Ruimte. Mensen. Toekomst.

Inrichtingsplan Koopvaarder 1
Hoorn, gemeente Hoorn

Concept

BRO

colofon

projectnaam
Inrichtingsplan Koopvaarder 1
Hoorn, gemeente Hoorn

datum
7 februari 2023

projectnummer
P05792

opdrachtgever
TPAHG architecten bv

BRO
projectleider
RF

projectteam
AR

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Inleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Toekomstige situatie 5
1.4 Uitgangspunten 6
1.5 Parkeren 8

2 Inrichtingsplan 9

2.1 Groen 11
2.2 Materialisatie 12

1 Inleiding

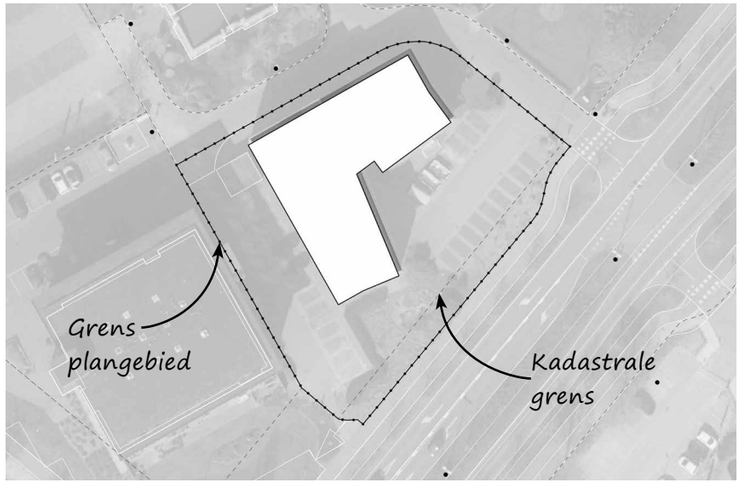
1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Koopvaarder 1 te Hoorn het bestaande kantoorpand te herontwikkelen naar woningbouw. Het bestaande pand wordt verduurzaamd en opgetopt met 2 bouwlagen (per vleugel), waarvan de bovenste lagen een setback krijgen. In totaal worden er in het bouwvolume 26 appartementen gerealiseerd. Voor een goede inpassing is een inrichtingsplan gewenst. Het inrichtingsplan gaat mee met de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Het plangebied is gelegen in het gebied Nieuwe Steen. Het gebied Nieuwe Steen is van oorsprong een monofunctioneel kantorengebied. Het gebied is vanaf 2012 aan het transformeren naar een kleinstedelijk gebied met meerdere stedelijke functies en hogere dichtheid dan de omliggende wijken. Bij de transformatie dient de kwaliteit van de buitenruimte verbeterd te worden, zodat deze beter aansluit op de woonfunctie.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich buiten het centrum van Hoorn op het bedrijventerrein “Nieuwe Steen”. Het plangebied wordt omringd door andere woningen en twee kantoorpanden. Ook op de plek van het huidige kantoorpand is de wens om in de toekomst woningbouw te realiseren. In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Locatie plangebied

Figuur 2: Huidige situatie luchtfoto

1.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het huidige kantoorpand te transformeren ten behoeve van wonen. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van 26 appartementen. De appartementen worden verdeeld in een gebouw dat zowel uit 4 als 5 bouwlagen bestaat. Het bestaande gebouw wordt opgetopt. Per vleugel worden twee verdiepingen toegevoegd, waarbij de bovenste lagen worden voorzien van een setback om het gebouw visueel lager te maken. Ook zullen er in gebouw verschillende bergingen worden gerealiseerd en worden er rondom het gebouw maximaal 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Toepassing van de parkeernormennota Hoorn (2018) resulteert bij het voorgenomen programma van 26 woningen in maximaal 37 parkeerplaatsen, hierbij wordt uitgegaan van een afwijking voor bezoekersparkeren van 0,3 naar 0,2 per woning. Hiermee ontstaat er meer kwaliteit rond het gebouw. Voor de afwijking van bezoekersparkeren is een collegebesluit nodig. Middels het gebruik van deelauto's kunnen er nog een aantal parkeerplaatsen komen te vervallen.

Door de transformatie zal het pand een moderne uitstraling krijgen. Ook zullen er enkele balkons worden gerealiseerd en zal enkele accenten worden gerealiseerd aan de gevel. In figuur 2 en 3 zijn de impressie en de plattegrond weergegeven van de toekomstige situatie.

