

Herontwikkeling Keern 39 te Hoorn

1825 | TPAHG architecten | 25 januari 2022

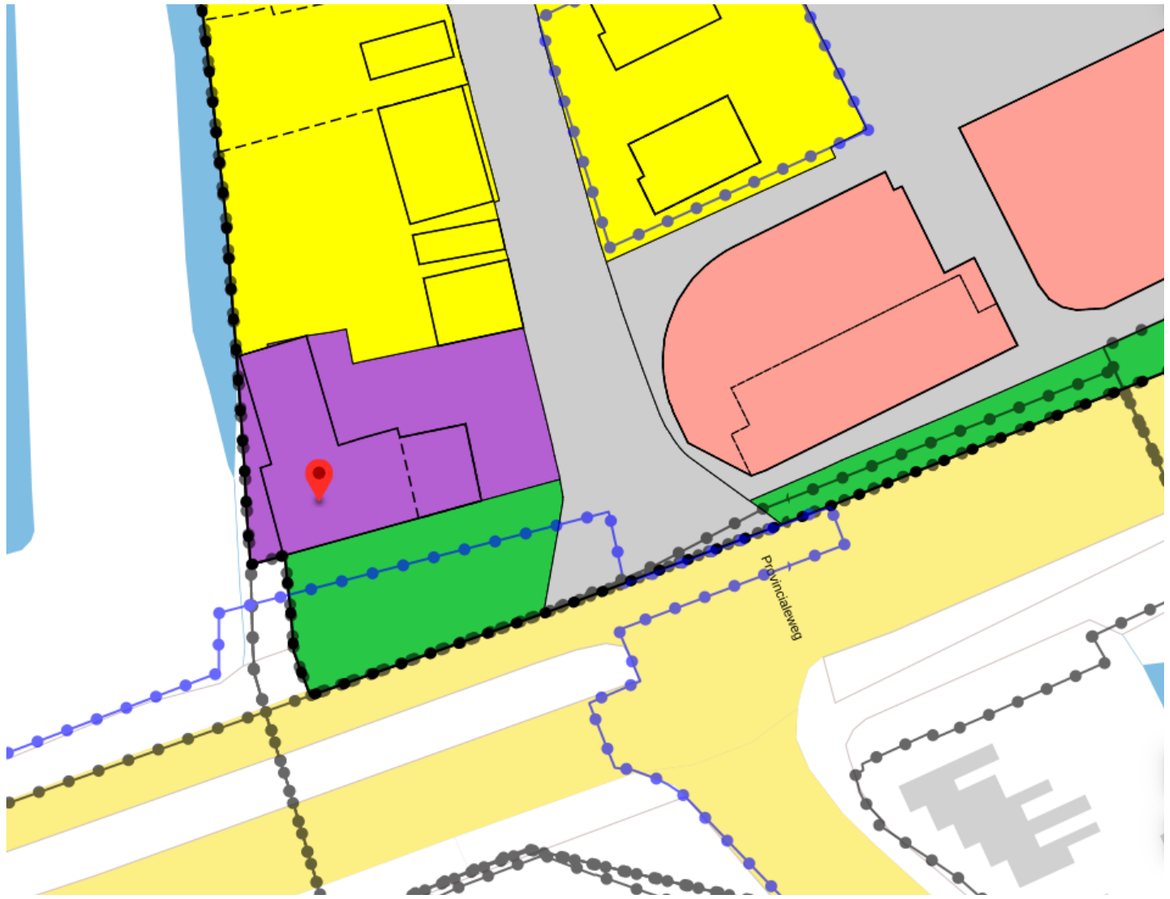
LOCATIE

KEERN 39
1625 ND HOORN



BESTEMMINGSPLAN

VAN AALSTWEGGEBIED
ONHERROEPELIJK (2013-01-02)



