorzien van privacyschermen, waardoor inkijk weg wordt genomen.



Plattegrond (fragment) 2e verdieping



Impressie zuidoostgevel

RIETZANGER 14

REACTIE OP BEZWAREN



Zicht bestaande toestand vanaf achterzijde Rietzanger richting Lepelaar 6



Zicht nieuwe toestand vanaf achterzijde Rietzanger richting Lepelaar 6

RIETZANGER 88

BEZWAREN



Geachte lezer(es),

Ten eerste ik ben klaar met de gemeente Hoorn, zoals die met de burgers omgaat.

Het gebouw Lepelaar 6, mag in mijn ogen niet dermate aangepast worden, dat er twee woonlagen bovenop worden gebouwd. Wij, de bewoners van de Rietzanger willen onze straat op onze manier aanpassen en daar past geen hoogbouw bij.

Nu wil het feit, dat men een torenflat wil gaan bouwen, nabij het voormalige Phillips gebouw, op het gebied, waar nu de sauna Suomi is gesitueerd. De villa wijk aldaar (Willem de Zwijgerlaan) is daar uiteraard tegen, want daar wonen waarschijnlijk zeer invloedrijke personen, die dit plan tegen kunnen houden.

Nu op de Rietzanger wonen misschien geen invloedrijke mensen, maar wel mensen die strijdbaar zijn en er alles aan gaan doen om dit plan van de Lepelaar 6 te doen stranden en zo niet te saboteren.

Ik ga er vanuit dat de gemeente Hoorn het allemaal goed vindt, maar laat de gemeente Hoorn eerst maar intern alles op een rijtje krijgen.

Met vriendelijke groet,

Bewoner
Rietzanger 88

RIETZANGER 88

REACTIE OP BEZWAREN

Er zijn geen inhoudelijke bezwaren van Rietzanger 88. Tevens wordt Rietzanger 88 op geen enkele wijze door het nieuwe plan benadeeld.