Figuur 3: Situatietekening nieuwe appartementen

Figuur 4: Impressies nieuwe appartementen

1.4 Uitgangspunten

Voorafgaand zijn een aantal uitgangspunten bepaald die bepalend zijn voor de uitwerking en vormgeving van het inrichtingsplan. Deze worden hier kort benoemd per thema.

Parkeren

- Maximaal 37 parkeerplaatsen toepassen, hierbij uitgaan van een afwijking voor bezoekersparkeren van 0,3 naar 0,2 per woning. Voor de afwijking van bezoekersparkeren is een collegebesluit nodig.
- Toepassen halfverharding bij parkeerplaatsen;
- Parkeerplaatsen aan voorzijde omzomen met bladhoudende hagen, haag komt deels op grond van gemeente;
- Maatvoering van wegbreedte en diepte van parkeerplaatsen afstemmen, gezien beperkte ruimte eigen terrein Koopvaarder 1;

Fietsparkeren

- In de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. De gemeente Hoorn hanteert een norm van 0,5 per woning. 26*0,5= 13 fietsplekken.
- De fietsenrekken/ fietsnietjes voor bezoekers dienen bij de hoofdingang geplaatst te worden.

Groen

- Gemeente heeft een visie dat gebouwen in het groen moeten staan in deze omgeving;
- Vanuit het bomenbeleidplan geldt de regel dat per woning 1,3 boom moet worden gepland in de openbare ruimte rondom het plangebied. Afhankelijk van het aantal nieuw aan te planten bomen (26*1,3=34 bomen)in het gebied zal een aantal elders moeten worden gepland.
- Grondtalud inpassen op het voorterrein aan de zijde van het Blokmergouw, vergelijkbaar met het voorterrein ten westen van Koopvaarder 1..
- Verticaal groen op gevel toepassen

Water

Het plan heeft beperkte invloed op het watersysteem. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt maar minimaal vergroot, daardoor zijn er geen extra maatregelen nodig. Er wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij hemelwater wordt afgekoppeld op de riolering. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuivderd middels een berm, wadi of bodempassage.

Overig

- Goede overgangen naar het gebouw;
- Entree verduidelijken, mogelijk met accentbestrating o.i.d..
- Afvalcontainers

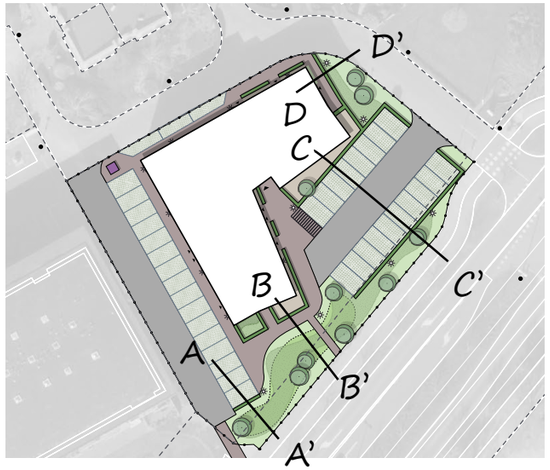
2 Inrichtingsplan

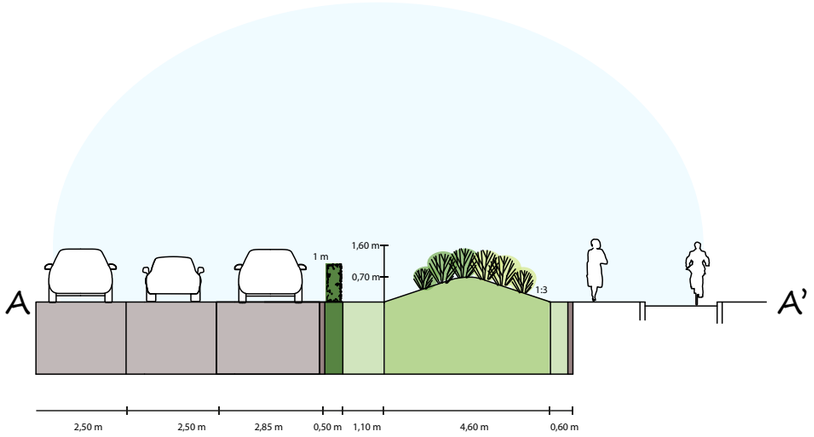
Het voorliggende inrichtingsplan is een eerste vertaling van het wensbeeld uit de impressies van TPAHG architecten naar een inrichtingsplan voor de Koopvaarder 1 en de wensen en eisen vanuit de gemeente Hoorn.