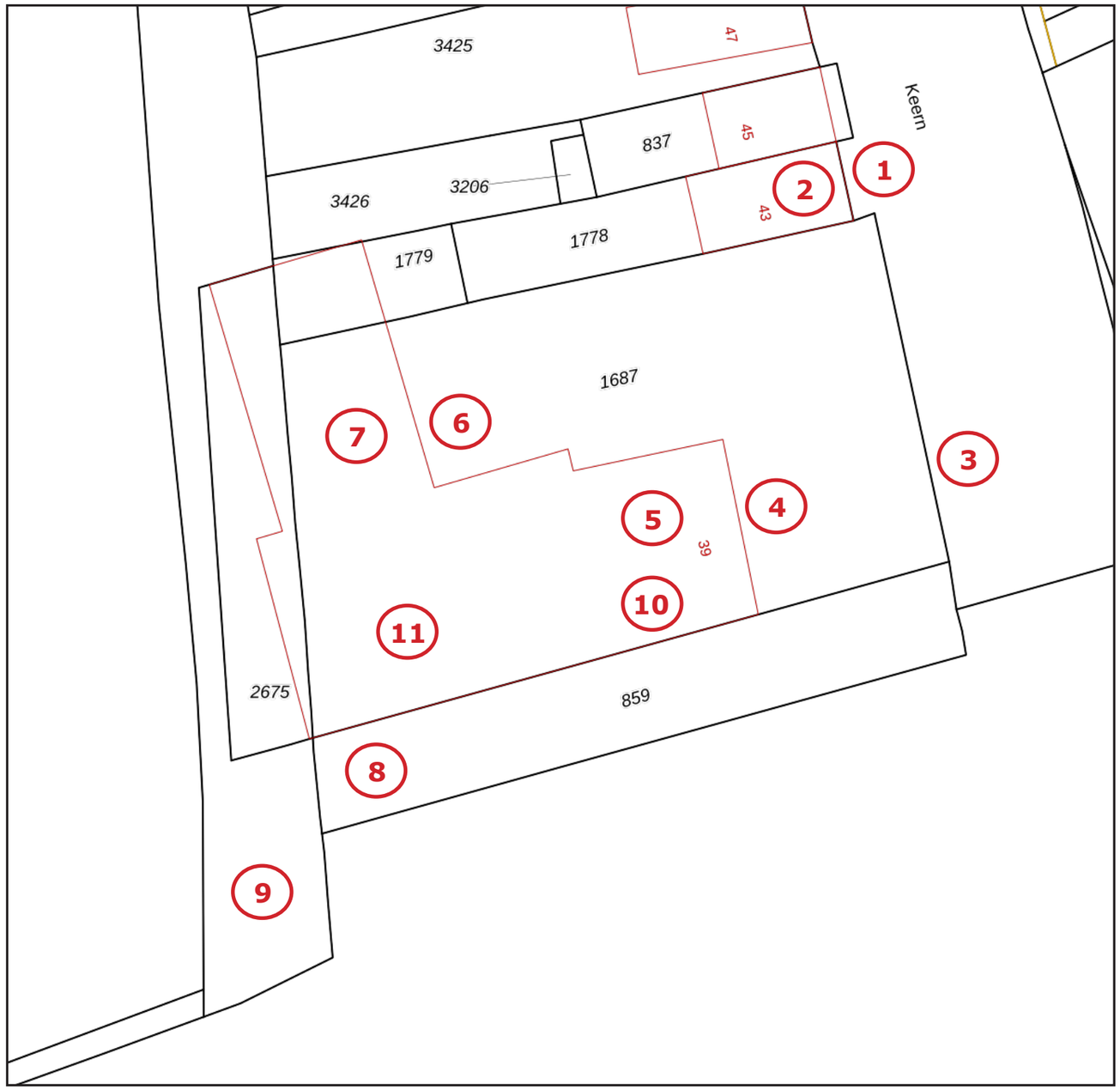
Enkelbestemming
Bedrijf

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 8 m

KADASTRALE KAART

GEMEENTE HOORN
SECTIE C; PERCEEL 1687, 1779 EN 2675

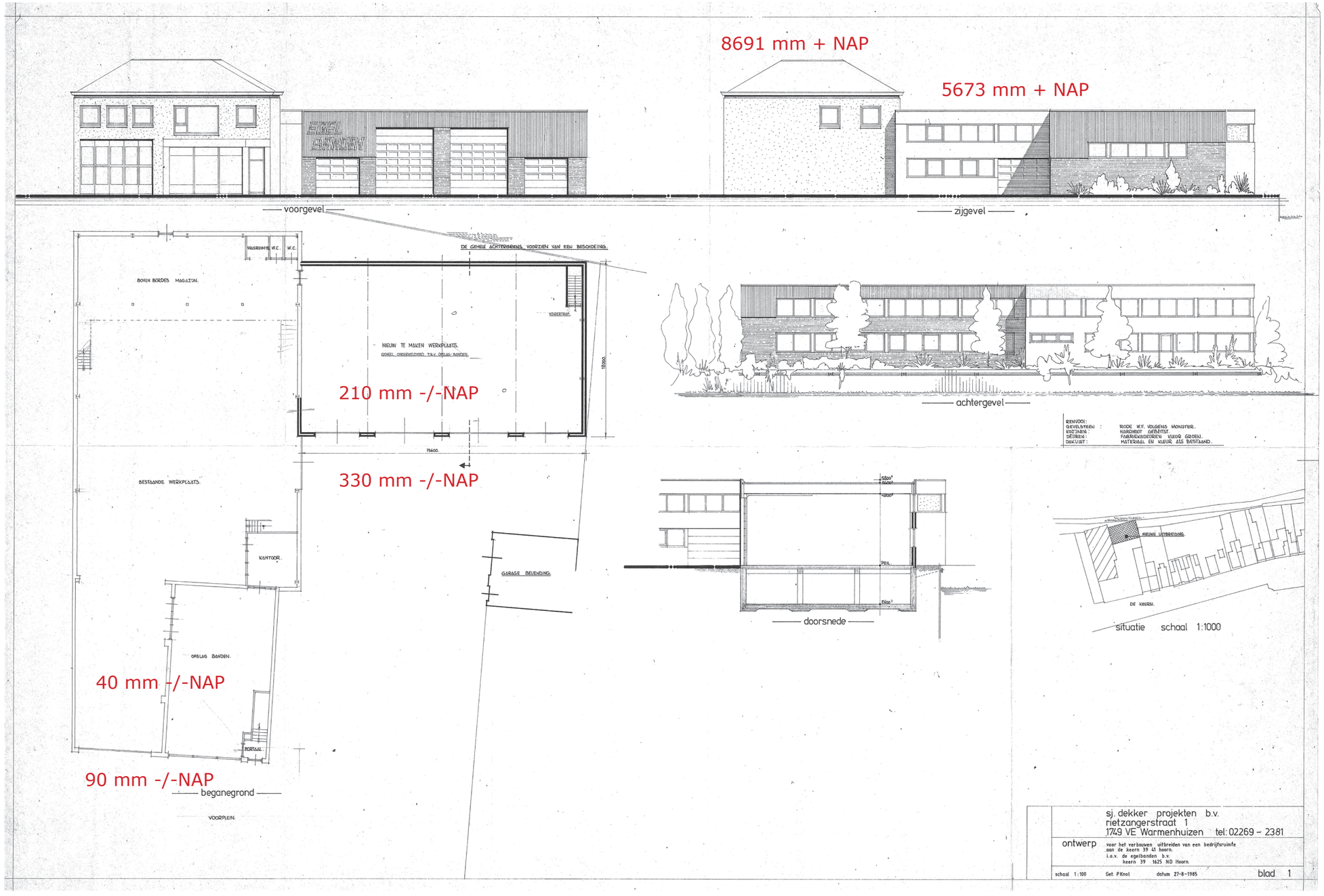


Hoogtematen aan hand van AHN Viewer en inmeting ter plaatse.
Dit betreft een globale inmeting ter controle van peilmaat bestaande.

1	Trottoir t.p.v. nr. 43	240 mm -/-NAP
2	Begane grond nr. 43	60 mm + NAP
3	Trottoir t.p.v. nr. 39	140 mm -/-NAP
4	Terrein Voorbouw	90 mm -/-NAP
5	Begane grond Voorbouw	40 mm -/-NAP
6	Terrein Achterbouw	330 mm -/-NAP
7	Begane grond Achterbouw	210 mm -/-NAP
8	Westzijde voorterrein	950 mm -/-NAP
9	Waterpeil sloot	3000 mm -/-NAP
10	Bovenzijde dak voorbouw	8691 mm + NAP
11	Bovenzijde dak achterbouw	5673 mm + NAP

Hoogteverschil tussen trottoir tpv 39 (140 mm -/-NAP) en begane grond voorbouw (40 mm -/-NAP) is circa 100mm.
In principe kan het bestaande vloerpeil van de voorbouw van Keern 39 (5) gehandhaafd worden als begane grond vloerpeil voor de nieuwe bebouwing.
Er zit een fors verloop in het voorterrein aan de zuidzijde van het bestaande gebouw, aflopend van 140 mm -/- NAP naar 950 -/- NAP.
Nivo sloot zit op circa 3000 -/- NAP.

TEKENING BESTAANDE BEBOUWING



FOTO’S PERCEEL



AANZICHT VANAF KRUISING KEERN



ACHTERBOUW



ZIJGEVEL BUREN



ZICHT OP LOKATIE VANAF WESTEN



ACHTERZIJDE BEBOUWING



BEBOUWING OVERZIJDE KEERN

FOTO’S BENADERING KRUISING



ZICHT OP KRUISING VANAF WESTEN



ZICHT OP KRUISING VANAF ZUIDEN



ZICHT OP KRUISING VANAF OOSTEN



ZICHT OP KRUISING VANAF NOORDEN

FOTO’S BEBOUWING KRUISING



NOORD-WEST HOEK



NOORD-OOST HOEK



ZUID-OOST HOEK



ZUID-WEST HOEK

PLANOMSCHRIJVING

Bestaande bebouwing
Op de locatie Keern 39 te Hoorn staat momenteel een bedrijfsgebouw van twee bouwlagen met een kelder.
Met uitzondering van de kelder, zal het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt worden.

Nieuw woongebouw
Evenwijdig aan de provinciale weg zal een drie-laags gebouw met 32 woningen gerealiseerd worden. Ten behoeve van de bewoners zal permanente zorg aanwezig zijn.
Het uitgangspunt is woningen kleiner dan 50m2 gebruiksoppervlakte. De woningen krijgen een collectieve buitenruimte in de vorm van een tuin en een terras aan het water, tevens zal er een gemeenschappelijke huiskamer aanwezig zijn in de bestaande kelder. Naast de hoofdentree is een balie en een vergaderruimte gesitueerd.
De woningen zijn georiënteerd op de zuidzijde, westzijde en oostzijde. Aan de noordzijde is de galerij gesitueerd voor ontsluiting van de woningen. Ter voorkoming van geluidsoverlast naar de buren zal de borstwering van de galerij uitgevoerd worden als een gesloten glazen balustrade.

Parkeerterrein, fietsenstalling, afval
Aan de achterzijde van het gebouw zijn 19 parkeerplaatsen gesitueerd. In overleg met de gemeente Hoorn is gekozen voor een afwijkende norm (conform berekening Sweco). Het besloten parkeerterrein is toegankelijk vanaf het Keern en wordt afgeschermd door een lage haag.
Tegen de erfgrens met de buren van nr. 43 zal een groenstrook gemaakt worden van circa 50cm breed, conform bestaand. Ook zal de garage van nr. 43 toegankelijk blijven vanaf het parkeerterrein. Aan de achterzijde van het parkeerterrein komt een één-laagsgebouw. Hier wordt een fietsenstalling gerealiseerd waar bewoners en bezoekers hun fiets kunnen parkeren. Tevens is daar ruimte voor collectieve afvalcontainers. Ook komt hier een trapopgang t.b.v. de gemeenschappelijke ruimte.
Vormgeving van de toegang naar de kelder zal in overleg met de buren van nr.43 en 45 plaatsvinden. Gedacht wordt aan houten gevelbetimmering. Op het achtergelegen parkeerterrein is een opstelruimte mogelijk voor een vuilniswagen, zodat collectieve containers makkelijk geleegd kunnen worden.

Buitenruimten
Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat met name de zuidgevel een zeer hoge geluidsbelasting heeft als gevolg van verkeer over de provinciale weg. Het is hierdoor niet mogelijk om aan deze zijde buitenruimten te realiseren.
Gezien er voor (kleine) zorgappartementen geen individuele buitenruimte noodzakelijk is, is het plan voorzien van een collectieve buitenruimte aan het water, aan de westzijde van het terrein. Het niveau verschil tussen maaiveld en water bedraagt circa 3m1. Het collectieve terras aan het water ligt lager dan maaiveld, hierdoor zal er ook sprake zijn van minder geluidsoverlast ter plaatse van het collectieve terras aan het water.
De woningen die zich direct boven het collectieve terras bevinden krijgen een privé balkon op het westen, mede ten behoeve van akoestische maatregelen van de hieraan gelegen slaapkamers.

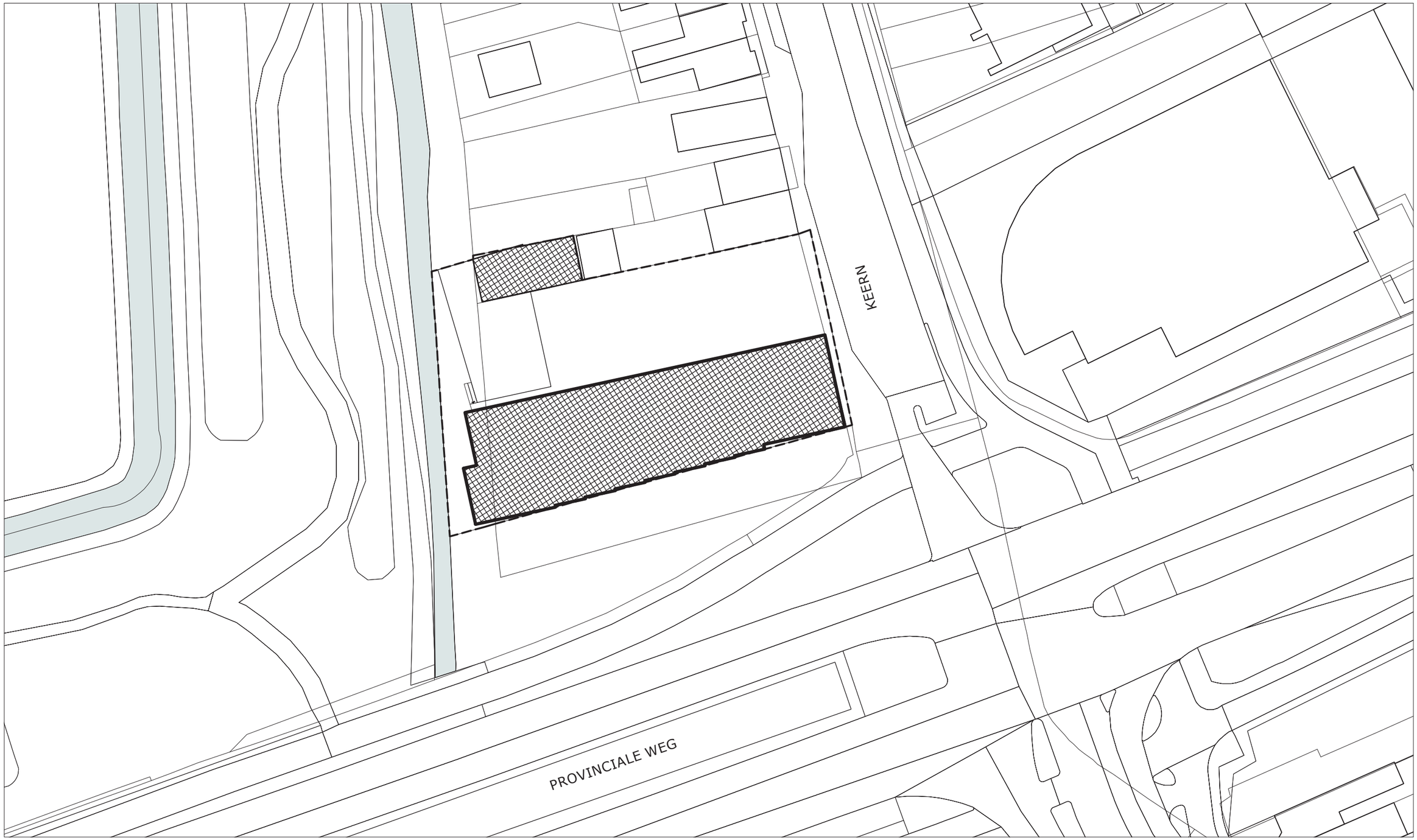
Gebruik voorterrein
De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan het Keern. Aan de zuidzijde wordt het gebouw begrensd door een strook grond die in eigendom is van de gemeente Hoorn.
Ten behoeve van onderhoud van de nieuwbouw is het noodzakelijk van het voorgelegen terrein gebruik te kunnen maken. Met de gemeente is besproken dat het voorterrein groen ingericht zal worden.

Kleur en materiaalkeuze
Op de vier hoeken van de kruising Provinciale weg en Keern zijn vier zeer verschillende bouwmassa's aanwezig: een rijtje woningen, het Abovo Media gebouw, een voormalig klooster en het voormalig bedrijfsgebouw de Egel.
In maat en schaal wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de grove schaal van de Provinciale weg, en anderzijds de kleinschalige bebouwing aan het Keern.
De nieuwe bebouwing is aan de Provinciale weg circa 50m lang en aan het Keern 13m. Het bouwvolume kent drie duidelijke oriëntaties; naar de west-, zuid- en oostzijde. Het gebouw is verticaal geleed middels kleine gevelsprongen waarbij de invidiuele woningen leesbaar zijn in de gevelritmiek. Deze verticale geleding sluit aan bij de schaal van de woningen aan het Keern. In de plint aan het Keern is gekozen voor een afwijkende ritmiek om de functie van entree duidelijk zichtbaar te maken. Aan de westzijde is gekozen voor een aantal balkons om de oriëntatie op het groen te versterken. Het gebouw staat met de plint in het water, met een goed bruikbare gemeenschappelijke buitenruimte.
Ten aanzien van de kleurstelling is gezocht naar aansluiting bij de bebouwing aan het Keern. De naastgelegen woningen hebben rood/bruine metselwerk gevels.
Het voorstel is de toepassing van metselwerk in twee kleuren hetgeen goed aansluit bij de verschillende schaalniveau's aan de provinciale weg en het Keern. De kozijnen zijn van aluminium.

Akoestische maatregelen
De geluidsbelasting op de gevels is hoger dan voorkeurswaarde (48dB). De gevelopbouw zal hierop aangepast worden.

SITUATIE TEKENING

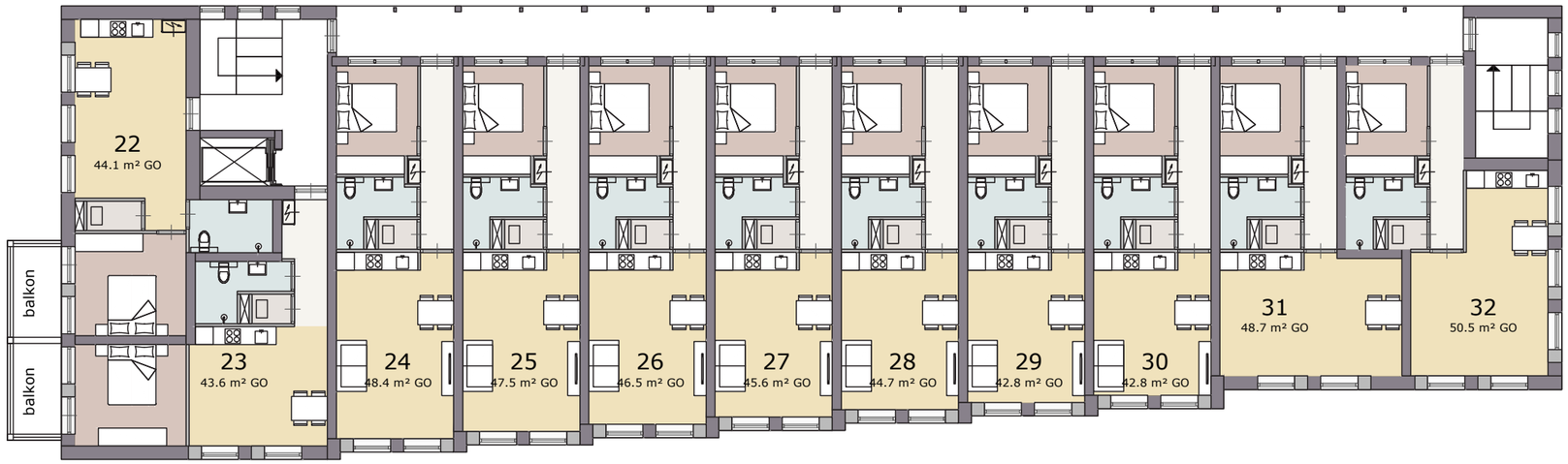
SCHAAL 1:500



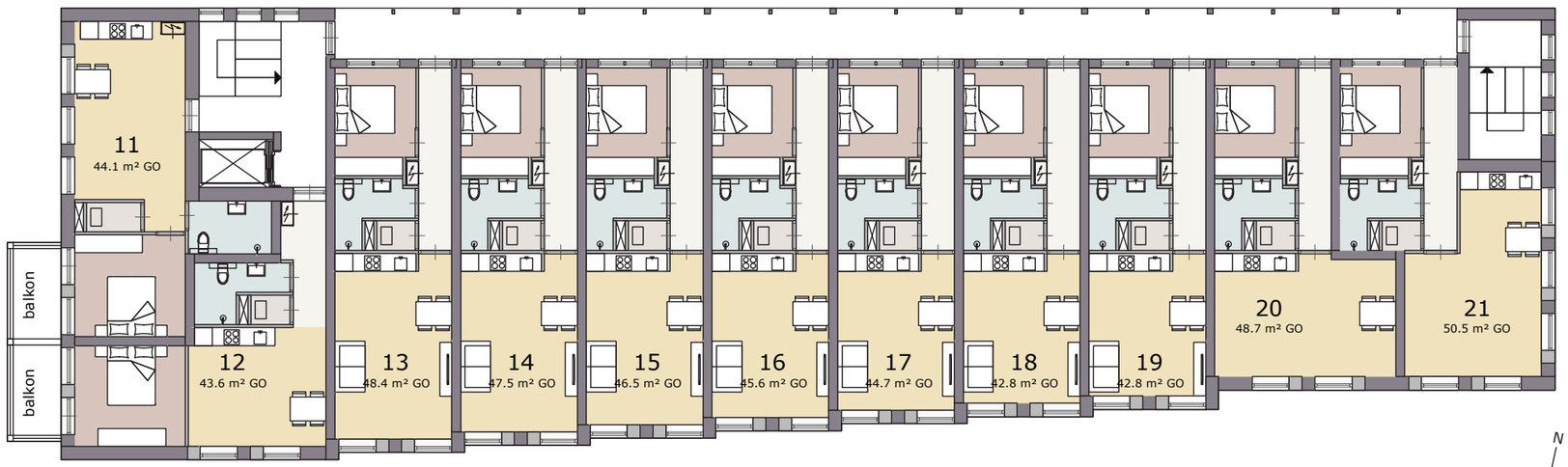
PLATTEGROND - 32 WONINGEN + 19 P.P.



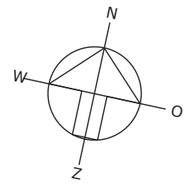
PLATTEGROND



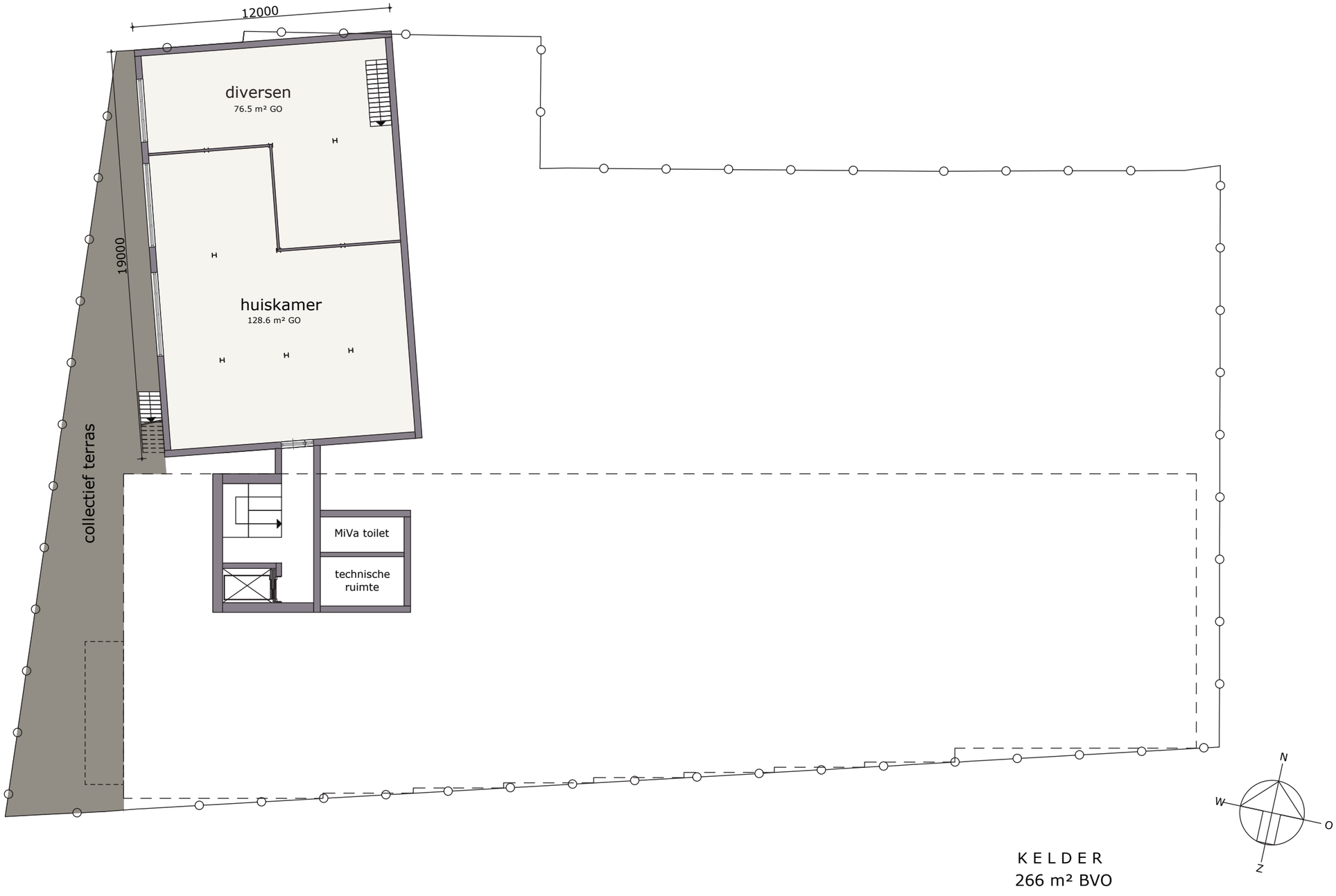
2E VERDIEPING
711 m² BVO



1E VERDIEPING
711 m² BVO

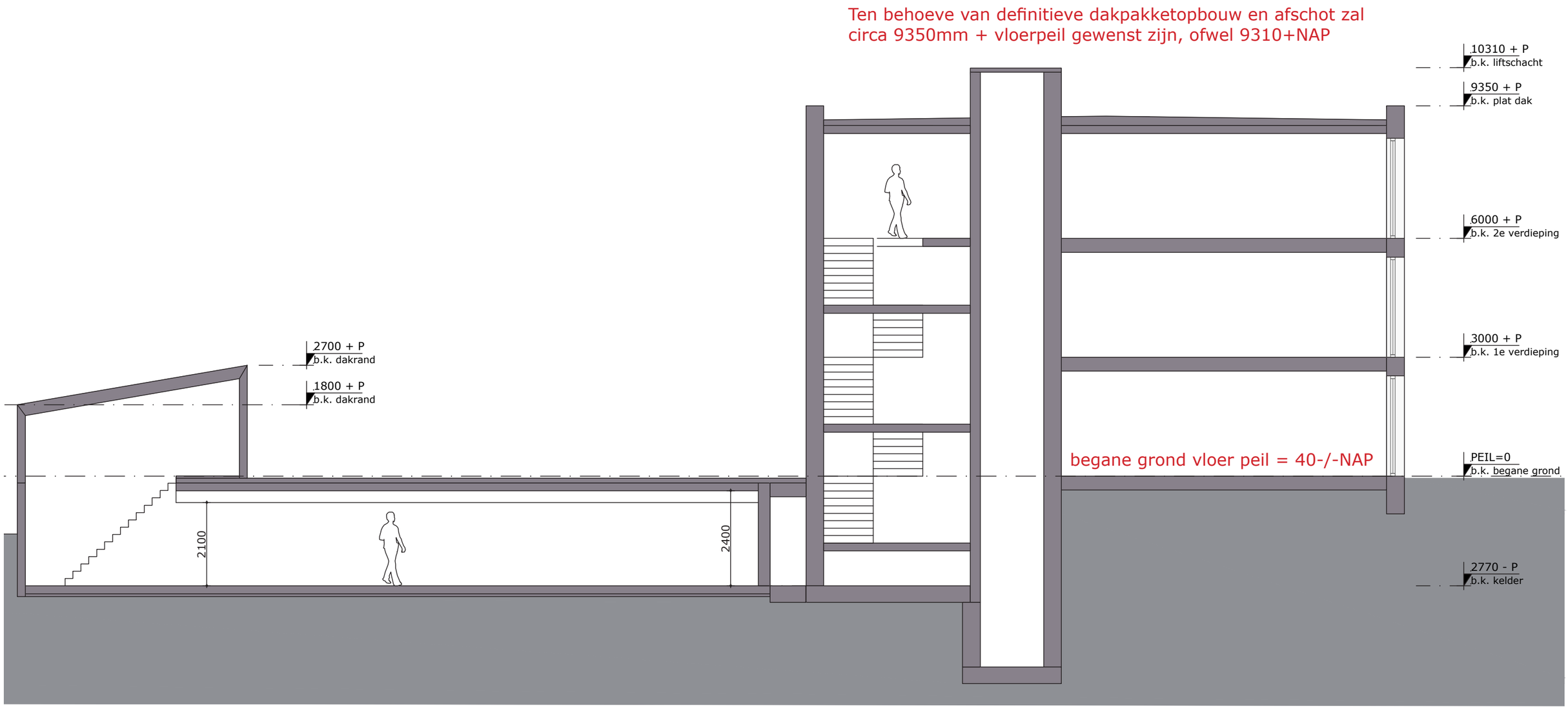


PLATTEGROND



K E L D E R
266 m² BVO

PRINCIPE DOORSNEDE A-A



LANGSDOORSNEDE KELDER

GEVELAANZICHTEN



O O S T G E V E L

W E S T G E V E L

GEVELAANZICHTEN



NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL

abtWassenaar

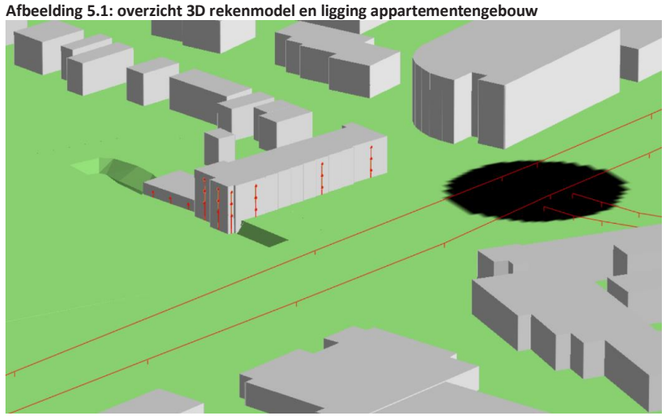
5 Geluidbelasting

5.1 *Wegverkeerslawaai*

Van de relevante wegen in het onderzoeksgebied zijn afzonderlijk de gevelbelastingen bepaald.

In tabel 5.1 zijn de maximale geluidbelastingen ten gevolge van de wegen per verdiepingshoogte weergegeven. De geluidbelastingen in de tabel zijn exclusief aftrek artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift Geluidhinder 2012. In afbeelding 5.1 is een overzicht van het 3D rekenmodel gegeven en in afbeelding 5.2 zijn de posities van de rekenpunten vermeld.

Afbeelding 5.1: overzicht 3D rekenmodel en ligging appartementengebouw



Afbeelding 5.2: overzicht rekenmodel en ligging rekenpunten



abtWassenaar

In onderstaande tabellen 5.1 en 5.2 is de geluidbelasting van de afzonderlijke wegen op de verschillende rekenpunten exclusief en inclusief aftrek art. 110 g weergegeven. Hierbij is aangegeven:

- groen: voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- blauw: waarde tussen voorkeursgrenswaarde;
- rood: voldoet niet aan de maximale ontheffingswaarde.

Tabel 5.1: Provincialeweg geluidbelasting in L_{den} inclusief en excl. aftrek conform Wgh

Rekenpunt	Gevel	Geluidbelasting incl. aftrek L_{den} in dB	Geluidbelasting excl. aftrek L_{den} in dB	Aftrek conform Wgh in dB
01	Voorgevel	64 t/m 65	66 t/m 67	2
02, 03 en 04	Zijgevel links	68 t/m 69	70 t/m 71	2
05, 06 en 07	Achtergevel, balkons	45 t/m 68	47 t/m 70	2
08	Achtergevel	61 t/m 62	63 t/m 64	2
09	Zijgevel rechts	50 t/m 53	52 t/m 55	2
10, 11 en 12	Achtergevel woonkamer	53 t/m 56	56 t/m 58	2 t/m 4

Tabel 5.2: Keern geluidbelasting in L_{den} inclusief en excl. aftrek 5 dB conform Wgh

Rekenpunt	Gevel	Geluidbelasting incl. aftrek L_{den} in dB	Geluidbelasting excl. aftrek L_{den} in dB
01	Voorgevel	51 t/m 52	56 t/m 57
02, 03 en 04	Zijgevel links	49 t/m 53	54 t/m 58
05, 06 en 07	Achtergevel, balkons	16 t/m 49	21 t/m 54
08	Achtergevel	27 t/m 28	32 t/m 33
09	Zijgevel rechts	31 t/m 38	36 t/m 43
10, 11 en 12	Achtergevel woonkamer	--	--

Provincialeweg

De geluidbelasting inclusief aftrek art. 3.4 RMG 2012 voor alle bouwlagen en voor alle gevels bedraagt meer dan de voorkeurswaarde van de Wgh van 48 dB L_{den} en ter plaatse van de zijgevel links en de voor- en achtergevel meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Dit betekent dat, zonder ingrijpende maatregelen, het appartementengebouw niet mogelijk is. Mogelijke maatregelen zijn dove gevels, vliesgevels, afsluitbare loggia's/balkons (zoals aan de achtergevel is beoogd, afbeelding 5.3) of metaglas voorzetramen (afbeelding 5.4).

Afbeelding 5.3: afgesloten balkon



Afbeelding 5.4: voorzetraam



Keern

De geluidbelasting inclusief aftrek art. 3.4 RMG 2012 voor alle bouwlagen en ter plaatse van de zijgevel links en de voor- en achtergevel bedraagt meer dan de voorkeurswaarde van de Wgh van 48 dB L_{den} en minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

GEVELFRAGMENT



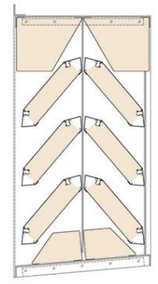
(Methermo Xl, Metaglas);
Aluminium profielen v.v. triple glas.

Spuien verblijfsruimte middels:
Duco Acoustic Panel 300 (dempingswaarde 17dB);
Hierachter een te openen paneel toepassen.

Opbouw gevel:
- Binnenspouwblad (kalkzandsteen/poriso);
- Isolatie (minimaal Rc 4,7m2K/W);
- Luchtspouw;
- Metselwerk.

GEVELFRAGMENT ZUIDGEVEL
(geluidsbelaste gevel)





Duco Acoustic Panel 300

Duco Acoustic Panel 300 is een geluiddempend inbouw muurrooster, vervaardigd uit aluminium extrusieprofielen en wordt steeds tot op de gewenste maat gemaakt. De lamellen zijn aan de binnenzijde voorzien van geluiddempende, niet-ontvlambare minerale wol. Duco Acoustic Panel 300 heeft door zijn zware uitvoering een hoge dempingswaarde van maar liefst 17dB.

Technische eigenschappen

Visuele vrije doorlaat	71 %
Fysische vrije doorlaat	31 %
K-factor aanzuig	26,57
K-factor uitblaas	27,41
Inbouwdiepte	300 mm
Stap van de lamel	130 mm
Aanslag van het kader	37 mm
Dempingswaarde Rw (C;Ctr)	17 (-1,-4) dB

IMPRESSIES



IMPRESSIES



IMPRESSIES



IMPRESSIES

