

Verbouw Lepelaar 6 (uitvaartcentrum) te Hoorn

2066 | TPAHG architecten | 07-01-2021

PLANBESCHRIJVING

Locatie
Het bestaande pand (Lepelaar 6) is gesitueerd op ‘bedrijvenstrook’ de Lepelaar, langs de Provincialeweg waaraan de Lepelaar is ontsloten. Het kantoorpand aan de overzijde van de straat (Lepelaar 5) heeft 4 bouwlagen, de overige kantoorpanden hebben 3 bouwlagen. De wijk Kersenboogerd grenst direct aan de Lepelaar. In de woonwijk zijn grondgebonden rijwoningen met langskappen (2 bouwlagen met asymmetrische kap) gesitueerd. Er grenzen een aantal woningen met achtertuinen aan het perceel van de Lepelaar 6. Aan de overzijde van de Provincialeweg is de Holenweg met o.a. sportvoorzieningen gesitueerd.

Huidige pand
Het huidige pand heeft 2 bouwlagen met een alzijdig karakter. Het pand heeft een grootte van 20,5m x 15,5m. Aan de zijde van de Provincialeweg heeft het pand een symmetrische gevel met een ‘vliesgevelerker’ over 2 bouwlagen. Aan de zijde van het parkeerterrein, met 21 parkeerplaatsen, is de entree gesitueerd. Midden op het pand, ter plaatse van de lift, steekt een gesloten massa boven de 2 bouwlagen uit. De gevelopeningen op de verdieping hebben een hoge borstwering.

Bestemmingsplan en parkeernormen
De Lepelaar 6 heeft momenteel een kantoorfunctie met een maximum bouwhoogte van 7 meter. Het bouwvlak is rechthoekig en volgt de contour van het gebouw, aan de korte zijden van het gebouw heeft het bouwvlak wat overmaat.

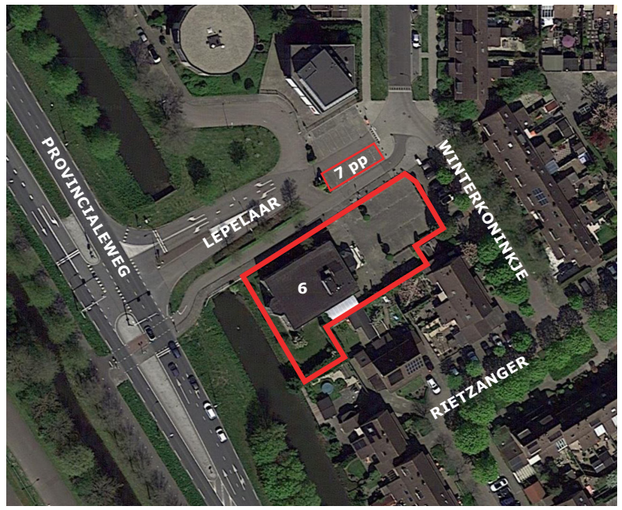
Het pand ligt volgens de parkeernormennota gemeente Hoorn binnen de rest bebouwde kom.

Welstandsnota
Het plan ligt in welstandsgebied 4D Kersenboogerd (planmatige uitbreidingen) volgens de welstandsnota 2020 gemeente Hoorn, er geldt een regulier welstandsniveau.

Plan
Het plan betreft een transformatie en vergroting (verhoging van 2 bouwlagen) van het bestaande uitvaartcentrum (Lepelaar 6 te Hoorn) naar een kantoorfunctie met 303 m2 BVO op de begane grond en 3 bouwlagen met appartementen op de verdiepingen. De appartementen variëren in grootte van 59 tot 78 m2 BVO. De bouwhoogte komt overeen met die van de Lepelaar 5, waardoor stedenbouwkundig de Lepelaar als entree richting de wijk Kersenboogerd wordt gemarkeerd. De entree (van de appartementen) met trappenkern is aan de zijde van het parkeerterrein gesitueerd en is herkenbaar omdat het als volume uit de bouwmassa steekt. Het pand heeft aan de zijde van de Provincialeweg een gelede massa, waarbij de bovenste laag een setback heeft. De balkons kragen uit het volume. De gevelopeningen op de verdiepingen krijgen een open karakter door het weglaten van de hoge borstweringen.

Er komen 12 bergingen op maaiveldniveau. De bergingen zijn, vanaf de Lepelaar gezien, aan de achterzijde van het pand gesitueerd en vormen een erfafscheiding met de percelen van de achterliggende woningen.

Er wordt rekening gehouden met de bijhorende parkeervoorziening (aantallen volgens de parkeernormennota gemeente Hoorn), waarvan 7 parkeerplaatsen op de openbare ruimte van de gemeente Hoorn worden gehuurd. De parkeerplaatsen op eigen terrein blijven gehandhaafd en worden omzoomd middels groen.