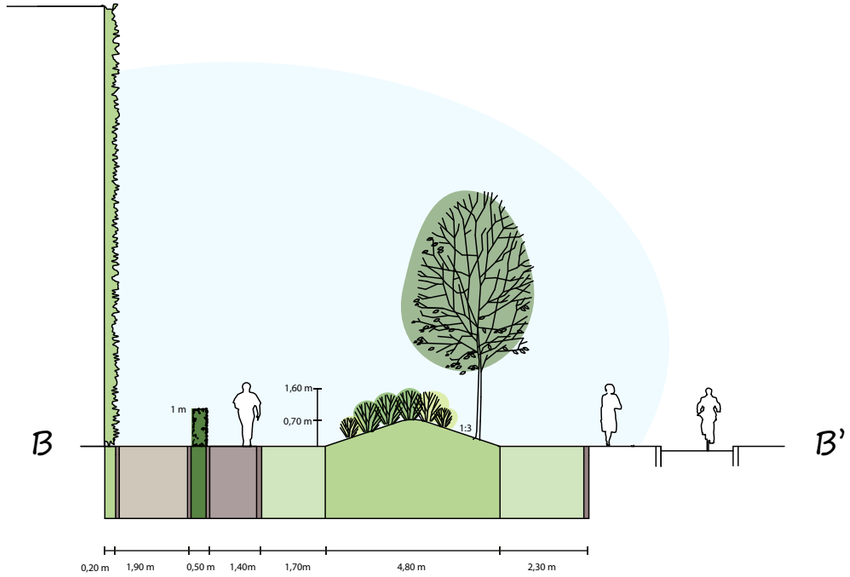
Aan de Koopvaarder 1 is beperkte ruimte beschikbaar voor alle benodigde functies, zoals parkeren, fietsparkeren, afvalcontainers en groen. Het ontwerp speelt in op het zo groen mogelijk inpassen van de voorzijde van het gebouw. Het idee van een grondwal/glooiend talud, zoals ten westen van Koopvaarder 1, is hier deels doorgetrokken.

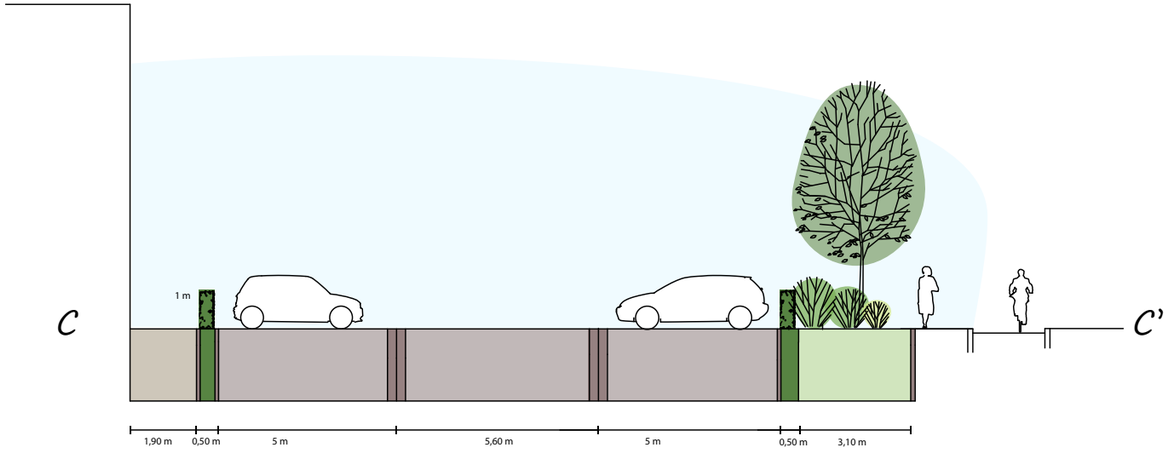
Het inrichtingsplan is in enkele dwarsdoorsneden en thematische kaarten nader toegelicht.