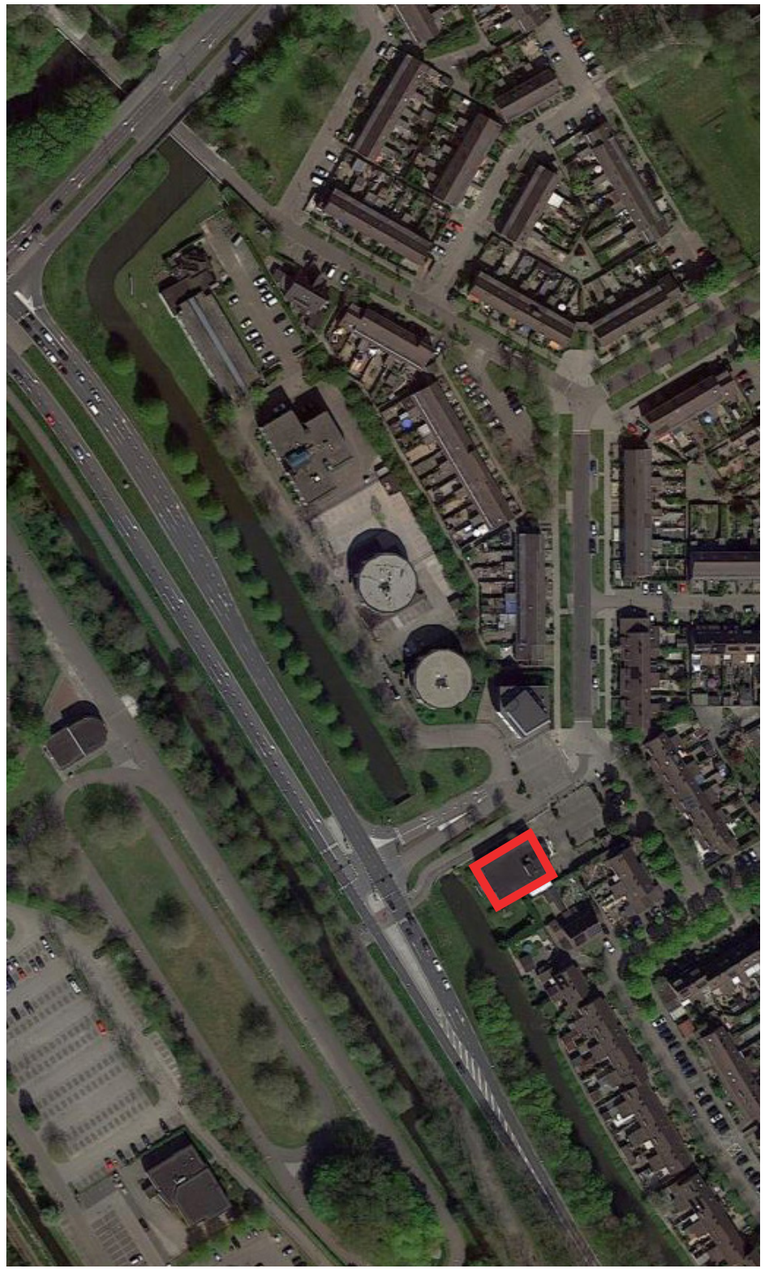




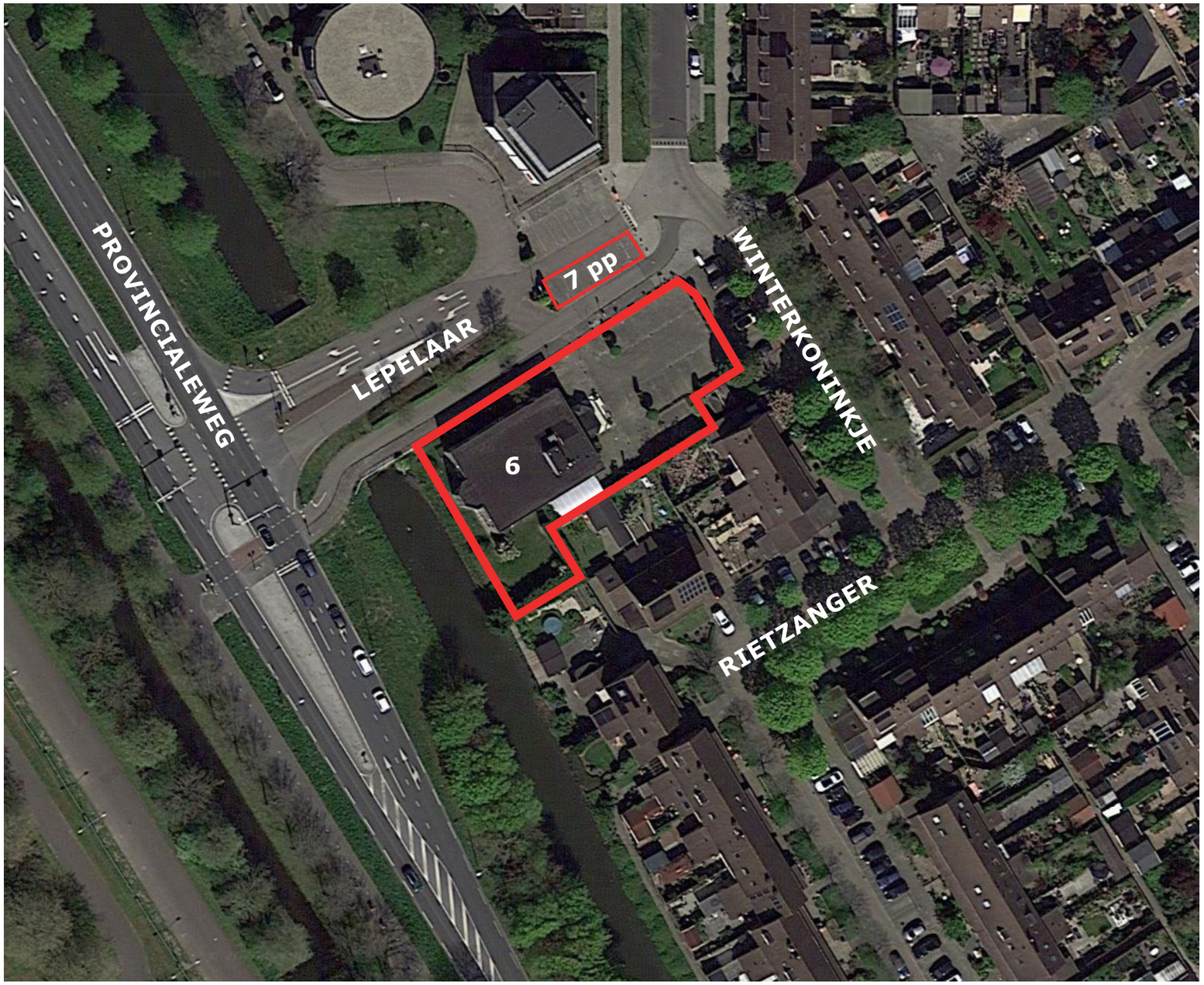


LOCATIE

SITUATIE



‘BEDRIJVENTERREIN’ LEPELAAR



LEPELAAR 6

LOCATIE

OMGEVING | FOTO’S



HUIDIG PAND VANAF DE PROVINCIALEWEG



TOEGANG TOT DE LEPELAAR VANAF DE PROVINCIALEWEG



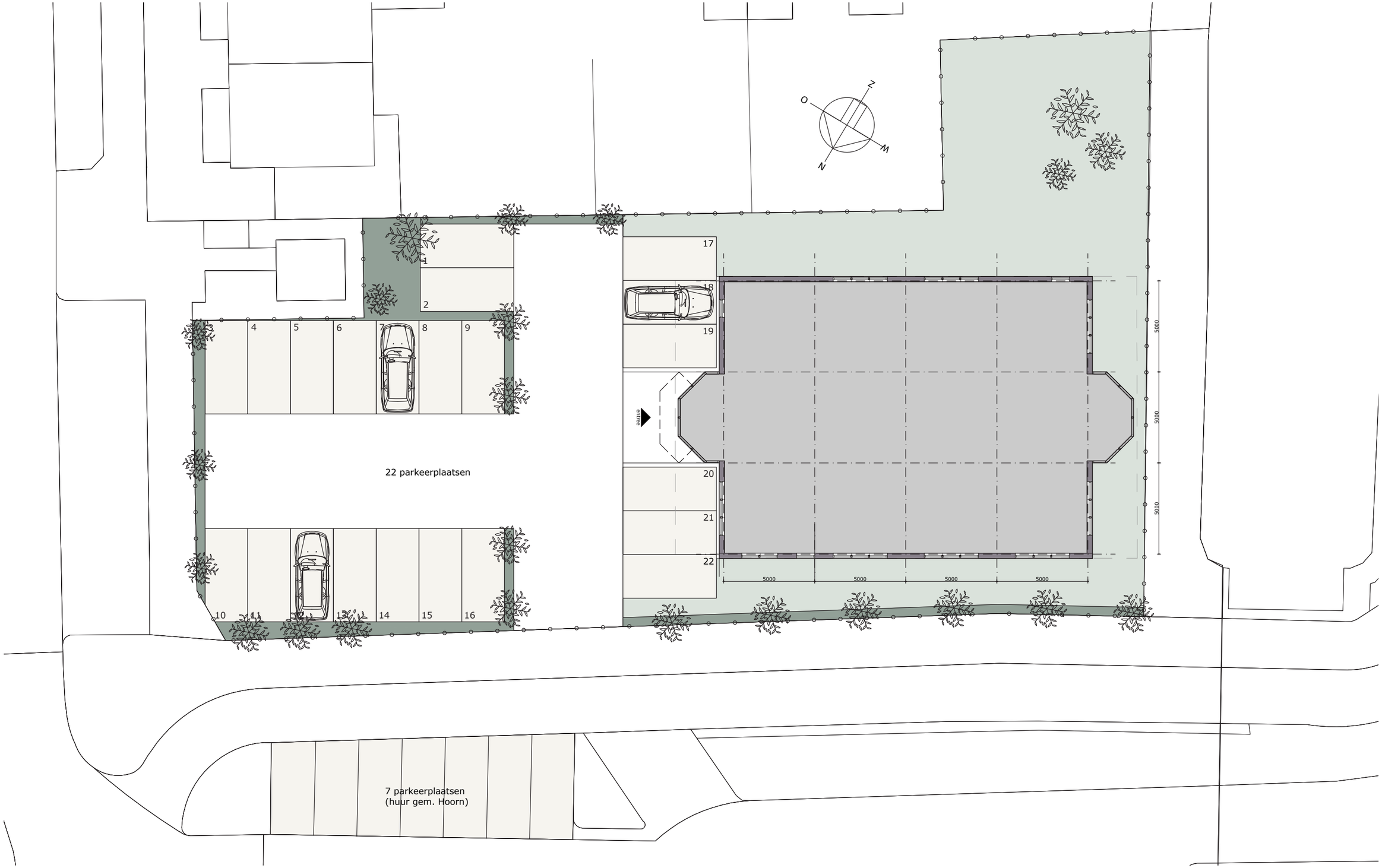
NAASTGELEGEN BEDRIJVEN MET O.A. 4-LAAGS PAND LEPELAAR 5



ZICHT VANAF WINTERKONINKJE - WOONWIJK KERSENBOOGERD

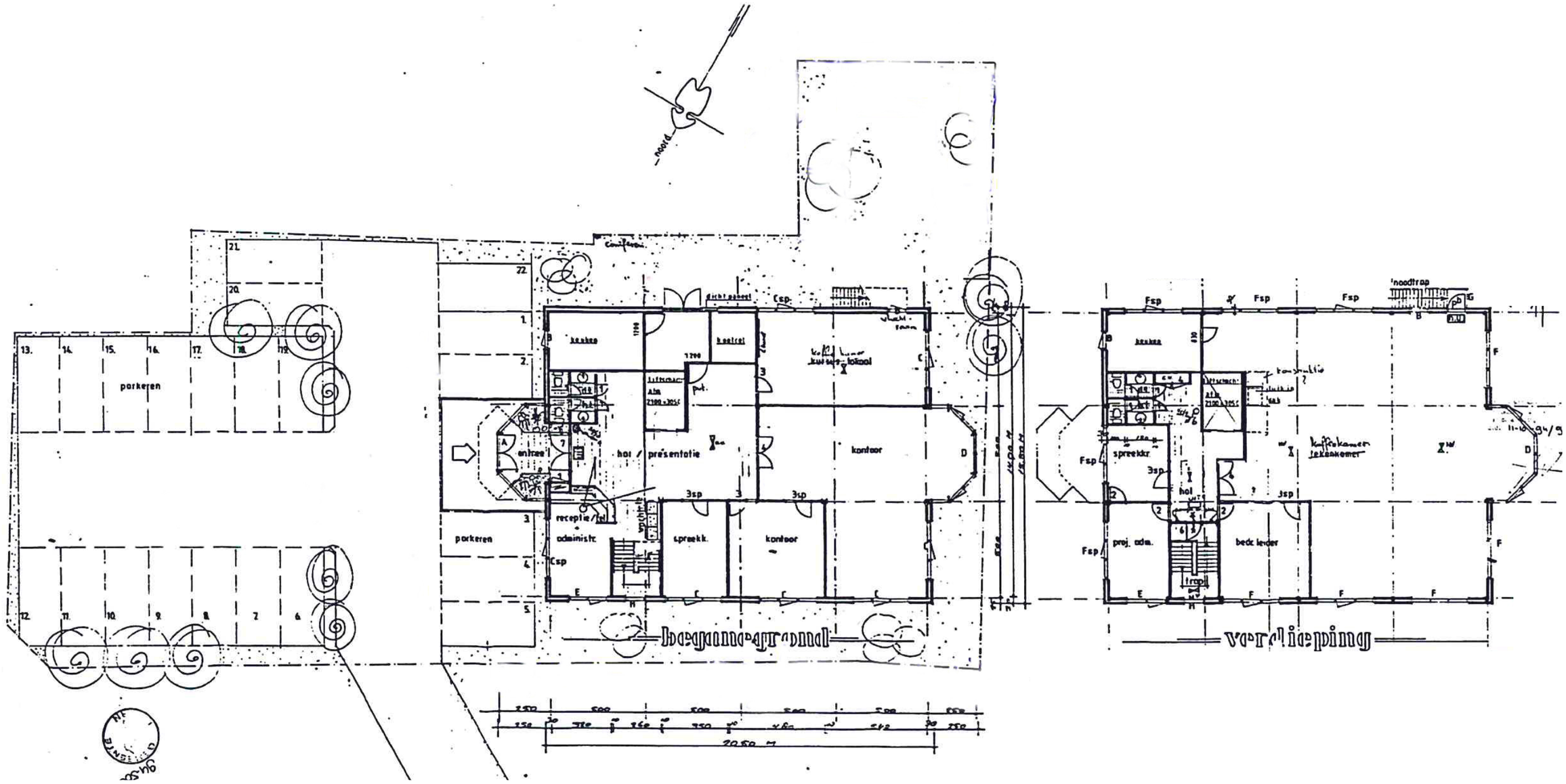
BESTAANDE TOESTAND

SITUATIE | SCHAAL 1:200



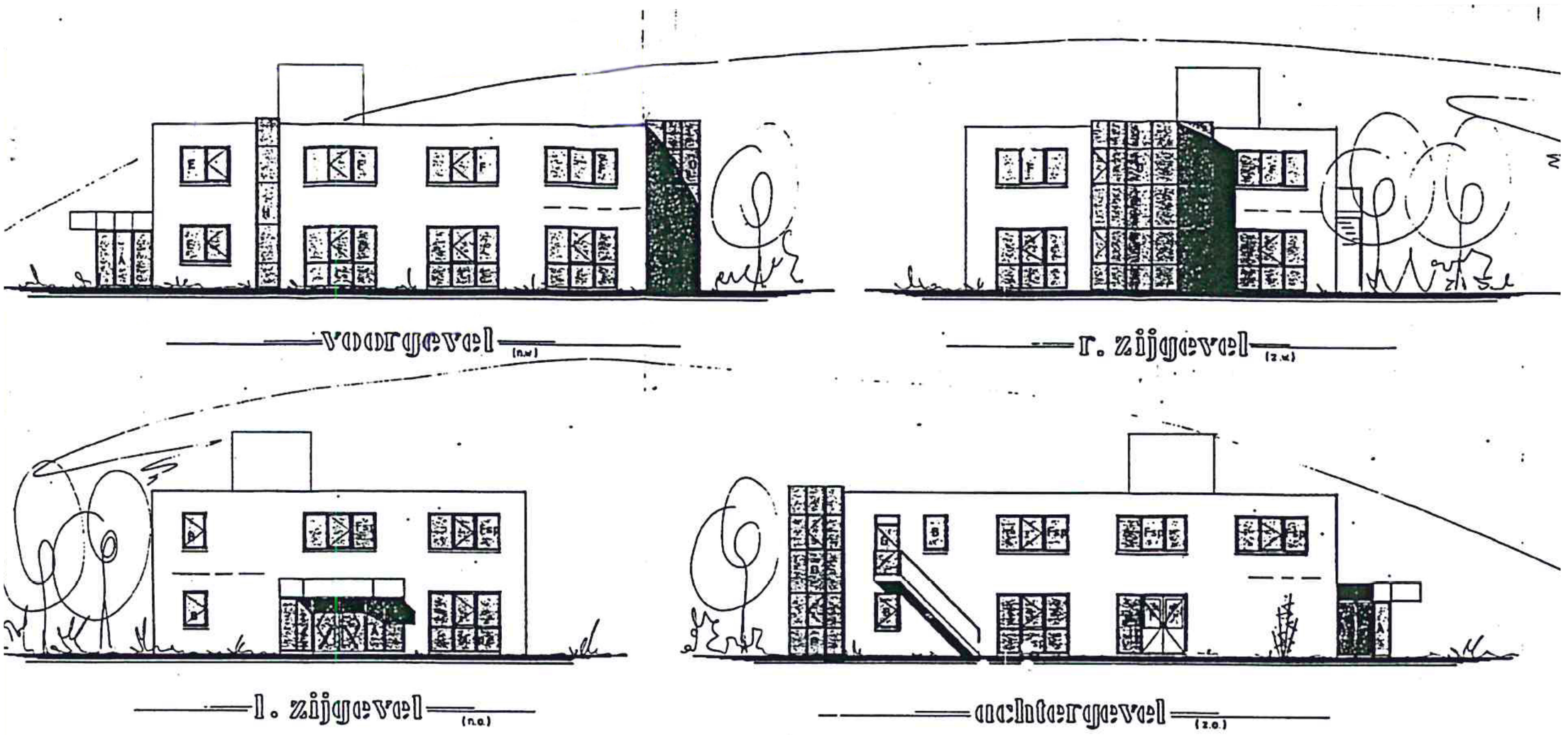
BESTAANDE TOESTAND

PLATTEGRONDEN



BESTAANDE TOESTAND

GEVELS



BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VOGELVLUCHT



BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VOGELVLUCHT



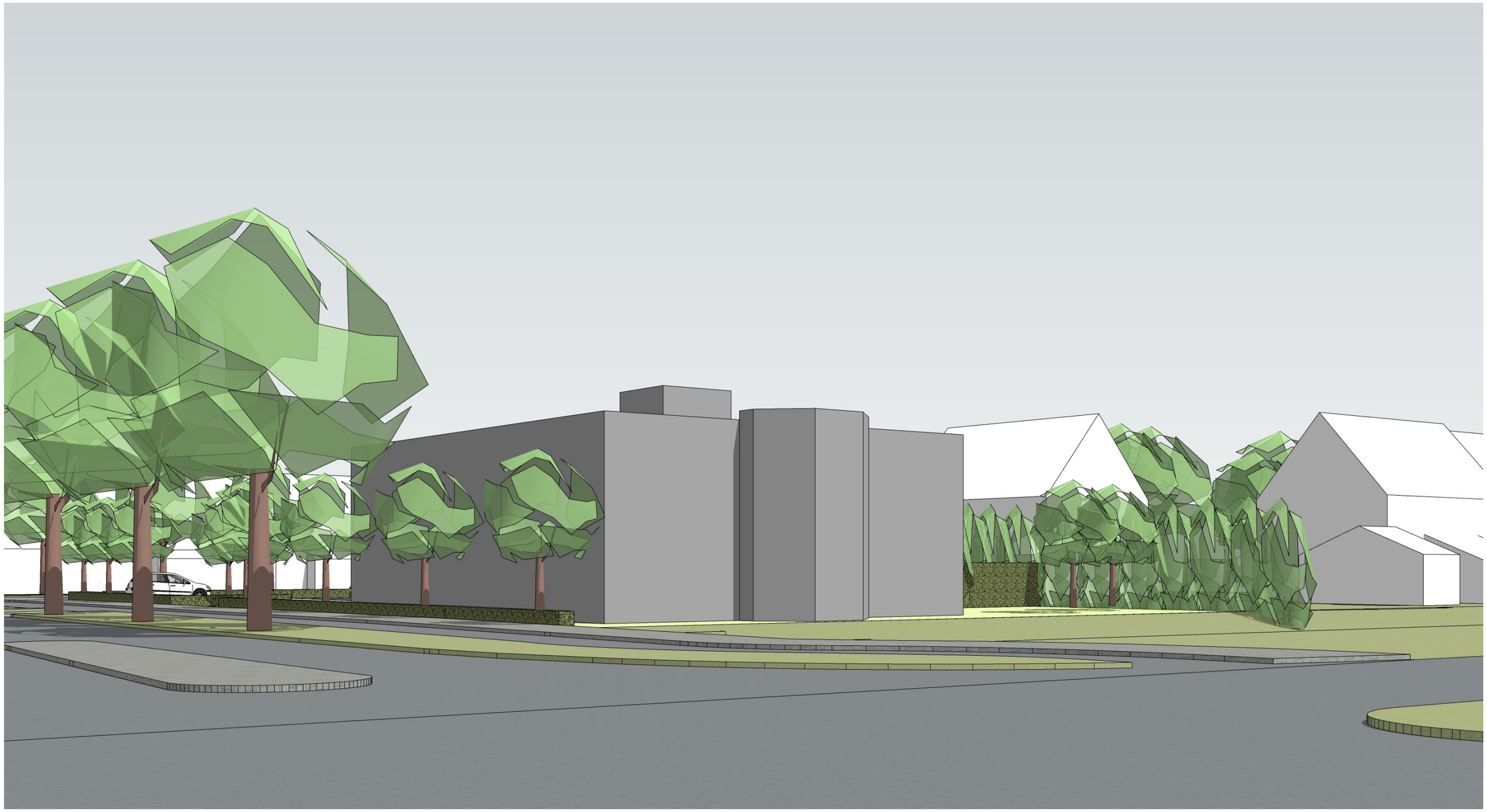
BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VOGELVLUCHT



BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF PROVINCIALEWEG



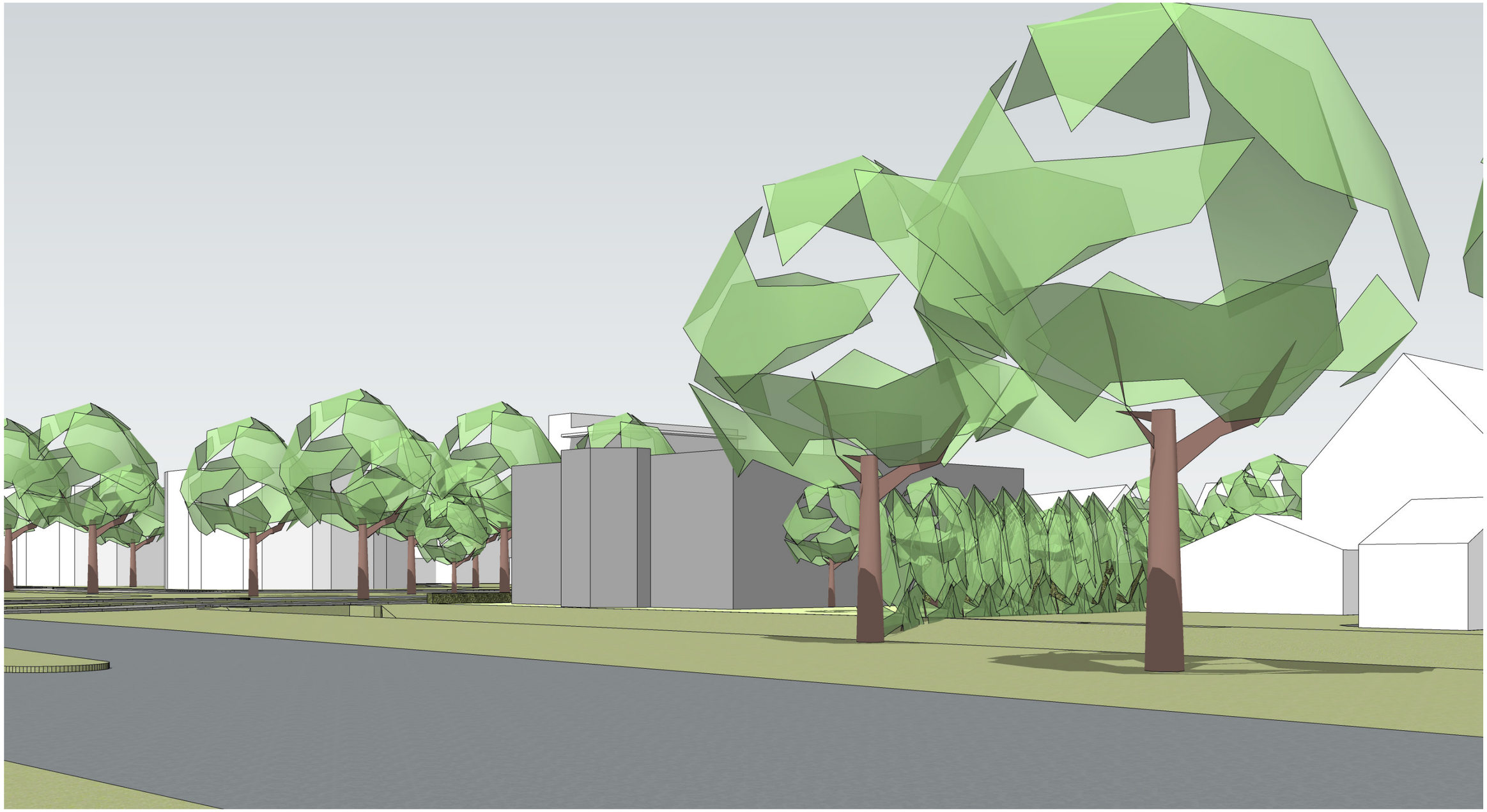
BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF PROVINCIALEWEG



BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF PROVINCIALEWEG



BESTAANDE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF WINTERKONINKJE (WIJK KERSENBOOGERD)



BESTEMMINGSPLAN

KERSENBOOGERD



Kersenboogerd

Gemeente Hoorn

bestemmingsplan

onherroepelijk (2009-12-15)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

133951.1, 518265.4

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Functieaanduiding
uitvaartcentrum

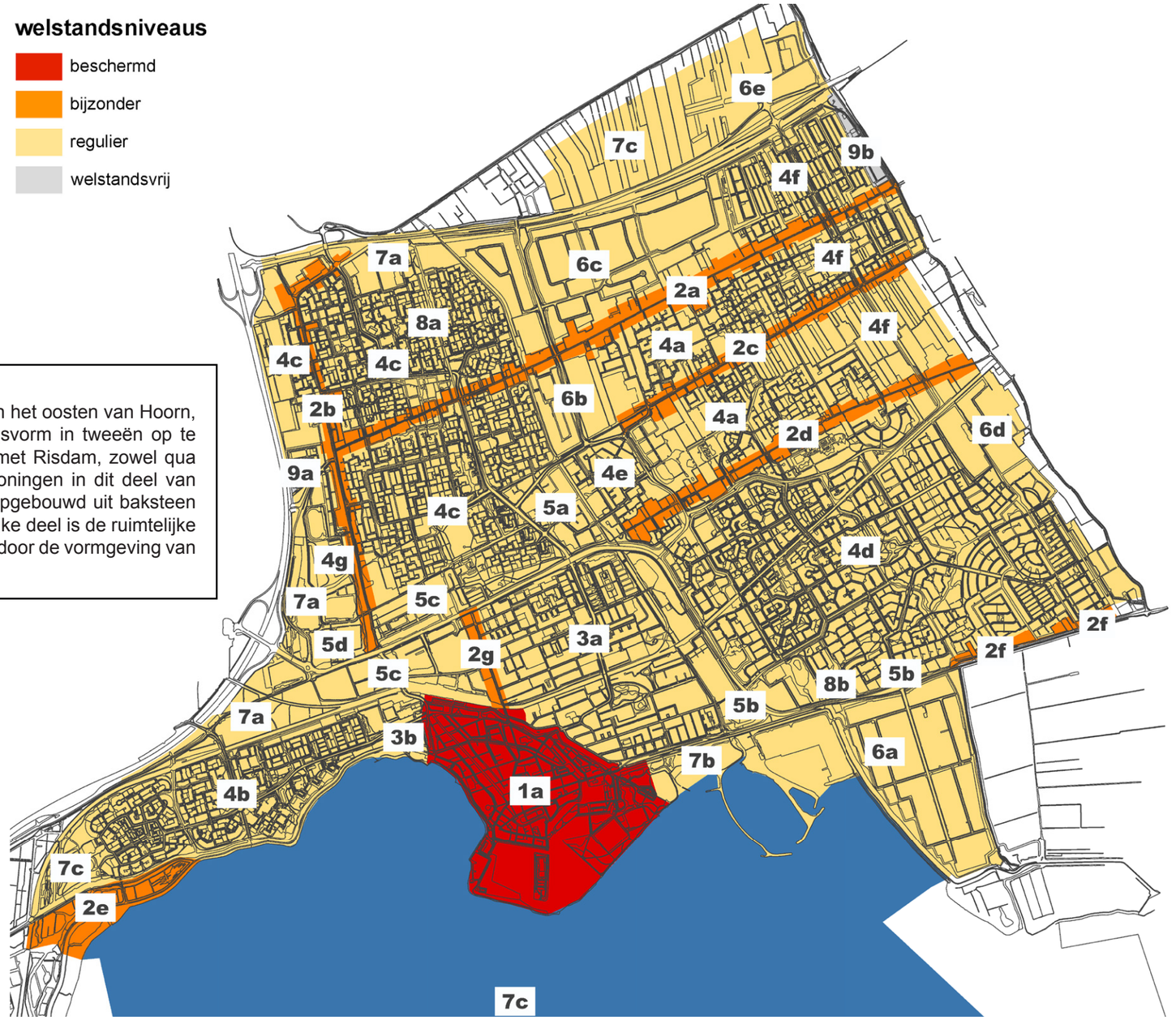
Maatvoering
- maximum bebouwingspercentage terrein: 100%
- maximum bouwhoogte: 7 m
- minimum bouwhoogte (m): ?

WELSTANDSNOTA

WELSTANDSNOTA 2020 GEMEENTE HOORN

- PAND LIGT IN WELSTANDSGEBIED 4D KERSENBOOGERD (PLANMATIGE UITBREIDINGEN)
- ER GELDT EEN REGULIER WELSTANDSNIVEAU

4d. Kersenboogerd
Kersenboogerd is in de laatste decennia van de 20e eeuw ontwikkeld en ligt in het oosten van Hoorn, ten noorden van het bedrijventerrein Hoorn 80. De wijk is qua verschijningsvorm in tweeën op te delen. Het westelijk deel, dat vóór 1990 werd gerealiseerd is vergelijkbaar met Risdam, zowel qua stedenbouwkundige opzet als qua woningtypen. Het merendeel van de woningen in dit deel van Kersenboogerd bestaat uit rijenwoningen van twee lagen en een zadeldak opgebouwd uit baksteen in verschillende lichtere tinten en donkere betonnen dakpannen. In het oostelijke deel is de ruimtelijke structuur minder bepaald door het onderliggende polderlandschap maar meer door de vormgeving van de ontwerpers.



PARKEERNORMEN

VOLGENS PARKEERNORMENNOTA GEMEENTE HOORN

Hoofdfunctie wonen

Tabel 10, Parkeernormen voor de woonfunctie gebaseerd op de CROW publicatie 317

FUNCTIE		EENHEID	CENTRUM				SCHIL				REST BEBOUWDE KOM				INBEGREPEN AANDEEL BEZOEKERS
			l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	
KOOP	Vrijstaand,	Per woning	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3
	Twee-onder-een-kap,	Per woning	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	1,6	1,8	2,0	2,2	0,3
	Tussen/hoek,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,5	1,7	1,9	2,1	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
HUUR	Vrije sector,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Sociale huur,	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
BIJZONDER	Starterswoning,	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten	Per kamer	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
	Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	Per kamer	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2
	Aanleunwoning/ serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	Per woning	0,2	0,3	0,4	0,5	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0	1,1	1,2	0,3

- PAND VALT BINNEN REST BEBOUWDE KOM
- 12 APPARTEMENTEN (STARTERS) CA. 65 M²
- 318 M² KANTOORRUIMTE

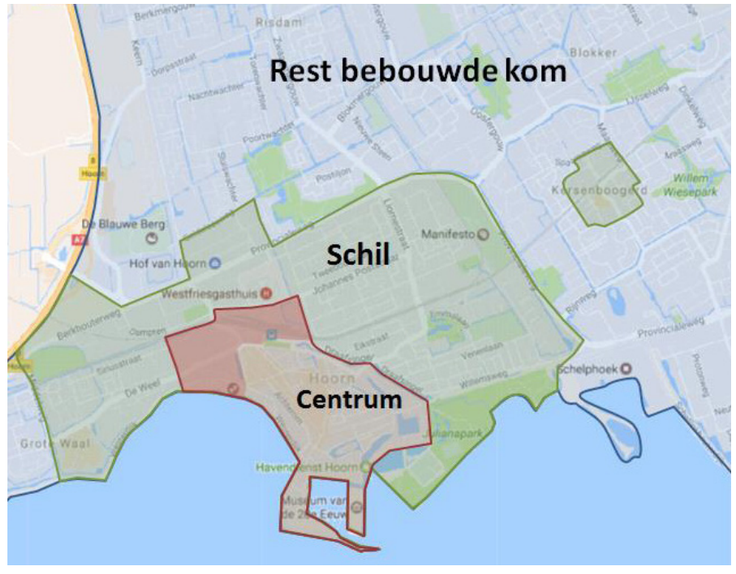
Hoofdfunctie werken

Tabel 11, Parkeernormen voor de werkfunctie gebaseerd op de CROW publicatie 317

FUNCTIE	EENHEID	CENTRUM				SCHIL				REST BEBOUWDE KOM				INBEGREPEN AANDEEL BEZOEKERS
		l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	
Kantoor zonder baliefunctie	Per 100m² bvo	0,9	1,0	1,2	1,3	1,3	1,4	1,6	1,7	1,4	1,5	1,7	1,8	5%
Kantoor met baliefunctie	Per 100m² bvo	1,3	1,4	1,6	1,7	1,6	1,7	1,9	2,0	2,0	2,1	2,3	2,4	20%
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	Per 100m² bvo	1,1	1,2	1,4	1,5	1,5	1,6	1,8	1,9	1,9	2,0	2,2	2,3	5%
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	Per 100m² bvo	0,4	0,5	0,7	0,8	0,5	0,6	0,8	0,9	0,7	0,8	1,0	1,1	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	Per 100m² bvo	0,8	0,9	1,1	1,2	1,1	1,2	1,4	1,5	1,3	1,4	1,6	1,7	5%

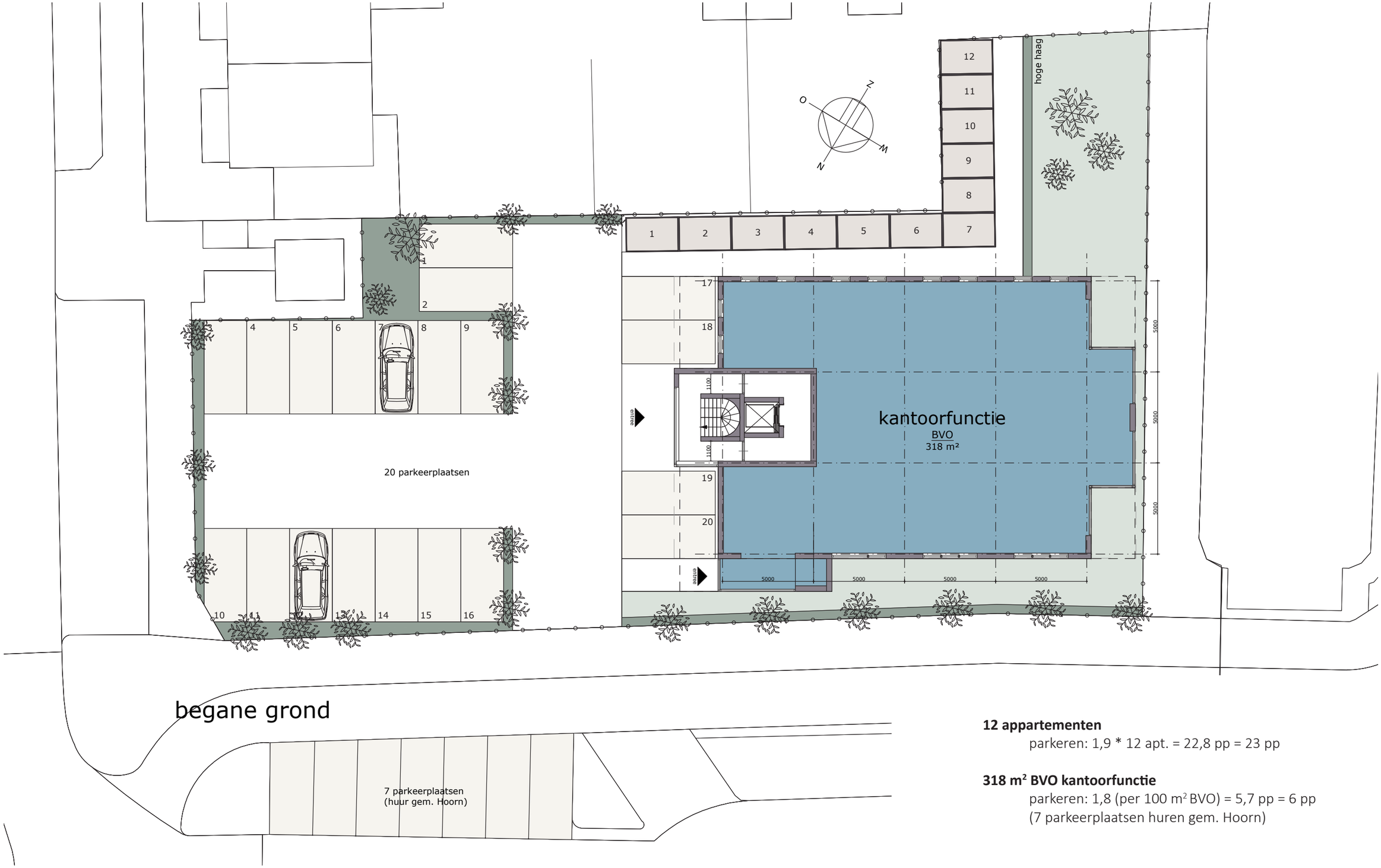
Verdere toelichting voor de hoofdfunctie werken

- Kantoor zonder baliefunctie: administratief en zakelijk
- Kantoor met baliefunctie: (commerciële) dienstverlening
- Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: werkfuncties met relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers zoals industrie, laboratorium of een werkplaats. De norm is exclusief vrachtwagenparkeren.
- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: werkfuncties met relatief weinig werknemers en bezoekers zoals loods, opslag of transportbedrijf. De norm is exclusief vrachtwagenparkeren.
- Bedrijfsverzamelgebouw: mix van bedrijven en kantoren zonder baliefunctie.



NIEUW BEGANE GROND

SITUATIE | SCHAAL 1:200



12 appartementen

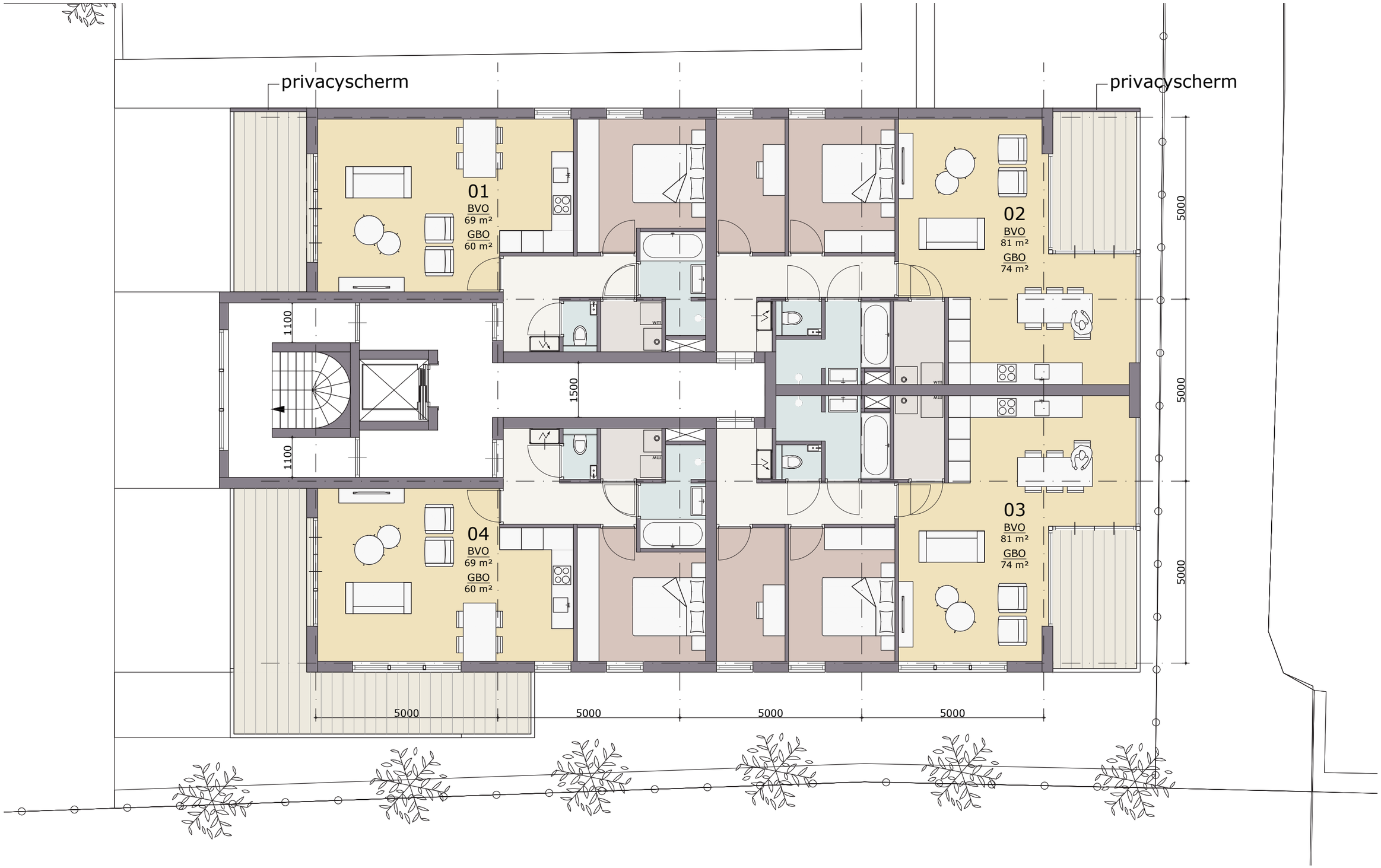
parkeren: 1,9 * 12 apt. = 22,8 pp = 23 pp

318 m² BVO kantoorfunctie

parkeren: 1,8 (per 100 m² BVO) = 5,7 pp = 6 pp
(7 parkeerplaatsen huren gem. Hoorn)

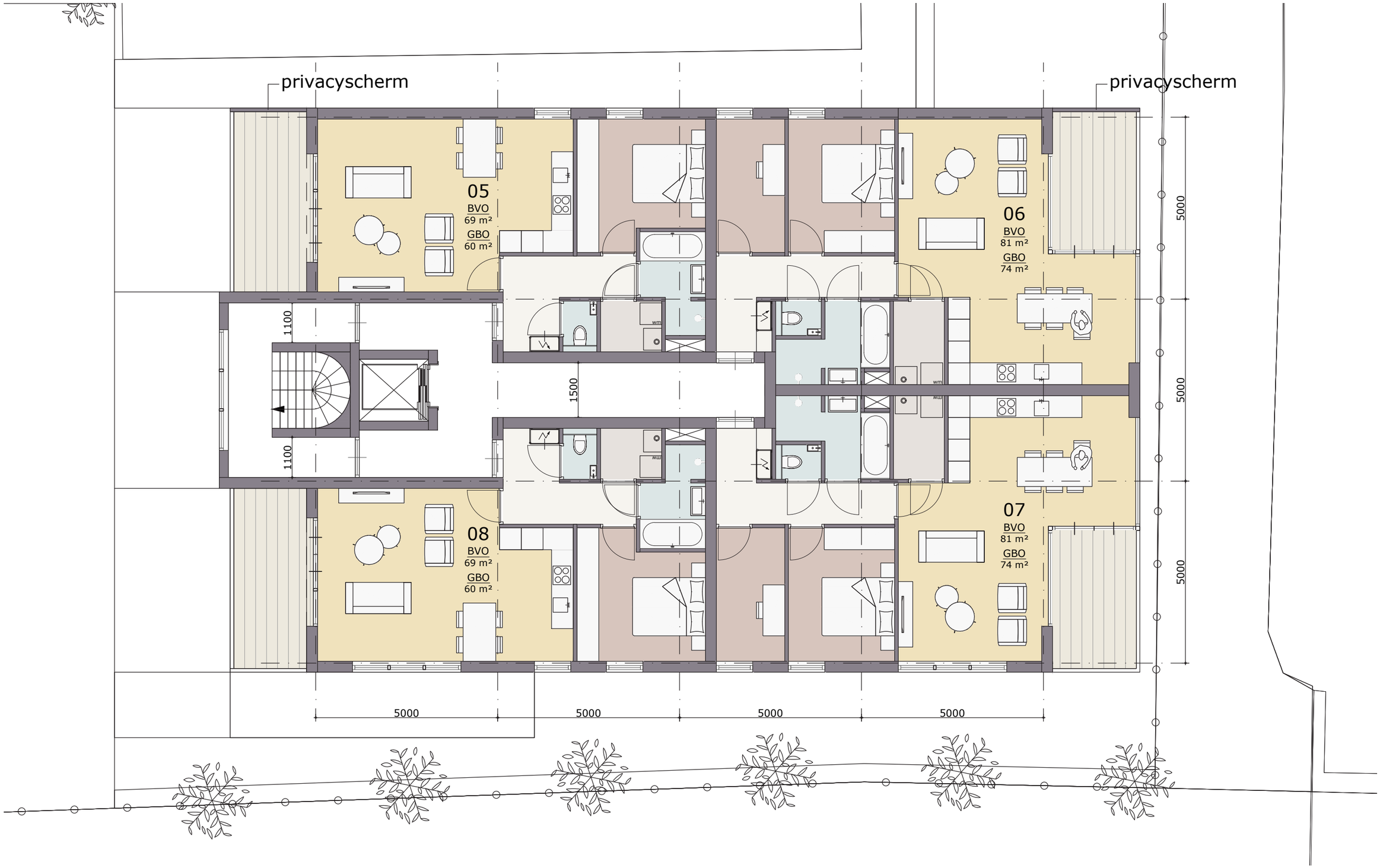
NIEUW 1E VERDIEPING

PLATTEGROND | SCHAAL 1:100



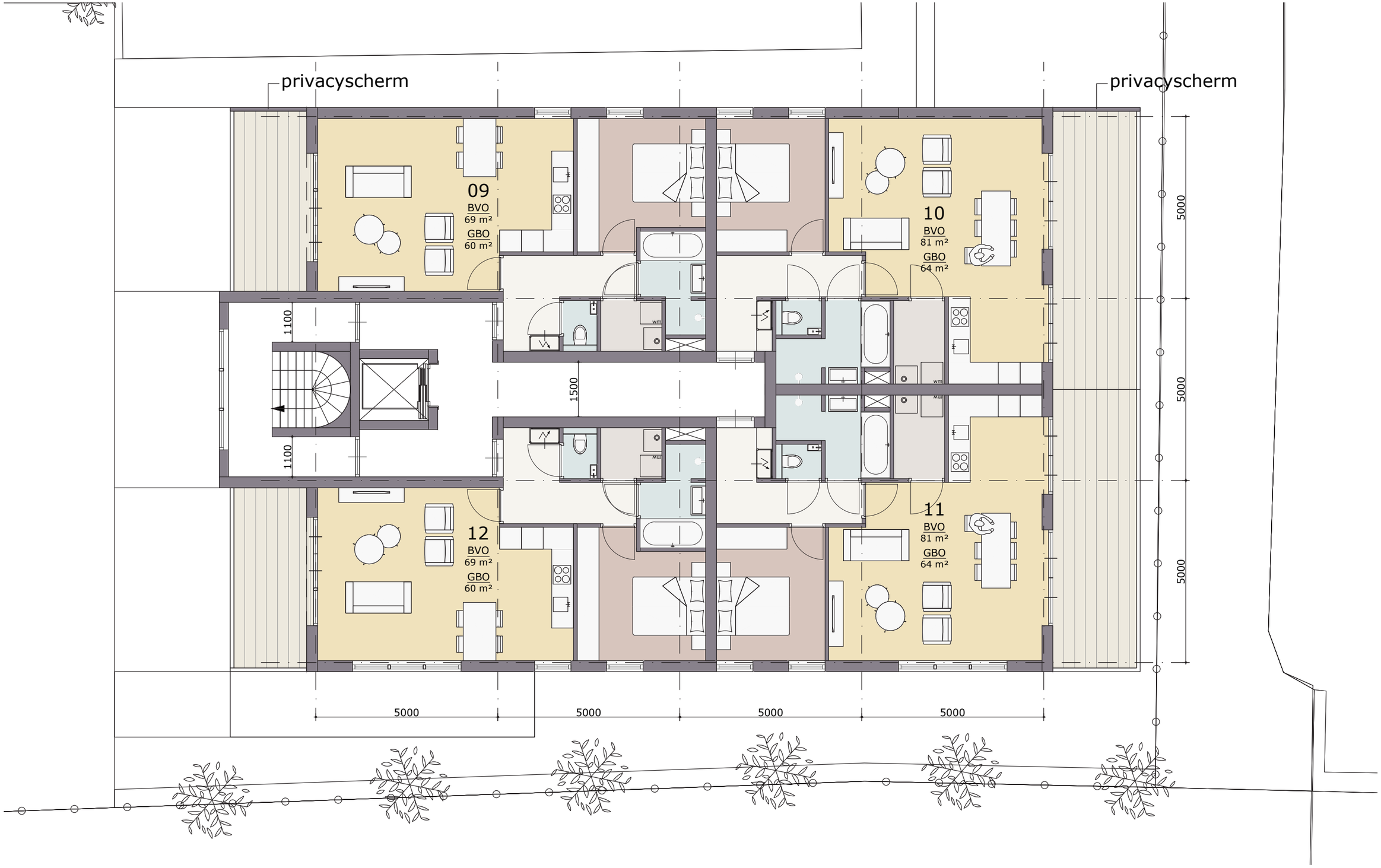
NIEUW 2E VERDIEPING

PLATTEGROND | SCHAAL 1:100



NIEUW 3E VERDIEPING

PLATTEGROND | SCHAAL 1:100



NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF PROVINCIALEWEG



NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF PROVINCIALEWEG



NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF WINTERKONINKJE (WIJK KERSENBOOGERD)



NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VANAF WINTERKONINKJE (WIJK KERSENBOOGERD)