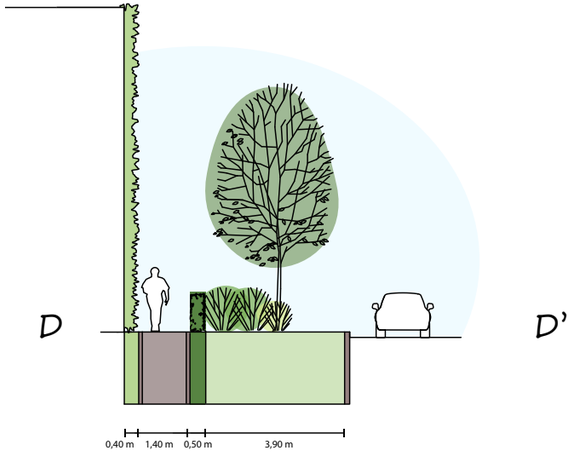
Figuur 5: Inrichtingsvoorstel 37 parkeerplaatsen


D'
D
C
C'
B
B'
A
A'


A
A'
1 m
1,60 m
0,70 m
1:3
2,50 m
2,50 m
2,85 m
0,50 m
1,10 m
4,60 m
0,60 m


B
B'
1 m
1,60 m
0,70 m
1:3
0,20 m
1,90 m
0,50 m
1,40m
1,70m
4,80 m
2,30 m

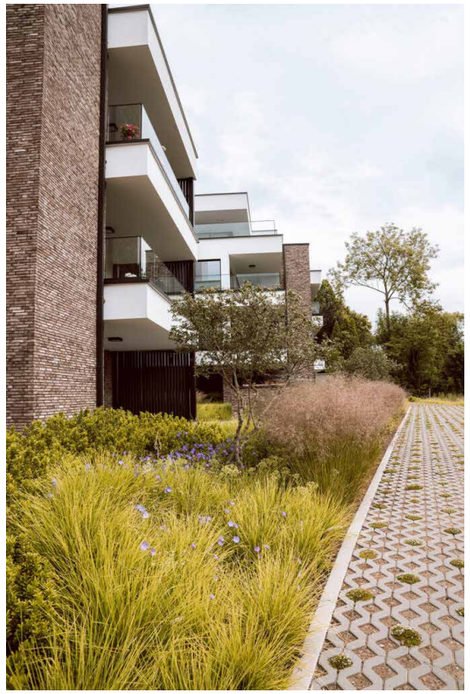

C
C'
1 m
1,90 m
0,50 m
5 m
5,60 m
5 m
0,50 m
3,10 m


D
D'
0,40 m
1,40 m
0,50 m
3,90 m

2.1 Groen

Aan de zuidzijde is het meeste ruimte voor een groene inpassing. Hier wordt een grondwal gerealiseerd van ongeveer 0,7 - 1,0 m hoog. De grondwal heeft een glooiend talud van gras. Op de grondwal komt in een organische vorm een vlak met beplanting, bestaande uit grote vakken vaste planten, siergrassen en laagblijvende heesters (bijvoorbeeld Pennisetum, Liriope, Festuca, Aster, Nepeta, Rudbeckia, Lonicera). Verspreid in het groen komen enkele solitaire meerstammige bomen van de derde orde grootte.

Rondom de parkeervakken, de privéterrassen en langs de voorgevel bij de hoofdentree komt een strakke knip-en scheer haag, bijvoorbeeld beukenhaag. Tegen twee gevels aan de zuidzijde en aan de oostzijde komt klimbeplanting middels verticale spandraden (bijvoorbeeld, Kamperfoelie, Blauwe regen of Bruidssluier).



2.2 Materialisatie

Bestrating bestaat uit gebakken klinkers in keperverband op de weg en op het trottoir en voetgangersgebied uit gebakken klinders in halfsteens-verband. Op deze manier sluit de bestrating aan op de bestrating bij het nieuwe appartementengebouw ten westen van de Koopvaarder 1. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels.

De bomen aan de noordzijde worden in boomspiegels gezet, zie referentie afbeelding hiernaast. De verlichting bestaat uit staande armaturen (LIOR) en hangende armaturen aan de gevel aan de noord- en westzijde.

Bijlage 1 - Inrichtingsplan

BRO

Inrichtingsplan
Koopvaarder 1, Hoorn
TPAHG architecten bv

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
07-02-2023	AR	P005792	1/1	A2	1:200

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO