ROZENBUURT

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

VERSIE 05 FEBRUARI 2021

REVISIE VAN VERSIE 11 JANUARI 2021



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
• Analyse	4
• Ontwerp	7
• Stedenbouwkundig plan schetsweergave	11
• Demarcatie & kadastrale duidingen	12
• Woningtypologie & telling	13
• Goot- & nokhoogten ontwerp	14
• Woongebieden & rooilijnen ontwerp	15
• Verkeersplan & calamiteitenroute	16
• Parkeerbalans berekening	17
• parkeerplan	18
• alternatieve inrichting Dubbele Laan	19
• Duiding speelplekken vlgs LIOR	20
• Notitie duurzaamheid en klimaatadaptatie	21
• Waterinfiltratie openbaar gebied	22
• Afwatering openbaar gebied	23
• Bomenplan	24
• Beeldbepalende profielen	25
• Stedenbouwkundige profielen	26
Bijlagen	**30**
• Duiding werknamen straten	
• ADVIES verkeerskundige Goudappel Coffeng	
• Schaduw simulaties	
• Uitgeefbaar gebied & verkaveling	
• Openbaar gebied binnen de demarcatie	
• Voorgenomen uitwerking: NUTS tracees en trafo's	
• Voorgenomen uitwerking: Vuilafzetplaatsen plan	

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



"De locatie bevindt zich op de grens tussen het dorp Zwaag en de stad Hoorn...."

ROZENBUURT
ANALYSE LOCATIE+OMGEVING

ANALYSE

Van oorsprong was Zwaag een lintdorp *met enkele zijpaden zoals de Balkweit, het Laantje (nu Krijterslaan) en het Unjerpad. Langzaamaan is het dorp op zo'n manier uitgebreid, dat de oude structuur eigenlijk volledig verdwenen is, behalve dat deze op veel plaatsen nog aan oudere gebouwen is te herkennen.*
De Dorpsstraat toont hier en daar nog de karakteristieke lintbebouwing met bruggetjes over de sloot naar de boerderijen en woningen.
Aan de Dorpsstraat bevindt zich een kerk in de tweede bebouwingslijn met een plantsoen als voorerf. De kerk met begraafplaats liggen op een terplichaam op de rand van het onbebouwd gebied. De dorpsrand aan de oostzijde van de kerk is "rafelig": achtererven van rijenwoningen uit de 80-er jaren bepalen hier het beeld van het dorp. De "stempelwijk" verhoudt zich geenszins tot de ruimtelijke context van het kerkensemble.

Het dorp Zwaag kenmerkt zich als een levendige gemeenschap en telt ruim 17000 inwoners.

"De bestaande kerk achter de Dorpsweg bevindt zich aan de Rozenbuurt locatie en biedt potentieel binding met het bestaande dorp Zwaag"



INLEIDING
In dit document is het stedenbouwkundig plan voor de Rozenbuurt weergegeven en gemotiveerd.
Achtereenvolgens is een korte analyse en inventarisatie gemaakt van de omgevingsfactoren en ontstaansgeschiedenis van de locatie om te begrijpen op welke wijze tot een zorgvuldig inpassingsvoorstel kan worden gekomen.
De uiteenzetting in dit document beoogt tevens de **onderlegger te zijn voor de uitwerking van het plan**.

TUSSEN ZWAAG EN HOORN.....
De "Rozenbuurt" bevindt zich op de grens tussen het dorp Zwaag en de stad Hoorn. Het grootste deel van de locatie is tot voor kort in gebruik geweest als tuindersbedrijf. Het perceel was **nagenoeg volledig bebouwd met een kas**.
Als onderlegger voor een stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie is een inventarisatie van de omgeving gemaakt.
De inventarisatie heeft de gedaante van onderzoek en analyse, waarbij gelaagd is weergegeven **welke omgevingsfactoren uit heden en verleden een rol zullen spelen bij het ontwerp.**

Voor het ontwerp zijn bestaande omgevingsfactoren leidend geweest.
Onderstaande omgevingsfactoren zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het ontwerp:

- **De bestaande kerk** achter de Dorpsstraat bevindt zich aan de Rozenbuurt locatie en biedt potentieel binding met het bestaande dorp Zwaag. De kerk staat op een terp;
- De **hoofdontsluiting van de locatie** vindt plaats vanaf de Oostergouw ter plaatse van het bestaande kruispunt met het Oude Veilingterrein;

- Het **royale groene profiel van de Oostergouw** heeft een consistent karakter vanaf de Dorpsstraat, de oorspronkelijke lintverkaveling van Zwaag, tot de Provinciale weg;
- Het **waternetwerk op de locatie is een rudiment van het oorspronkelijke slagenlandschap** en watert af op de voert van de Koewijzend aan de zuidzijde van de locatie. Dit komt overeen met de karakteristiek van de bodemkaart en is dus de natuurlijke afvloeiingsrichting;
- De **morfologie van de omgeving kenmerkt zich door de overwegend "kleine korrel" van grondgebonden woningbouw** in overwegend gestempelde vorm. Deze wordt afgewisseld met vrijstaande woningen en een iets grotere korrel van de stadsvilla's (appartementengebouwen) en bedrijfsgebouwen aan in Blokweer en de Oude Veiling. Dit is de bandbreedte van het schaalniveau van de omgeving. Ook de kerk bevindt zich in deze bandbreedte.


Het "groene profiel" van de Oostergouw



kaart Zwaag Hoorn 1870 verkavelingsstructuur slagenlandschap


Dorpsstraat Zwaag omstreeks 1900

Dorpsstraat Zwaag omstreeks 1900



Een stormachtige ruimtelijke ontwikkeling...
Op basis van het historisch kaartmateriaal is zichtbaar, dat Zwaag zich aanvankelijk een zeer rustige ontwikkelde als een lintdorp. De noeste arbeid van de ontginning werd door de plaatselijke boeren ter hand genomen en ontwikkelde zich als een typisch agrarische omgeving.

Tot 1970 waren Zwaag en Blokker herkenbare dorpen.
De oorspronkelijke "bannedorpen" waren langzaam uitgegroeid tot volwaardige dorpsgemeenschappen.
Vanaf 1970 worden de dorpen voorzien van kleine uitbreidingswijken. Stempelwijken met grondgebonden woningen, die als "puistachtige" uitbreidingen achter het dorpslint aan het dorp werden toegevoegd.
Deze wijkjes kenmerken zich als "karakterloos" en bieden geen belangrijke ruimtelijke meerwaarde aan de identiteit van het dorp.

Vanaf 1970 vangt de explosieve groei aan van de stad Hoorn en rukt de agglomeratie op naar het landelijk buitengebied. Deze uitbreidingen gaan ten koste van het oorspronkelijke landschap. De moderne verkavelingen laten zich weinig gelegen liggen aan het oorspronkelijke fijnmazige slagenlandschap, waarmee dit kenmerkende landschap verloren raakt in dit uitbreidingsgebied.

Anno 2020 staat de herkenbaarheid van de dorpen zwaar onder druk. De groeiende Hoornse agglomeratie lijkt de dorpen op te slokken, nu ook de Bangert Oosterpolder haar voltooiing nadert....

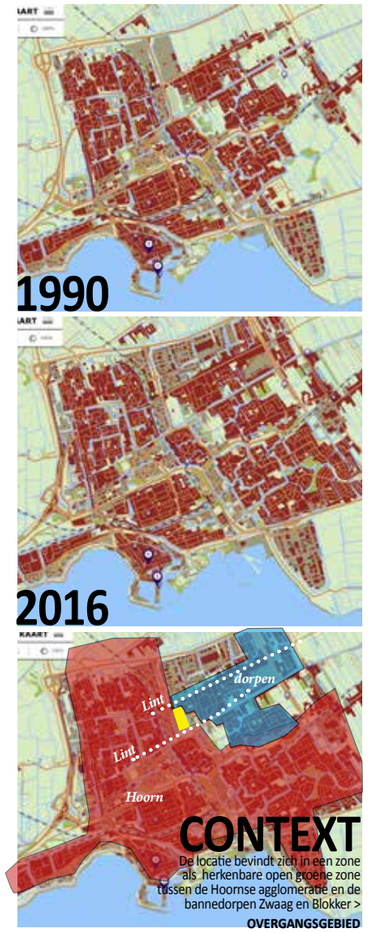
De "Rozenbuurt" in samenhang met de Blokweer bieden een kans om die oorspronkelijke identiteiten duurzaam op te lossen in een herkenbare stadsrand, die grenst aan een dorpsrand.

"Het landelijk gebied wordt gedomineerd door de inrichting van het slagenlandschap als ontwateringsnetwerk"



De voert maakt onderdeel uit van de ontstaansgeschiedenis van de ontwikkeling van het gebouwde West-Friese landschap, waar zij als (achter)water een functie vervulden in het transport. Vandaag de dag kenmerkt een rijk achtererf leven aan deze voerten met kleine bouwwerken, waterbeleving en zelfs kleine tuinbouw.





HET HISTORISCH PERSPECTIEF

De Rozenbuurt bevindt zich op de scheiding van dorp Zwaag naar de stad Hoorn. Het groeiproces van beide agglomeraties heeft vooral gestalte gekregen vanaf 1980. Tot die tijd bevonden de dorpen Zwaag en Blokker zich als lintverkavelingen in het landelijk gebied.
Het landelijk gebied wordt gedomineerd door de inrichting van het **slagenlandschap als ontwateringsnetwerk** als gevolg van de structurele bodemdaling sinds de afgraving van het basisveen. De laatste restanten van dit imposante waternetwerk zijn nog zichtbaar op de locatie. De voert aan de Koewijzend aan de zuidzijde van de locatie vormt nog steeds de centrale afwateringsgang richting de voormalige Zuiderzee.

Diezelfde voert maakt onderdeel uit van de ontstaansgeschiedenis van de ontwikkeling van het gebouwde West-Friese landschap, waar zij een functie vervulden in het transport. De (nieuwe) dorpsbebouwing aan de Koewijzend is overwegend gericht op deze voert. Op een aantal locaties dichterbij de Hoornse agglomeratie, maar ook bij het laatste gedeelte van de Koewijzend, wisselt dit beeld ook af met een levendige achtererfcultuur aan de waterzijde.

Het slagenlandschap bij de locatie is nog steeds zichtbaar, zoals deze ook bepalend is geweest voor de inrichting van de omringende bebouwde omgeving. De "stempel" van de landschappelijke inrichting van eertijds is nog steeds zichtbaar in de bebouwde omgeving van straten en erven en als het ware "doorgedrukt" in de omgeving van het heden...

Naast de **duidelijke leesbare slag van de Oostergouw** is met name de **watergang langs de perceelgrens met het sportterrein** van de West-Friezen aangezet met een duidelijke bomenscherm en biedt daarmee **een duidelijke ruimtelijke scheiding met de Rozenbuurt.**

Aan de noordzijde loopt de inrichting van het landschap vast op het terperf van de kerk en is de verbinding met het slagennetwerk verloren gegaan.
De tussenliggende slag betreft een smalle watergang met een elzensingel, die daardoor weliswaar duidelijk zichtbaar is in de huidige inrichting van het landschap, maar behalve ontwatering van het onbebouwde terrein directe functionaliteit heeft verloren.

Het belang van de wateropgave

Het oude land is behouden in de strijd tegen de bodemdaling als gevolg van de veenverbranding. In die zin is het ook **"gewonnen land"**. Gezien de voorspelde **toename van hemelwater als gevolg van klimaatverandering** in samenhang met de kenmerken van het oorspronkelijke oude land lijkt het zinvol **om de wateropgave in de zin van afwatering en buffering onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp**.

Formeel is een extra waterberging voor het waterschap niet nodig, voorheen behuisde het terrein vrijwel volledig een kassencomplex dat als verharding beschouwd kan worden. Echter biedt een landschappelijke inrichting van de Rozenbuurt met infiltratie van hemelwater wel een fantastische kans op implementatie van de klimaatopgave in de woonomgeving.

Waterinfiltrerend vermogen en beperking van verharding bieden kans op behoud van gebiedseigen water en biodiversiteit. Met die opgave kan het woonlandschap **een moderne vertaling worden van de aloude opgave om het land te ontwateren** in aansluiting op het reeds bestaande slagennetwerk. Een nieuwe gedaante van hetzelfde principe!



Luchtfoto over Rozenbuurt vanuit noordoosten



Kerk entree op de terp



Dorpsstraat Zwaag



Dibbitstraat Zwaag

Aansluiten op de gebouwde omgeving

Het dorp Zwaag kenmerkt zich als een echt West-Fries dorp met een sterke maatschappelijke- en sociale samenhang. Het dorp is in vele opzichten aangesloten op de voorzieningen van de stad Hoorn, maar heeft desondanks een sterke eigen sociale identiteit. Dit is niet in die mate herkenbaar in de gebouwde omgeving van het dorp. Met name aan de oostzijde van de Rozenbuurt bevinden zich redelijk "kleurloze" stempelwijken. **De Dorpsstraat is het hart van het dorp** en is kenmerkend als lintverkaveling. Er is sprake van een **grote mate van diversiteit** van bouwwerken qua stijl, oorsprong en functie.
De kerk bevindt zich in een tweede lijn met een klein plantsoen als voorerf aan de Dorpstraatzijde. Met de begraafplaats aan de zuidzijde omgeven door een fraaie bomensingel biedt de kerk een perfect aanknopingspunt om de Rozenbuurt "aan te haken" op de dorpse omgeving. De **Oostergouw is een echte stadsweg**, waarmee de agglomeratie aan de noordoostzijde wordt ontsloten vanaf de provinciale weg. De weg "slingert" zich een weg tussen de verschillende randen en schalen van de Hoornse agglomeratie en vormt daarmee de natuurlijke grens tussen stad en dorp. Het profiel van de Oostergouw biedt kansen om die grens gestalte en duiding te geven.

ONTWERP



"De bestaande sloot inrichten als een royale natuurlijke wateroever"



"Het wandeltracee is voorgesteld als een belevingsroute door het oevergebied, waarbij deze soms de gedaante krijgt van een boardwalk door de rietoever."

"De moderne opgave van de woonomgeving kan niet voorbij gaan aan de klimaat agenda."



"De gradiënt van het maaiveld biedt ruimte voor biodiversiteit en dynamisch groenbeheer."

VOORWAARDEN+UITGANGSPUNTEN ONTWERP

Het perceel heeft een omvang 7,8 ha + 2,2 ha
De gemeente heeft als voorwaarde voor de Rozenbuurt gesteld dat in het plan ruimte moet worden geboden aan een **parkeervoorziening** voor omnivereniging sv Westfriezen van equivalent **140 ppl.**
Volkshuisvestelijk dient **het programma** te worden gedifferentieerd **conform de doelgroepenverordening in de categoriën sociaal/midden/duur.** Voor de parkeercapaciteit op basis van het woningbouwplan dient te worden voldaan aan de geldende **parkeernormennota.**
De bestaande sloten rondom het Rozenbuurtperceel maken onderdeel uit van het waternetwerk en dienen voorwaardelijk **minimaal 6m breed** te zijn, geschikt voor varend onderhoud door het Waterschap. De grove greppel in de woonstraten komt voor onderhoud van de gemeente Hoorn. In overleg met de eigenaren aan de **noordzijde** van het perceel is overeengekomen om op de perceelscheiding een **sloot** te graven met een extra schikstrook aan de eigenaarszijde voor de mogelijkheid van het plaatsen van een leiboom als erfafscherming van de toekomstige achtererven van de Rozenbuurt.

DE CONTEXT ALS UITGANGSPUNT

De Rozenbuurtlocatie maakt onderdeel uit van de **laatste groene zone tussen de Hoornse agglomeratie en de dorpen Zwaag en Westerblokker**.

- De dorps- en stadsrand zijn beiden dicht bebouwd;
- Met de ontwikkeling van de Rozenbuurt raakt het sportcomplex van de omnivereniging sv Westfriezen ingesloten in het dorp als een binnendorpse ruimte;
- Overeenkomstig de voorwaarde met betrekking tot parkeercapaciteit voor autoverkeer in de Rozenbuurt wordt **de omnisportvereniging nu geadresseerd aan de Rozenbuurtzijde;**
- Het park Blokweer en de parkachtige rand aan de zuidzijde van de locatie kunnen worden beschouwd als **een ruimtelijke samenhang van het royale groene profiel van de Oostergouw;**
- De **hoofdontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Oostergouw**. Vanuit de nieuwe wijk kan tevens een ruimtelijke relatie worden gerealiseerd met het sportcomplex van de sv Westfriezen.
- Afwatering op het **oorspronkelijke slagenlandschap** biedt mogelijkheden voor een **klimaatadaptief**



CONCEPTONTWERP

woningbouwplan. Dit slagenlandschap komt overeen met de perceelgrenzen van de Rozenbuurt;
- De **kerk aan de Kerkelaan** is te klein om beeldbepalend te zijn voor de hele locatie maar kan wel **een rol spelen in de ruimtelijke kwaliteit** door zichtlijnen en schaal en daarmee bijdragen aan binding van het dorp.

Motivering bij ontwerp

De Rozenbuurt vormt in de visie voor het stedenbouwkundig plan de **afronding van het dorp Zwaag aan de grens van de stad Hoorn.** Het plan is gebaseerd op de dorpse kwaliteiten en principes van het grondgebonden wonen, diversiteit en ontspannen groene openbare ruimten. De Rozenbuurt wordt ingericht als een verkaveling van dorpse woningen aan **"slordige wegen".** De rooilijn en erfgrens "beweegt" soms mee met het profiel van de "slordige weg". Behalve het ontspannen karakter van dit dorpse wegprofiel heeft het profiel ook een snelheidsremmend effect. Het wegprofiel in de Rozenbuurt is gebaseerd op de dorpse kwaliteit, waarbij **alle verkeersdeelnemers gebruik maken van hetzelfde wegprofiel**. Er is geen onderscheid.
In beginsel wordt de straat **niet gebruikt voor het parkeren van auto's**. Dit geeft een open wegbeeld en ondersteunt de sociale samenhang van de straat als **ruimte om aan te wonen, te ontmoeten en te spelen.**

Aan de **Oostzijde** is de verkaveling ingericht als een lint aan de "straat naar de kerk". In het SchetsOntwerp noemen we deze de "Verlengde Kerkelaan".
Deze weg wordt namelijk aan de noordzijde gemarkeerd door het **uitzicht op de torenspits van de kerk** aan de Dorpsstraat van Zwaag. Hiermee wordt de ontwikkeling **verankerd aan het dorp**.
Haaks op deze "Verlengde Kerkelaan" zijn korte woonstraatjes voorgesteld gebaseerd op hetzelfde principe profiel. Ook deze woonstraatjes zijn autoluw. Er is alleen parkeerruimte opgenomen op eigen erf van de aanliggende vrijstaande-, 2kap-en eengezinswoningen.
Overigens wordt de parkeervraag opgelost in het openbaar terrein van de zone aan de Oostergouw en tussenliggende parkeerkoffers.

Aan de Oostergouw is een oeverzone voorgesteld waarin **"grote huizen" de schaaltrap naar de stadse omgeving inleiden vanuit het dorp.** De "grote huizen" zijn alzijdige meergezins gebouwen van 6-8 bouwlagen met een expressief dakprofiel over meerdere bouwlagen, die de gedaante hebben van "verschaalde woonhuizen" in een ruimere omgeving.
Deze "grote huizen" zijn qua positie en afmeting zo gepositioneerd, dat zij een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de grondgebonden verkaveling van de Rozenbuurt. Op die wijze vormen zij een samenhang.
Maar ook aan de Oostergouw vormen zij een sequentieel wegbeeld van verschillende morfologieen in een ruim groen oeverprofiel.

Beeld van de Rozenbuurt

Voor de Rozenbuurt is een **beeldkwaliteitsplan** geschreven. In dit BKP staat een set voorwaardelijke principes en -duidingen weergegeven voor de verschillende ontwerp opgaven bij de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan. De bijgaande afbeeldingen beogen niet de beeldkwaliteit te definiëren, maar de geschreven teksten van dit document te ondersteunen bij de beeldvorming van het ontwerp. In de aanloop tot dit ontwerp zijn schetsen en referentiebeelden gehanteerd voor communicatie. Op basis van deze communicatie en visualisaties heeft het onderliggende plan gestalte gekregen.

Klimaat adaptieve woonomgeving

De moderne opgave van de woonomgeving kan niet voorbij gaan aan de klimaat agenda. Voorbij bestaande regelgeving en convenanten in het kader van het beheer en prestatie van de openbare ruimte dienen ook de consequenties van de klimaatverandering te worden geïntegreerd. **Zomerse stortregens, hittestress, ruimte voor biodiversiteit,** etc, het is een agenda die zich ongevraagd aandient, maar medebepalend zal zijn voor de woonkwaliteit.

Het woonmilieu van de dorpse omgeving

Zoals in de motivering bij het ontwerp is betoogd, wordt de grondslag van dit plan gebaseerd op een dorps woonmilieu. **Diversiteit, sociale samenhang, eenvoud en vanzelfsprekendheid als een ontspannen ruimtelijke setting** zijn de kernwoorden voor dit woonmilieu. De buurt is verdeeld in **verschillende straten afgewisseld met een plantsoen, een laan en een lommerrijke oever.** De gebouwde omgeving is gebaseerd op het archetypische woonhuis met een kap. In verschillende typologieën en schalen, maar in samenhang door een gelijkende morfologie. Privé voorerf en openbaar gebied zijn zo min mogelijk strikt gescheiden en nodigen uit tot verblijf, ontmoeting en persoonlijke inbreng. Er is **ruimte voor rommeligheid** in het dorpse milieu zonder dat dit leidt tot verval van het straatbeeld. De ontspanning ontstaat vooral door de kansen op rust en ruimte doordat de auto een ondergeschikte rol speelt in de ruimtelijke organisatie.

Verkeer en parkeren

De **ruimtelijke kwaliteit** van de Rozenbuurt steunt in belangrijke mate op deze rust en ruimte, doordat de auto zoveel mogelijk is weggenomen uit het straatbeeld en/of in clusters is georganiseerd. Parkeren op eigen erf biedt de bewoners de gelegenheid de privé voertuigen dichtbij de woning te parkeren. Het openbaar parkeren is nagenoeg overal **opgelost met parkeerkoffers en -clusters** tussen de bebouwing, zodat het wegbeeld niet wordt verstoord en gehinderd door geparkeerde voertuigen.

Om de verharding in de openbare ruimte te minimaliseren zijn parkeerruimten voorgesteld met **halfverhardingen**, zodat **waterinfiltratie en begroeiing** meer kans krijgt. **Het wegprofiel is gebaseerd op 1-richtingsverkeer in de woonstraten met grondgebonden woningen.** Hiermee wordt parkeren in de straat fysiek onmogelijk zonder hinder voor anderen en snelheid van auto's geremd. Behalve ruimte voor woonkwaliteit en de beperking van verharding biedt dit tevens **kansen voor spelen en ontmoeten.** De weg wordt gezamenlijk gebruikt en heeft een vlak wegprofiel, zodat overgangen op bermen en erven niet worden meer vanzelfsprekend kunnen worden gedetailleerd.

Een uitzondering op het 1-richting verkeer vormt het wegprofiel in **de oeverzone aan de westzijde van het plan.** De dichtheid van woningen in de vorm van meergezinshuizen is hoger dan in de oostelijke zijde van het plan met de grondgebonden woningen. Het **wegprofiel in de oeverzone is gedimensioneerd op 2-richting verkeer** met daaraan parkeerclusters. Deze weg functioneert daarmee ook als "verdeler" voor de rest van de buurt.
De Dubbele Laan als entree van de buurt vanaf de Oostergouw is de **"backbone" van het plan.** Het volume parkeren voor bezoekers van de bewoners en sv Westfriezen is opgelost door de beide rijlopers in dit laanprofiel.

"Diversiteit, sociale samenhang, eenvoud, vanzelfsprekendheid als een ontspannen ruimtelijke setting zijn de kernwoorden voor het dorpse woonmilieu."



"Om de verharding in de openbare ruimte te minimaliseren zijn parkeerruimten voorgesteld met halfverhardingen, zodat waterinfiltratie en begroeiing meer kans krijgt."





"In het profiel meandert een "slordige weg" met een vlak wegprofiel en aanliggende bermen met een greppel"

Het profiel is geschikt voor zowel haaks en gestoken parkeren, waarbij de rijweg wordt vormgegeven als “shared space” van uitloopzone parkeerplaatsen, rijloper en voetgangerszone. Zoveel mogelijk in een vlak wegprofiel. Overigens zijn boomzones opgenomen in het profiel, zodat het bomendak de laan beschermt tegen hittestress en de openbare ruimte leesbaar blijft door inrichting met coulissen van bomen. Een haag in de middenzone voorkomt “kortsluiting” als gevolg van oneigenlijk gebruik van de parkeerverharding door verkeer. Incidenteel bezoek van touringcars zal via de bestaande entree plaatsvinden. Verkeerskundig kunnen zowel de omliggende woonstraten als het **bezoekers(zoek)verkeer voor de sv Westfriezen in dit parkeerprofiel worden opgevangen** zonder directe overlast van aanwonenden.
De Brink en de woonstraat aan de Koewijzend tenslotte zijn autoluw ingericht door de toepassing van **“karrensporen”: bewonerswegen voor het bereiken van de aanliggende woonerven** en gedeeld met fietsers en voetgangers in de buurt.

Integraal oeverprofiel aan de Oostergouw

De bestaande Oostergouw met de stadsontsluitingsweg is betrokken bij de inrichting van deze zone van de Rozenbuurt. Het bestaande profiel is ruim en ontspannen door het “slordige wegbeloop”. Door de bestaande sloot in te richten als een royale natuurlijke wateroever, wordt deze kwaliteit verder versterkt en ontstaat verbinding. **In dit natuur-inclusieve profiel staan de meergezinshuizen als “grote huizen” in een lommerrijke omgeving.** De “Grote Huizen” van 6-8 bouwlagen met dakprofiel zijn de **schaaltrap naar de stedelijke omgeving van Hoorn.** De huizen staan vrij geplaatst in de vrije natuurlijke oever.

In het profiel meandert een “slordige weg”. De parkeeropgave is als koffers en clusters geplaatst aan deze weg, waarbij wordt beoogd, dat er voldoende ruimte resteert voor een royale aanplant van bomen ter ondersteuning van comfort tegen hittestress. De parkeerkoffers en -clusters zijn voorgesteld als ingekaderd door hagen.

Door de oeverzone loopt een wandeltracee. Het wandeltracee is voorgesteld als een **belevingsroute door het oevergebied,** waarbij deze soms de gedaante krijgt van een boardwalk door de rietoever. De uitwerking van deze “Groene Oever” zal in nauwe samenwerking met de landschapsarchitect gestalte krijgen.
Door deze zone in te richten **op basis van een gradiënt van de natuurlijke wateroever wordt een rijke biodiversiteit uitgelokt.**

Water in de buurt

In het kader van klimaatadaptatie is een profiel voor waterinfiltratie als uitgangspunt genomen. Door beperking van gesloten verharding, ruimte voor bermen en inpassing van een netwerk van greppels en de slagsloot kan hemelwater worden opgevangen en gebufferd in de omgeving zelf.
De gradiënt van het maaiveld op basis van een greppelnetwerk en slootgang biedt ruimte voor **biodiversiteit en dynamisch groenbeheer.** Het profiel draagt tevens bij aan een lommerrijke woonomgeving en aangepast weggedrag.



“De “Verlengde Kerkelaan”. Deze weg wordt namelijk aan de noordzijde gemarkeerd door het uitzicht op de torenspits van de kerk aan de Dorpsstraat van Zwaag. Hiermee wordt de ontwikkeling verankerd aan het dorp.”



“De Dubbele Laan wordt ondersteund door een voetgangerspad met bomenrijen centraal in de as, die uitmondt bij de entree van het sportterrein”



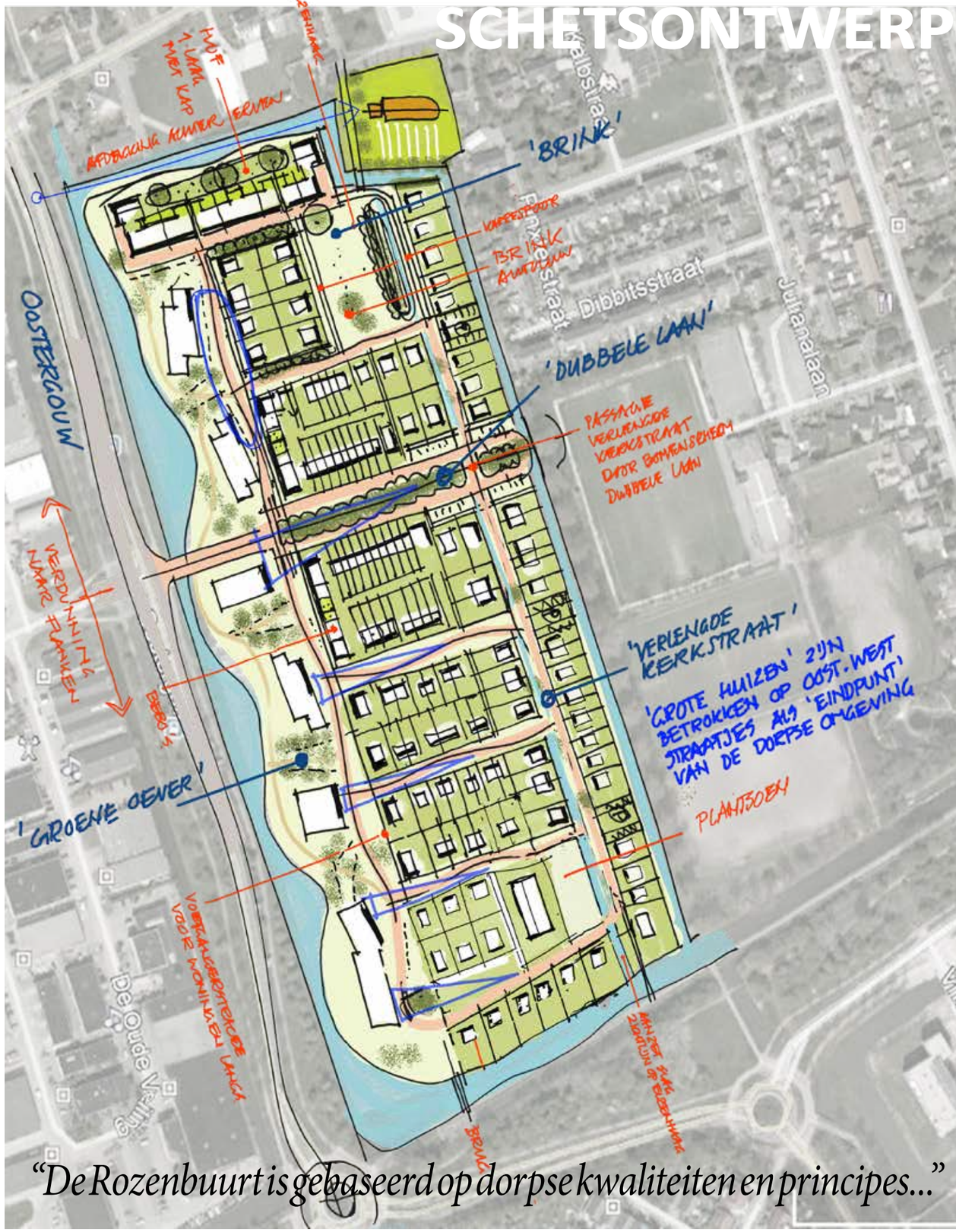
“Er is ruimte voor rommeligheid in het dorpse milieu zonder dat dit leidt tot verval....



In dit natuur-inclusieve profiel staan de meergezinshuizen als “grote huizen” in een lommerrijke omgeving



“De gebouwde omgeving is gebaseerd op het archetypische woonhuis met een kap”





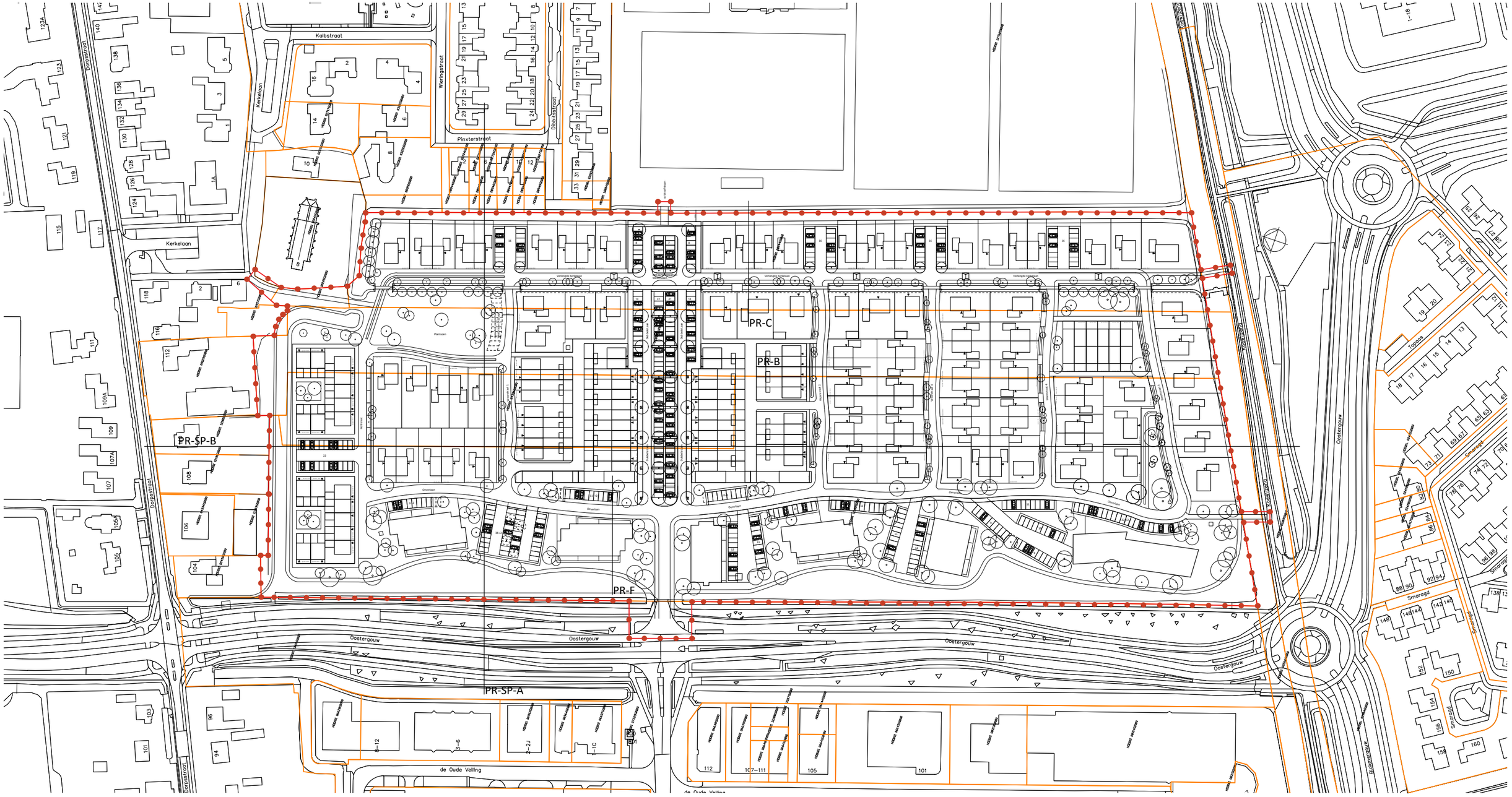
ROZENBUURT

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



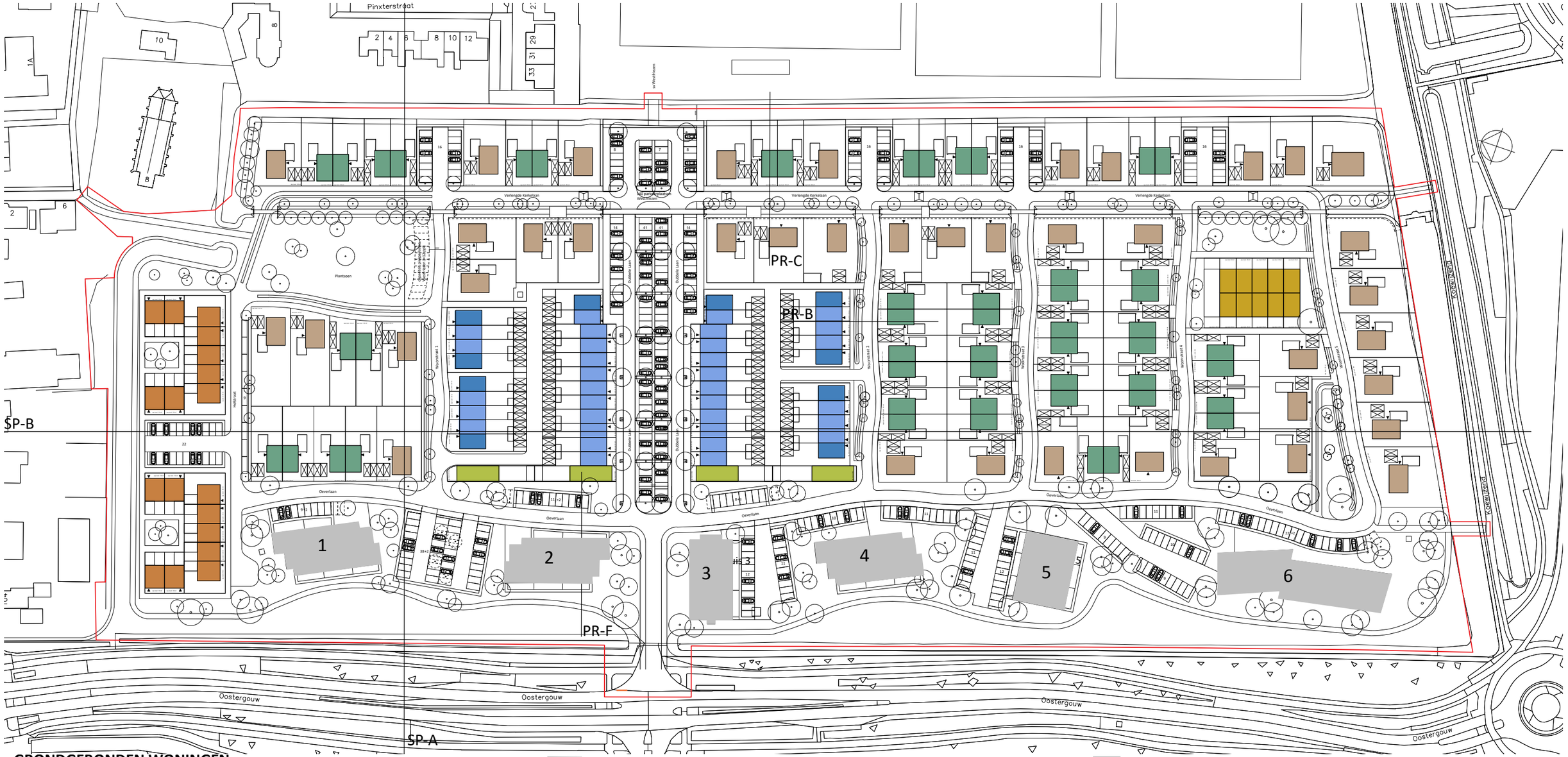
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE DEMARCATIE & KADASTRALE DUIDINGEN



ROZENBUURT

ONTWERP WONINGTYPOLOGIE INDICATIEVE TELLING



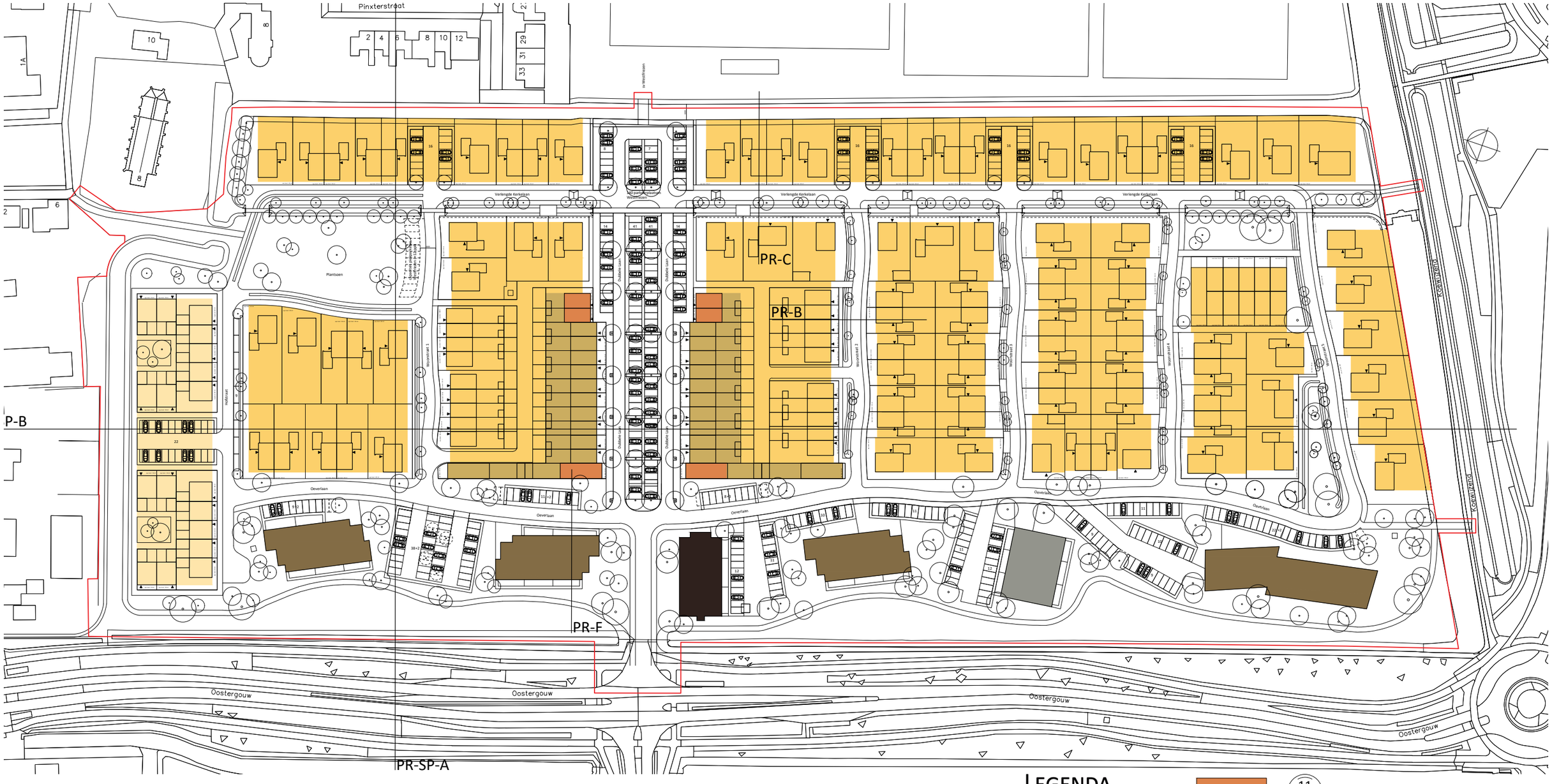
GRONDGEBONDEN WONINGEN

vrijstaand	40	duur	40
tweekap	50	duur	50
rijhoek	10	duur	10
rijwoning	33	midden	33
hofwoning	18	midden	18
be-bo woning	8	sociaal	8
rug-aan-rug woning	10	goedkoop	10
TOTAAL GRONDGEBONDEN			**169**

Groot Huis 1	**6 lagen**	duur	8
		midden	8
		sociaal	24
Groot Huis 2	**6 lagen**	duur	8
		midden	8
		sociaal	24
Groot Huis 3	**8 lagen**	duur	
		midden	
		sociaal	46
Groot Huis 4	**6 lagen**	duur	8
		midden	8
		sociaal	24
Groot Huis 5	**7 lagen**	duur	
		midden	40
		sociaal	
Groot Huis 6	**6 lagen**	duur	40
		midden	8
TOTAAL APPARTEMENTEN			**254**
TOTAAL WONINGEN			**423**

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE GOOT- EN NOKHOOGTEN KOPGEVELS



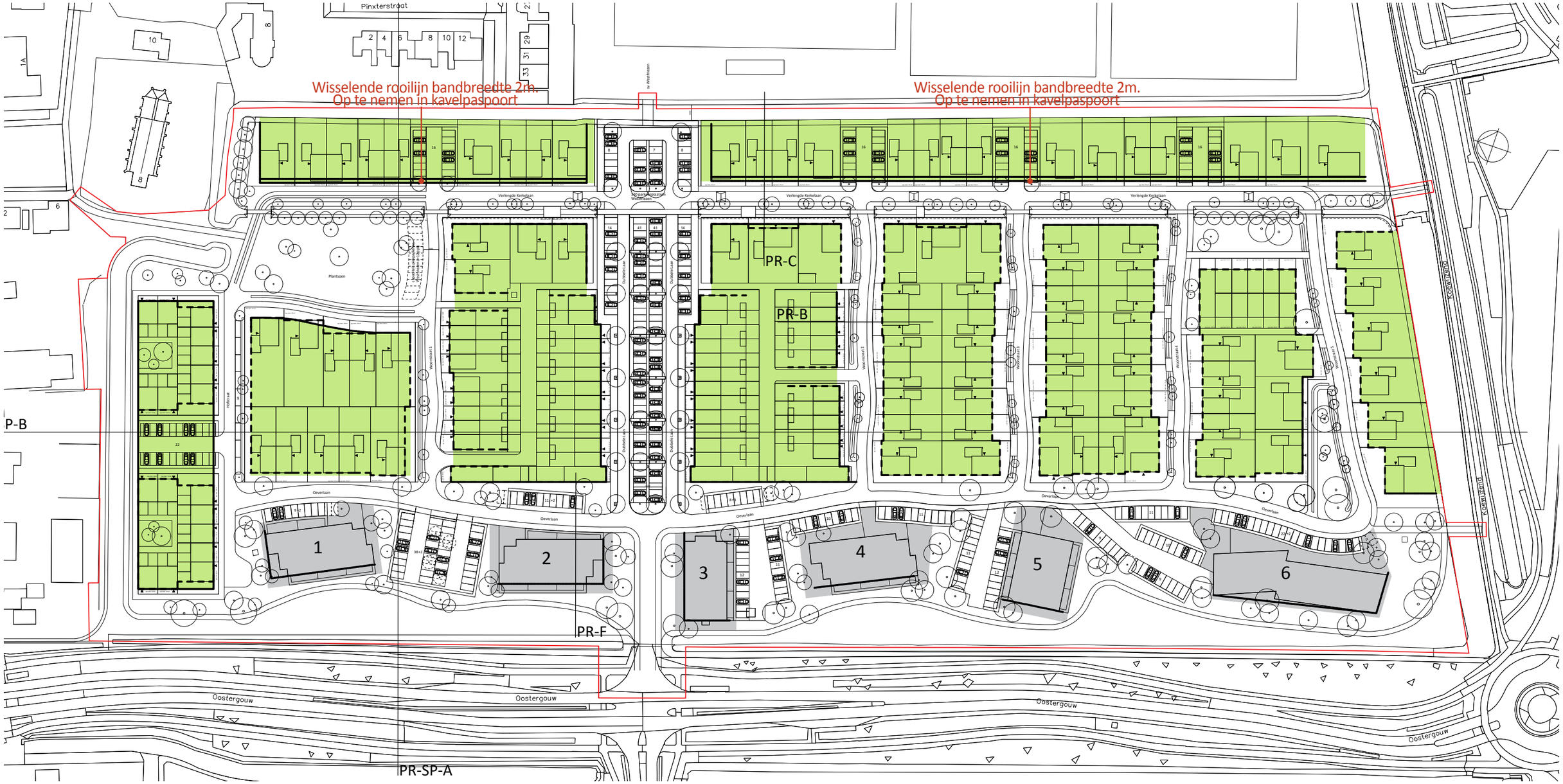
LEGENDA
goot-/nokhoogte

4 / 9	11 / 15
6 / 12	14 / 24
9 / 15	17 / 25
	20 / 30

Harde rooilijn > indicatie ontwerpdoelstelling
zachte rooilijn > indicatieve rooilijn volgens verkaveling van dit stedenbouwkundig plan

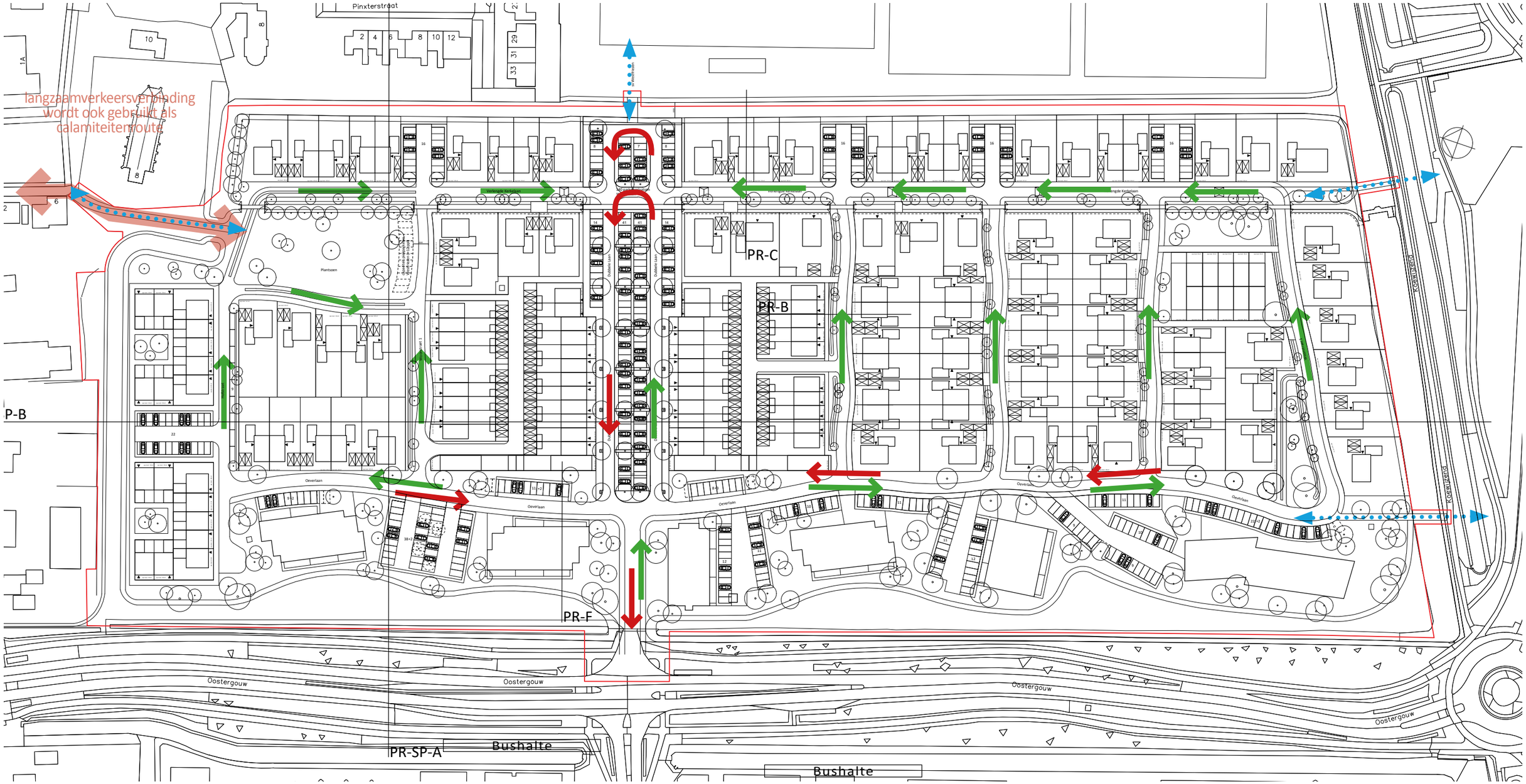
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE



De ‘slordige weg’ voor de Grote Huizen langs en de parkeerlus voor de West-Friezen in de Dubbele Laan worden uitgevoerd als tweerichtingsverkeer. Alle overige straten worden als eenrichtingsverkeer voorgesteld (in de vorm van een slordige weg), waardoor een smal en dorps wegprofiel kan worden toegepast met groene bermen voor biodiversiteit.

langzaam verkeer

binnenkomend autoverkeer

vertrekkend autoverkeer

In de bijlage is het verkeerskundige advies van Goudappel Coffeng opgenomen. Vraagstukken over de voorgestelde maatregelen, veiligheid en functioneren van het verkeersplan worden daarin nader toegelicht en verder uiteengezet.

ROZENBUURT
PARKEERBALANS

Uitgangspunten

Mate van stedelijkheid	Rest bebouwde kom
Autobezit	0,9 of meer
Parkeerdruk in de buurt	50 - 84%
Keuze m.b.t. parkeernorm	Midden
parkeren Westfiezen	140

Benodigd volgens parkeernormennota

Grondgebonden	**Aantal**	**P-norm**	**Benodigd**	**Beschrijving**
vrijstaand	40	2,1	84	Koop, vrijstaand
tweekap	50	2,0	100	Koop, 2^1 kap
rijhoek	10	1,8	18	Koop, tussen/hoek
rijwoning	33	1,8	59,4	Koop, tussen/hoek
hofwoning	18	1,8	32,4	Koop, tussen/hoek
be-bo woning	8	1,5	12	huur, sociaal
rug-aan-rug woning	10	1,8	18	Koop, tussen/hoek
Totaal grondgebonden	**169**		**323,8**	parkeerplaatsen

Appartementen	**Aantal**	**P-norm**	**Benodigd**	**Beschrijving**	
Groot Huis 1	24	1,3	31,2	SH, etage goedkoop <60m2	
	8	1,3	10,4	Huur, etage midden	
	8	1,7	13,6	Huur, duur	
					55,2
Groot Huis 2	24	1,3	31,2	SH, etage goedkoop <60m2	
	8	1,3	10,4	Huur, etage midden	
	8	1,7	13,6	Huur, duur	
					55,2
Groot Huis 3	46	1,3	59,8	SH, etage goedkoop <60m2	
					59,8
Groot Huis 4	24	1,3	31,2	SH, etage goedkoop <60m2	
	8	1,3	10,4	huur, etage midden	
	8	1,7	13,6	Huur, duur	
					55,2
Groot Huis 5	40	1,3	52,0	huur, etage midden	
					52,0
Groot Huis 6	40	1,9	76,0	koop, etage duur	
	8	1,7	13,6	koop, etage midden	
					89,6
Totaal appartementen	**254**		**367,0**		

Totaal parkeren Westfriezen	140
Totaal	831 ppl

Grondgebonden	Aantal	P-norm		Benodigd	
Koop, vrijstaand	40	2,1	1,8	72	
bezoekers			0,3	12	
Koop, 2^1 kap	50	2,0	1,7	85	
bezoekers			0,3	15	
Koop, tussen/hoek	71	1,8	1,5	106,5	
bezoekers			0,3	21,3	
Sociale huur	8	1,5	1,2	9,6	
bezoekers			0,3	2,4	
Appartementen					
Huur, etage midden	64	1,3	1,0	64,0	
bezoekers			0,3	19,2	
Sociale huur, norm etage goedkoop <6(	118	1,3	1,0	118,0	
bezoekers			0,3	35,4	
Huur, etage duur	24	1,7	1,4	33,6	
bezoekers			0,3	7,2	
Koop, etage midden	8	1,7	1,4	11,2	
bezoekers			0,3	2,4	
Koop, etage duur	40	1,9	1,6	64,0	
bezoekers			0,3	12	

Totaal parkeren Westfriezen	140
Totaal	423 831 ppl

In huidige plan aanwezig

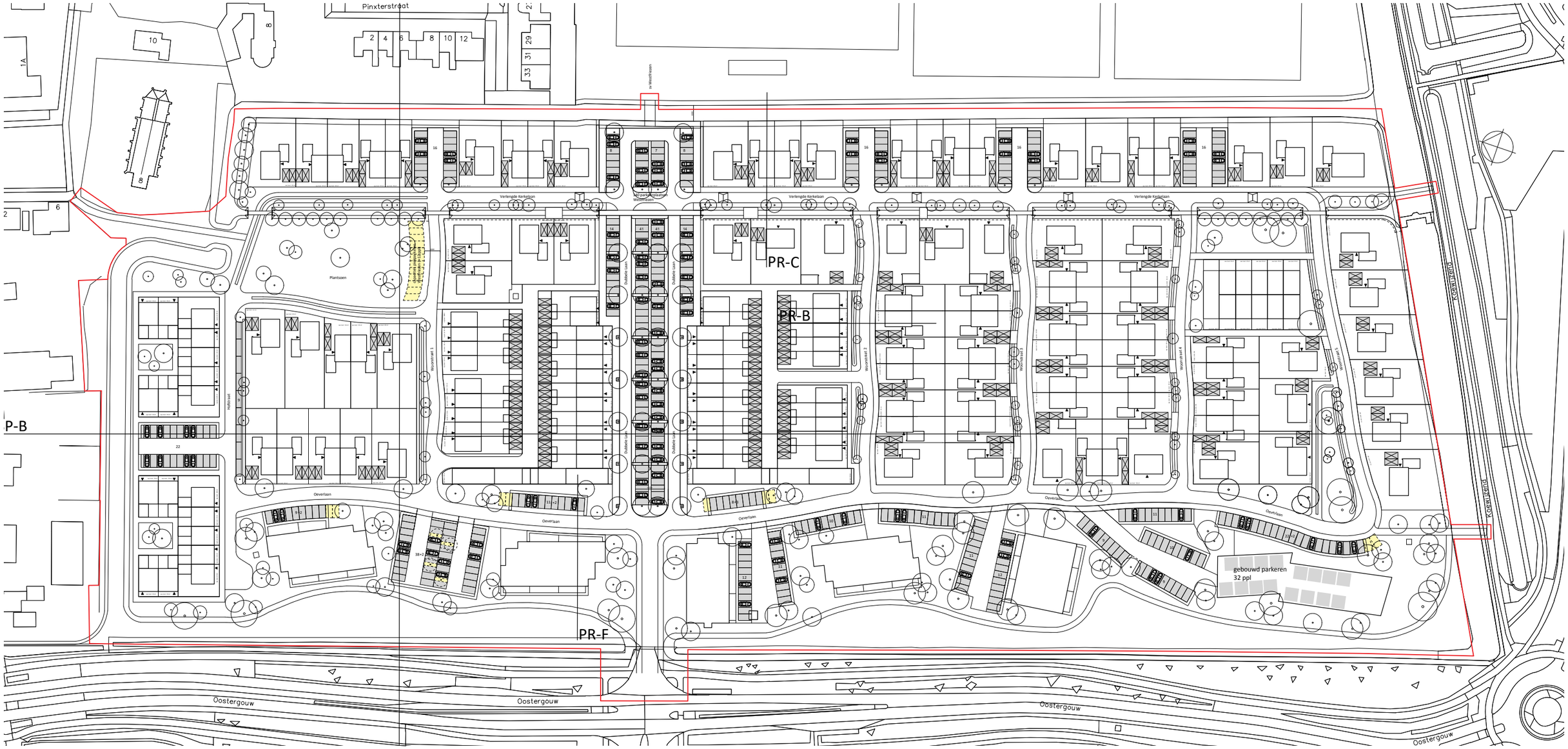
Locatie	**Aantal**	**P-vakken**	**Aanwezig**	**P-nota***	**Totaal volgens parkeernormennota**
> Parkeerkoffers Verlengde Kerkelaan	4	16	64	1,0	64
> Parkeerkoffers woonstraten	0	18	0	1,0	0
> Langsparkeren hofstraat	1	9	9	1,0	9
> Oeverlaan	194		0	1,0	194
> Westfriezen opvang parkeren			140	1,0	140
Eigen erf					
> Enkele oprit			0	0,8	0
> Lange oprit met garage			46	1,3	59,8
> Dubbele oprit met garage			45	1,8	81
> Dubbele oprit			43	1,7	73,1
> Parkeren hofwoningen			22	1,0	22
> Parkeren onder Groot Huis 6			32		32
Totaal aanwezig					675

		Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Koop Avond	Werkdag Nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
totaal woningen bewoners parkeren eigen terrein	246	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
parkeren onder Groot Huis 6	32	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal woningen bewoners parkeren openbaar	286	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
totaal woningen bezoekers	127	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Totaal sportvoorziening	140	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
	831	436,39	449,08	674,78	633,45	531,9	633,48	636,52	674,81

Benodigd in plan	831
bij gelijktijdigheid benodigd	674,81
Aanwezig in plan	675
Te kort (+) overschot (-)	**0 parkeerplaatsen**

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE PARKEERPLAN

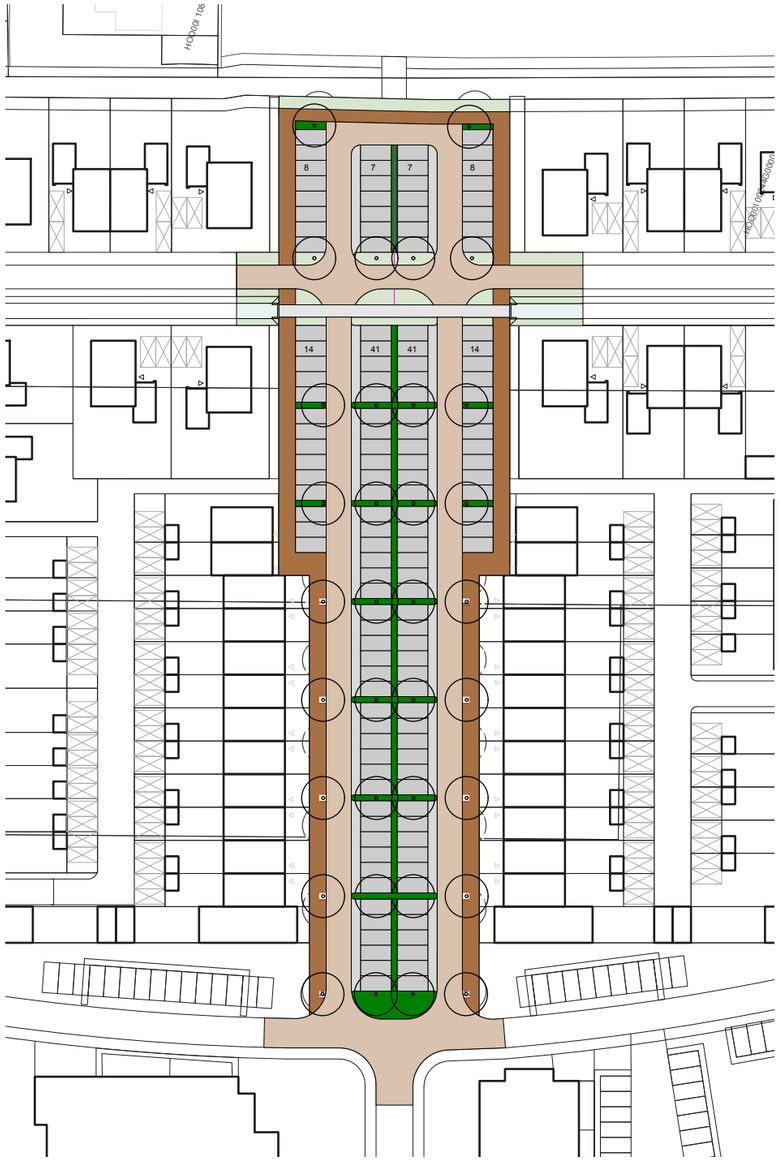


- Parkeren vindt plaats **op eigen erf of in parkeerkoffers**. Alle woonstraten zijn hiermee vrij van langsparkeren in het straatprofiel.
- Annex de Dubbele Laan met parkeercapaciteit voor de West-Friezen wordt bij de woningen geparkeerd op de achtererven, zodat oneigenlijk gebruik van het overloopgebied wordt voorkomen en om de aanwonende bewoners een parkeerplek te kunnen garanderen.
- Onder het Grote Huis 6 wordt een gebouwde parkeervoorziening van 32 ppl toegevoegd;
- Het weergegeven parkeerplan **geeft dekking aan de volledige parkeerbehoefte**
- Geel gemarkeerde parkeerplaatsen is een ruimte reservering voor de piek capaciteit ten behoeve van het model met gestoken parkeren in de Dubbele Laan.

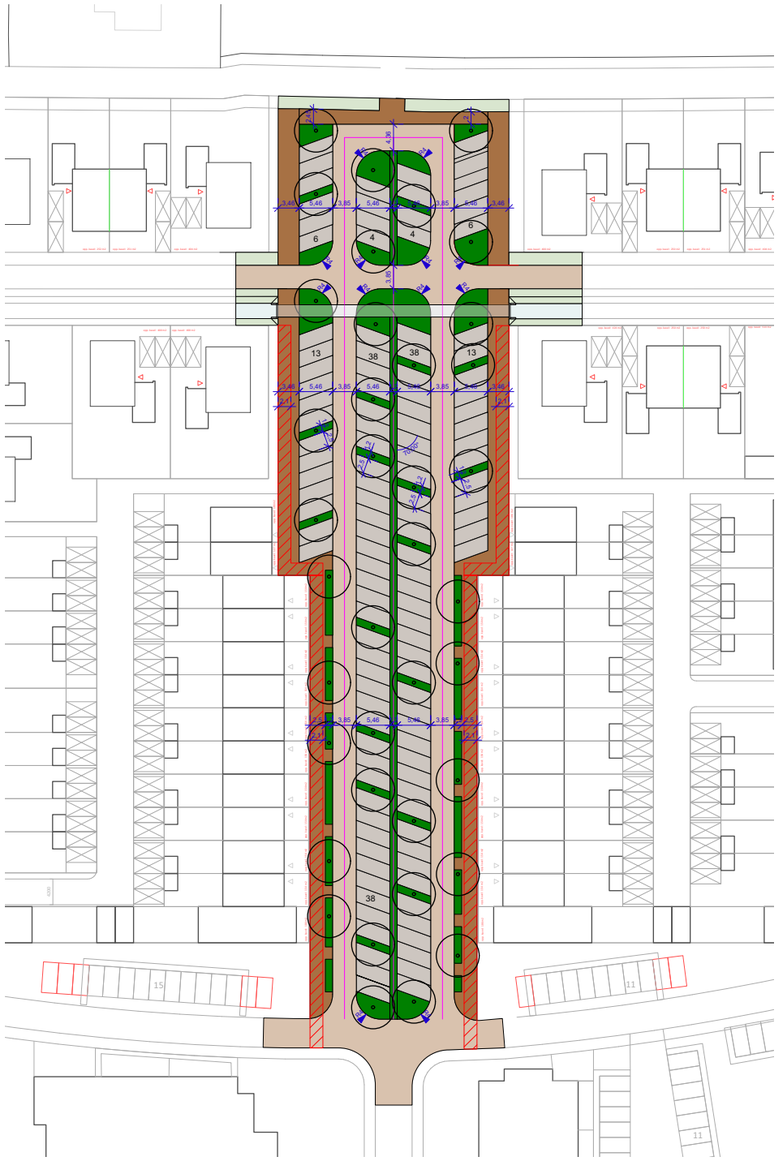
ROZENBUURT

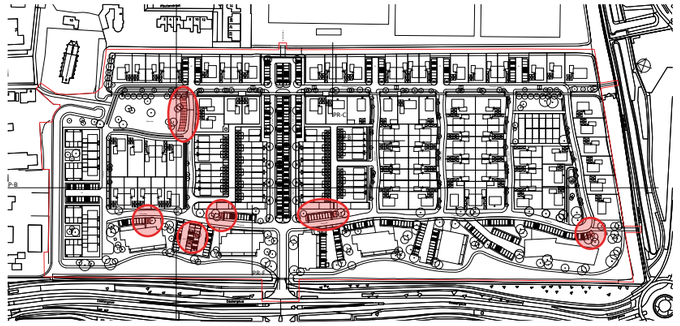
CAD WEERGAVE ALTERNATIEF PARKEERPLAN

Parkeeroplossing Dubbele Laan
140 parkeerplaatsen



Alternatief variant, gestoken parkeren
122 parkeerplaatsen, +23 ppl extra tbv piekcapaciteit



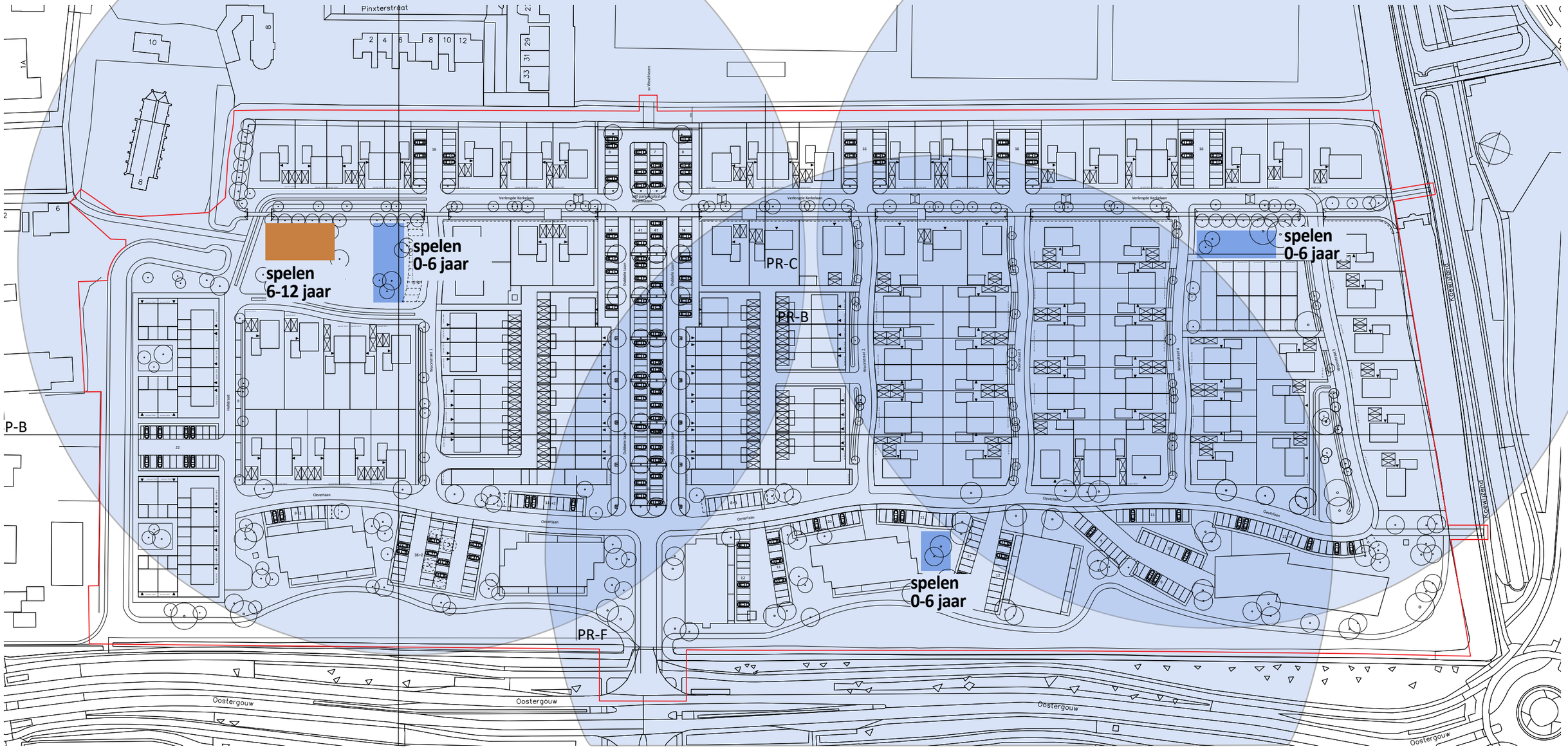


Ruimtereservering tbv extra piekcapaciteit variant gestoken parkeren

- In de Dubbele Laan voorziet het voorstel **122 openbare parkeerplaatsen**. 18 minder dan in het model met haaks parkeren.
- Voor de extra piekcapaciteit is in het ontwerpvoorstel reeds ruimte gereserveerd in de vorm van gestippelde parkeerplaatsen.
- Er zijn **een extra 23 parkeerplaatsen** aangemerkt, 5 meer dan minimaal nodig, als buffer voor eventueel wegvallen van parkeerplaatsen ten behoeve van bomen en/of nutstracees.
- 12 parkeerplaatsen aan de zuidzijde op het plantsoen.
- 11 parkeerplaatsen verspreid langs de Oeverlaan.

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE SPEELPLAATSEN



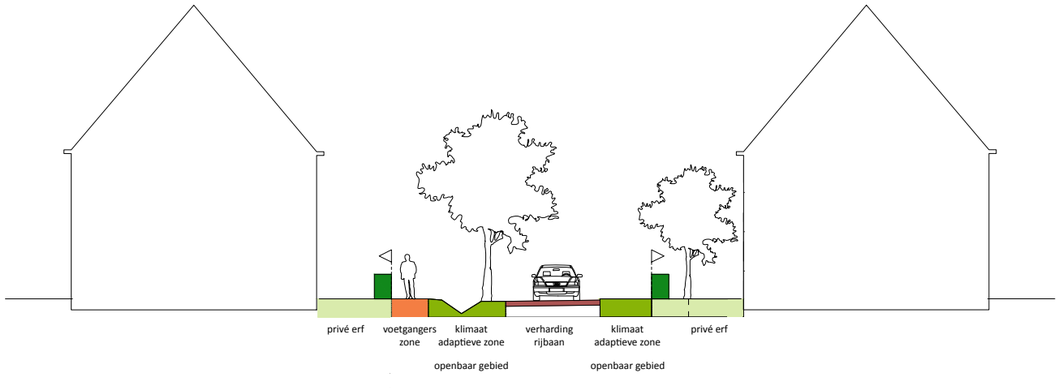
Kinderen 0-6 jaar, spelen binnen straal van (bouw) blok: maximale afstand woning tot speelplek is speelplek **150m.** oppervlakte 100-500m2 (speelplek, simpele toestellen, huisje/glijbaan)

Op de tekeningen zijn de speelplekken aangegeven met een cirkel van 150 meter

Kinderen 6-12 jaar, spelen binnen een straal van de buurt: maximale afstand woning tot speelplek is 500m, speelplek oppervlakte 500-3000m2 (speelplek, trapveldje, klim en klautertoestellen)

Op het plantsoen is een speelplek voor kinderen van 6-12 jaar aangegeven. De gehele Rozenbuurtontwikkeling is circa 500meter gemeten van noord naar zuid.

PROFIEL B



ROZENBUURT | Duurzaamheid

Hoorn heeft zichzelf de ambitie gesteld om op Hoorns grondgebied in 2030 een CO2-reductie te behalen van 49% ten opzichte van het CO2-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Daarvoor is het programma Duurzame Stad opgesteld.

Het programma Duurzame Stad bestaat uit de hoofdonderwerpen Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Energietransitie:

De Rozenbuurt zal volgens de BENG en aardgasloos worden gerealiseerd. De opzet van de wijk is gebaseerd op een grote mate van diversiteit van woningen. In overleg met het gemeentebestuur wordt de buurt voorzien van een ruime bandbreedte van verschillende woningen, zodat het aanbod tegemoetkomt aan de brede maatschappelijke vraag van betaalbare tot duurdere woningtypes. Het woningbouwplan betreft een uitbreiding van de dorpse omgeving van Zwaag en mede om die reden zijn alle gebouwen uitgerust met een kap. Deze kapvormen lenen zich voor de installatie van PV-techniek. De projectie van deze techniek op daken van hoofd- en bijgebouwen wordt meegenomen in het woningontwerp.

De aandacht bij de uitwerking van het woningontwerp zal zich primair richten op BENG 1 (beperking energiegebruik door goede isolatie) en BENG (beperking gebruik fossiele brandstoffen).

Met betrekking tot 6 “Grote Huizen” als gestapelde woningbouw in het plan is reeds voorgesorteerd op een gunstige morfologie in het kader van compactheid, door de gebouwen te ontsluiten met een corridor of portiek, waarmee het buitengeveloppervlak kan worden beperkt.

Circulaire economie

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning verplicht. De verplichte normstelling zal worden gehanteerd bij de uitwerking van de woningontwerpen en inrichting van het openbaar gebied.

Klimaatadaptatie / biodiversiteit

Voorbij bestaande regelgeving en convenanten in het kader van het beheer en prestatie van de openbare ruimte dienen ook de consequenties van de klimaatverandering te worden geïntegreerd. Zomerse stortregens, hittestress, ruimte voor biodiversiteit, etc, het is een agenda die zich ongevraagd aandient, maar medebepalend zal zijn voor de woonkwaliteit.

In aansluiting op het “Plan van Aanpak Klimaatadaptatie Westfriesland” en de bijhorende stresstest zijn in de lijn van voorstellen en wensen van de gemeentevoorzieningen in het stedenbouwkundig plan getroffen:

- De openbare tuinen/het gebied/de parkeerplaatsen rondom de woningen worden alleen noodzakelijk verhard. Waar mogelijk/nodig wordt waterdoorlatende verharding toegepast. Met name parkeerplaatsen in openbaar gebied worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding
- Het openbaar profiel wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Hiermee wordt voldoende waterafvoer geborgd, het zal de luchtkwaliteit ten goede komen en het biedt kansen aan ecologische waarden.
- Beperking van verharding in het openbaar profiel door toepassing van 1-richting verkeerwegen zonder parkeerverharding. Openbaar parkeren is opgenomen in parkeerkoffers, die zijn uitgevoerd met een waterdoorlatende verharding. Het straatprofiel krijgt hierdoor ook een betere woonkwaliteit en ruimte voor biodiversiteit.
- Groenstructuren/soorten groen zijn van belang. Dit is relevant voor de hittestress en draagt bij aan gezonde leefomgeving. In de meest verharde profielen in het kader van bereiken en parkeren (Dubbele Laan parkeren voor de WestFriezen en de Oeverlaan nabij de Grote Huizen) is ruimschoots in bomen voorzien, zodat deze bij kunnen dragen aan afkoeling door schaduwval en vasthouden van (grond)water);
- Buffering van water in het openbaar profiel door beperking van verharding in combinatie met infiltratie in de bermstroken door toepassing van greppels. Deze greppels wateren af op omliggend oppervlaktewater zoals de slagsloten. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsstelsel ontlast.
- In de oeverzone aan de Oostergouw is een gradiënt gehanteerd met natuurlijk oeverprofiel. Net als met de greppels wordt ruimte geboden aan een rijke biodiversiteit, die met dynamisch groenbeheer het seizoenbeeld van de woonomgeving zullen bepalen.

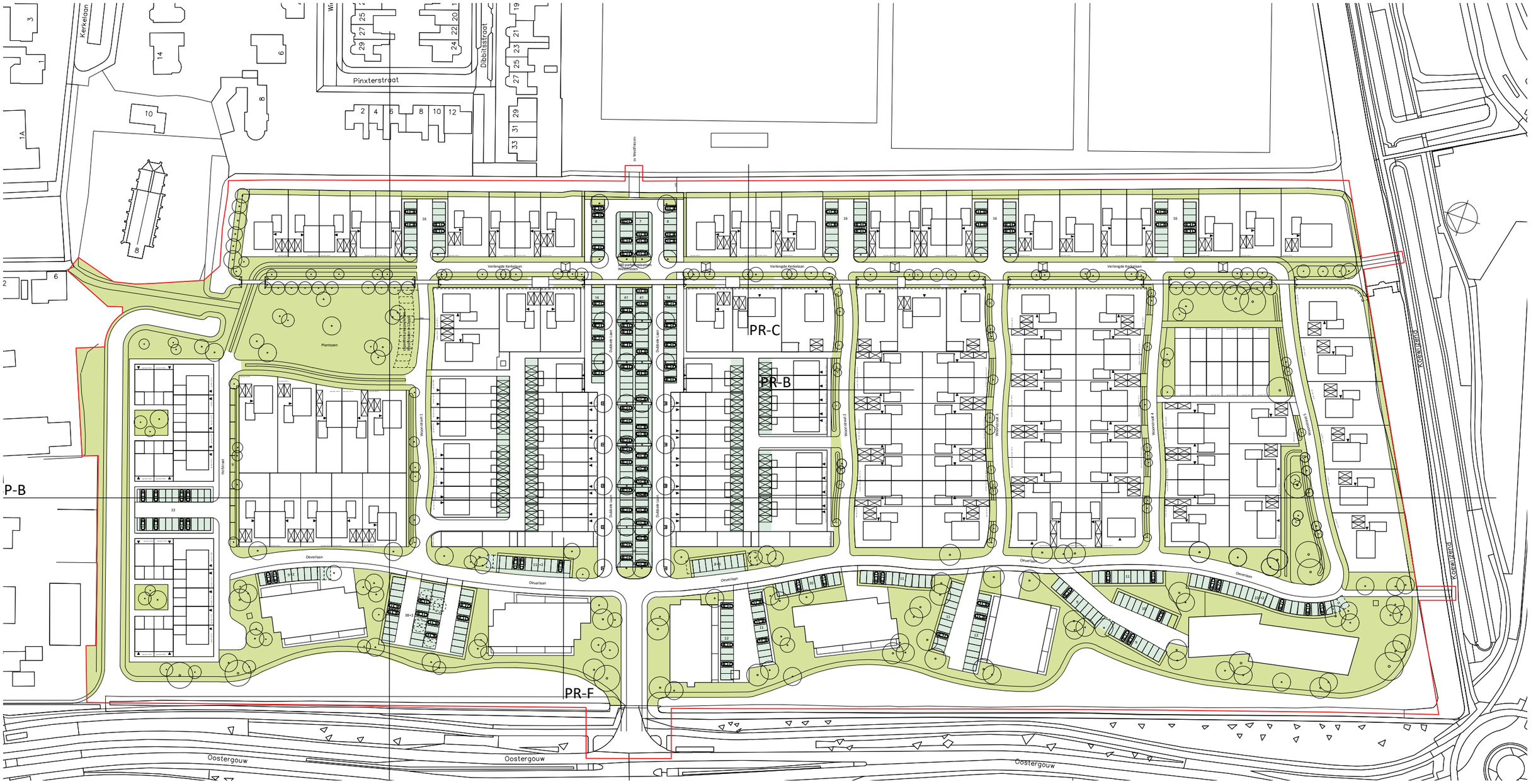
Mobiliteit

In de uitwerking van het plan zal in overleg met de gemeente worden onderzocht naar de mogelijkheden voor oplaadplaatsen van voertuigen en fietsen. Deze oplaadplaatsen zouden mogelijk in de Dubbele Laan en nabij de ‘Grote Huizen’ kunnen komen.

- natuurlijke bermen langs alle wegen
- infiltratieverharding op de parkeerplaatsen
- natuurlijke oevers langs de Oostergouw

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN













Waterinfiltratie

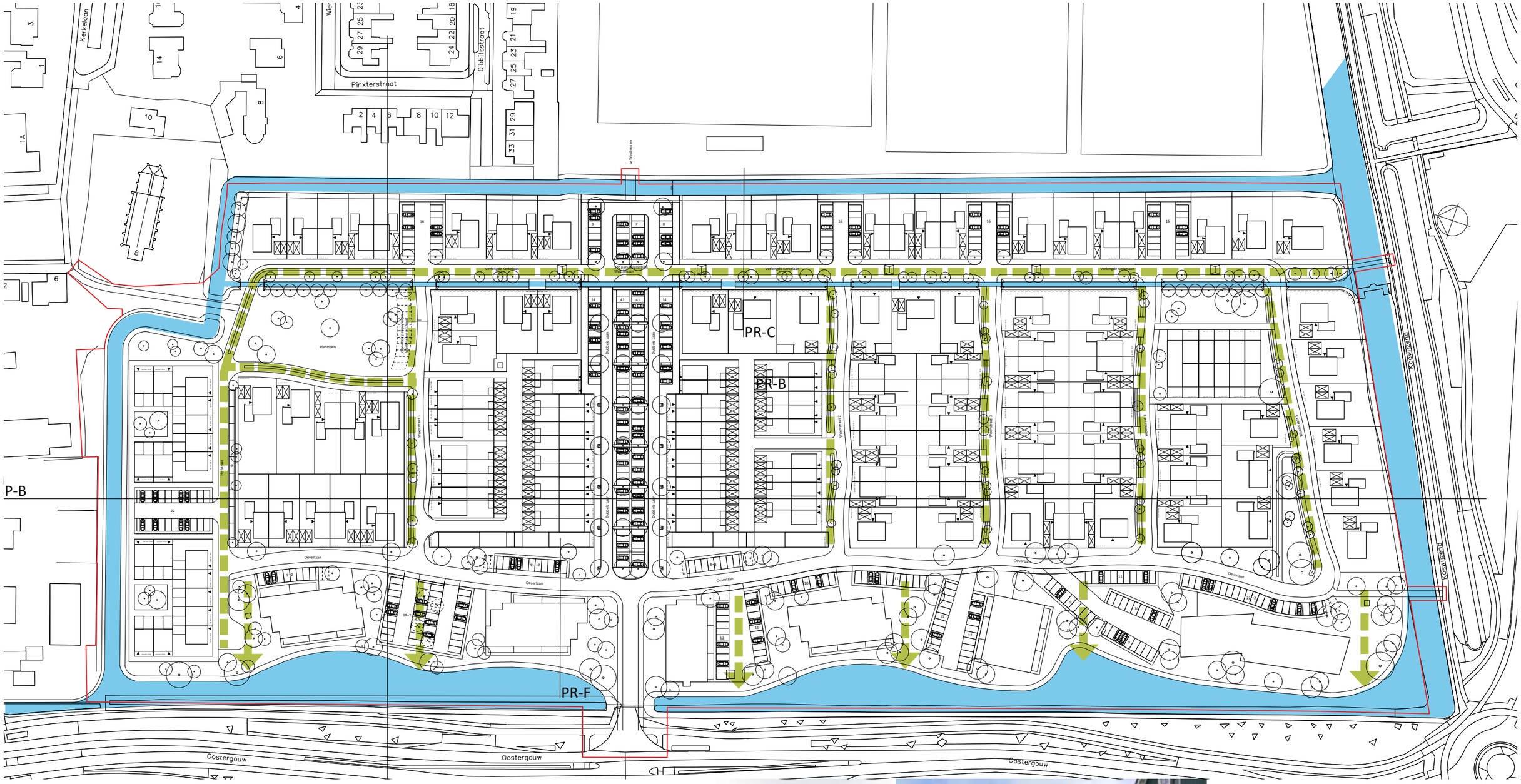
GeO architecten

groene bermen en/of greppels voor de afwatering in oost-westelijke richting en ten behoeve van opvangen water piekbuien

watergangen

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN



Waterinfiltratie en -afstroom van gebiedseigen water in het plangebied:

- afwatering via greppels en/of groene bermen in de woonstraten;
- afwatering via slagsloot in de Verlengde Kerkestraat;
- afwatering met een oevergradient in de Groene Oever;



AfWatering

GeO architecten

Rozenbuurt Zwaag *Stedenbouwkundig Ontwerp* 05 FEBRUARI 2021

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN



Klimaatadaptieve bijdrage aan tegengaan van hittestress:

- Woonstraten hoofdzakelijk in oost-west richting voor winddoorspoeling
- Bomen voor schaduwwerking
- Beperking verharding
- Lichte kleuren plaveisel toepassen

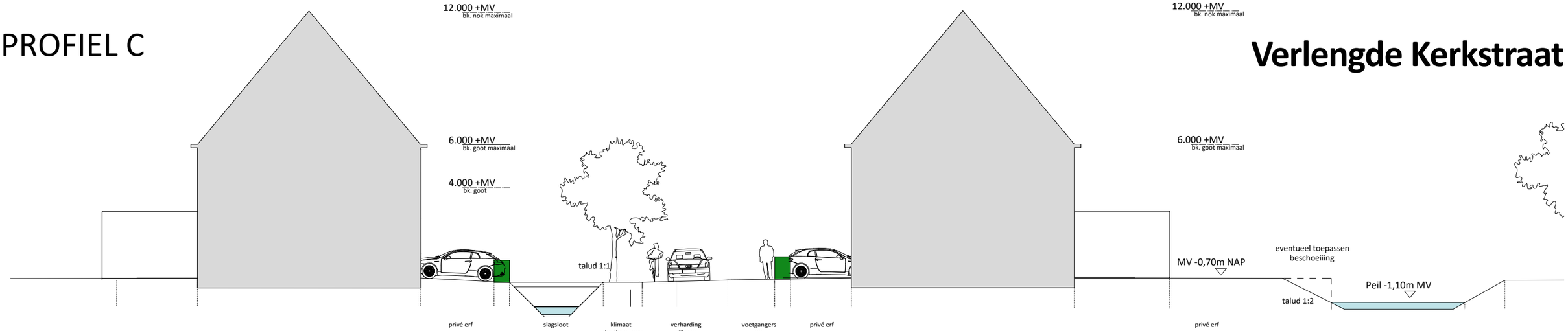
Bomenplan

ROZENBUURT

BEELDBEPALENDE PROFIELEN

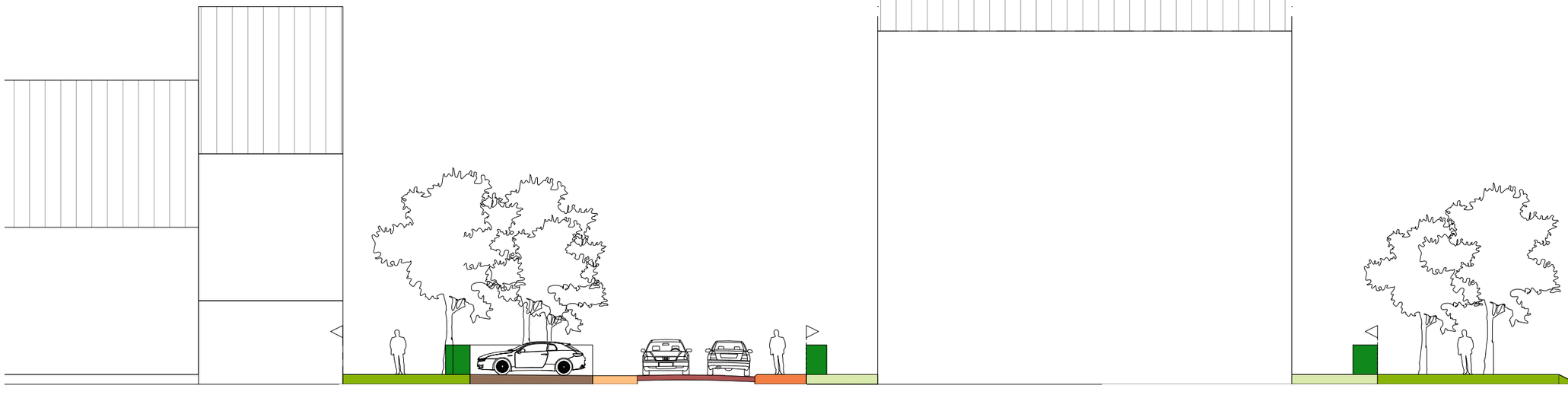
PROFIEL C

Verlengde Kerkstraat



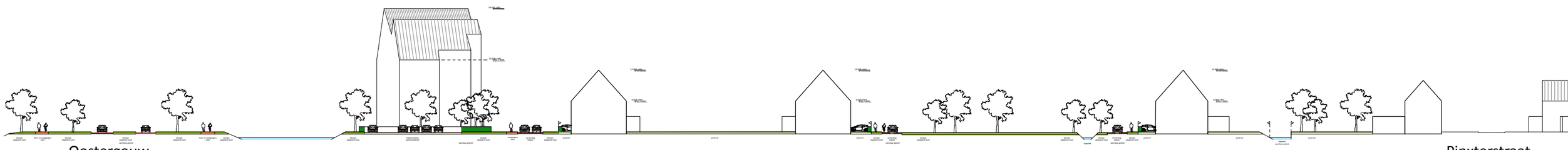
PROFIEL F

Oeverzone



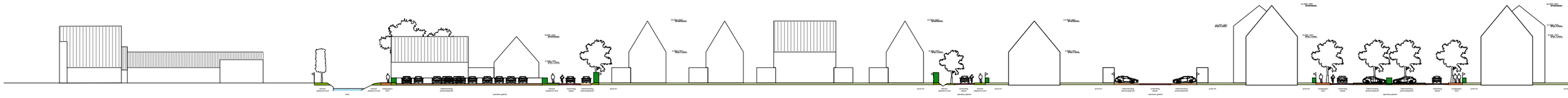
GeO architecten

oost-west profiel: PR-SP-A



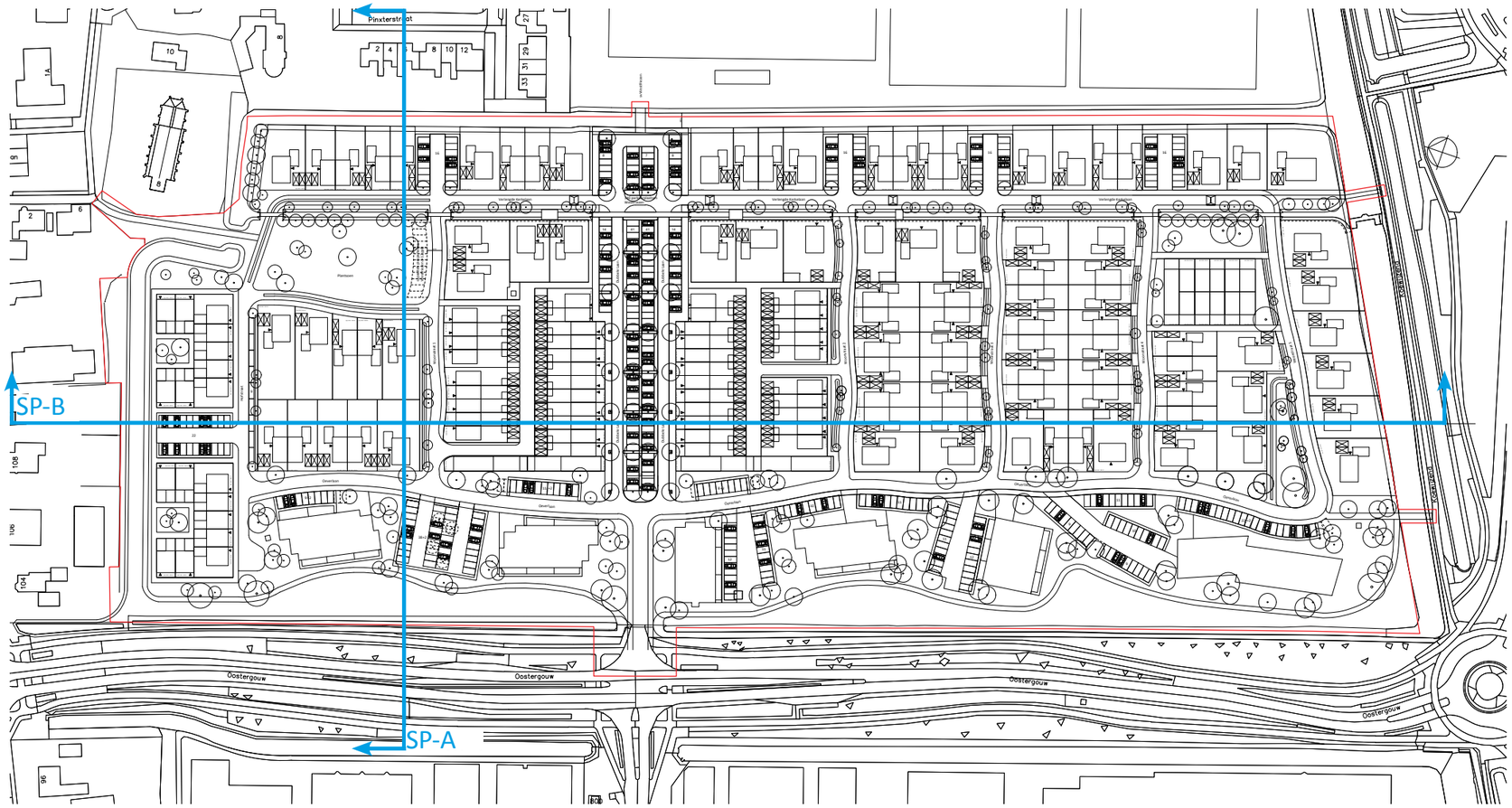
Oostergouw

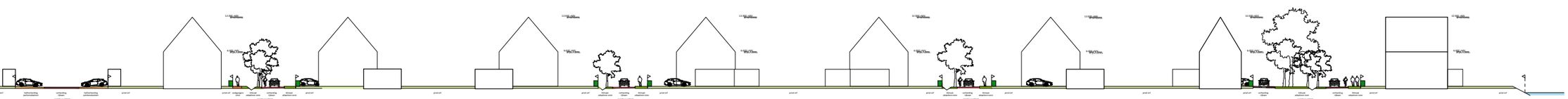
Pinxterstraat



Dorpsstraat

noord-zuid profiel: PR-SP-B





Koewijzend

noord-zuid profiel: PR-SP-B



ROZENBUURT

DUIDING
WERKNAMEN STRAATAANDUIDINGEN

ADVIEZEN
VERKEERSKUNDIGE GOUDAPPEL COFFENG

SCHADUW ANALYSE
REFERENTIE 21 JUNI
REFERENTIE 21 MAART/SEPTEMBER

VOORGENOMEN PLANUITWERKINGEN
NUTS TRACEES
VUILAFZETPLAATSEN

BIJLAGEN

Colofon

VoorOntwerp
in opdracht van

VOF Rozenbuurt bv
BV Timpaan West
Scholtens Projecten bv
Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum
T 0229 281 820

Chris Keizer *projectontwikkelaar*
John Noordeloos *projectontwikkelaar*
Emiel Ruitenberg *junior projectontwikkelaar*

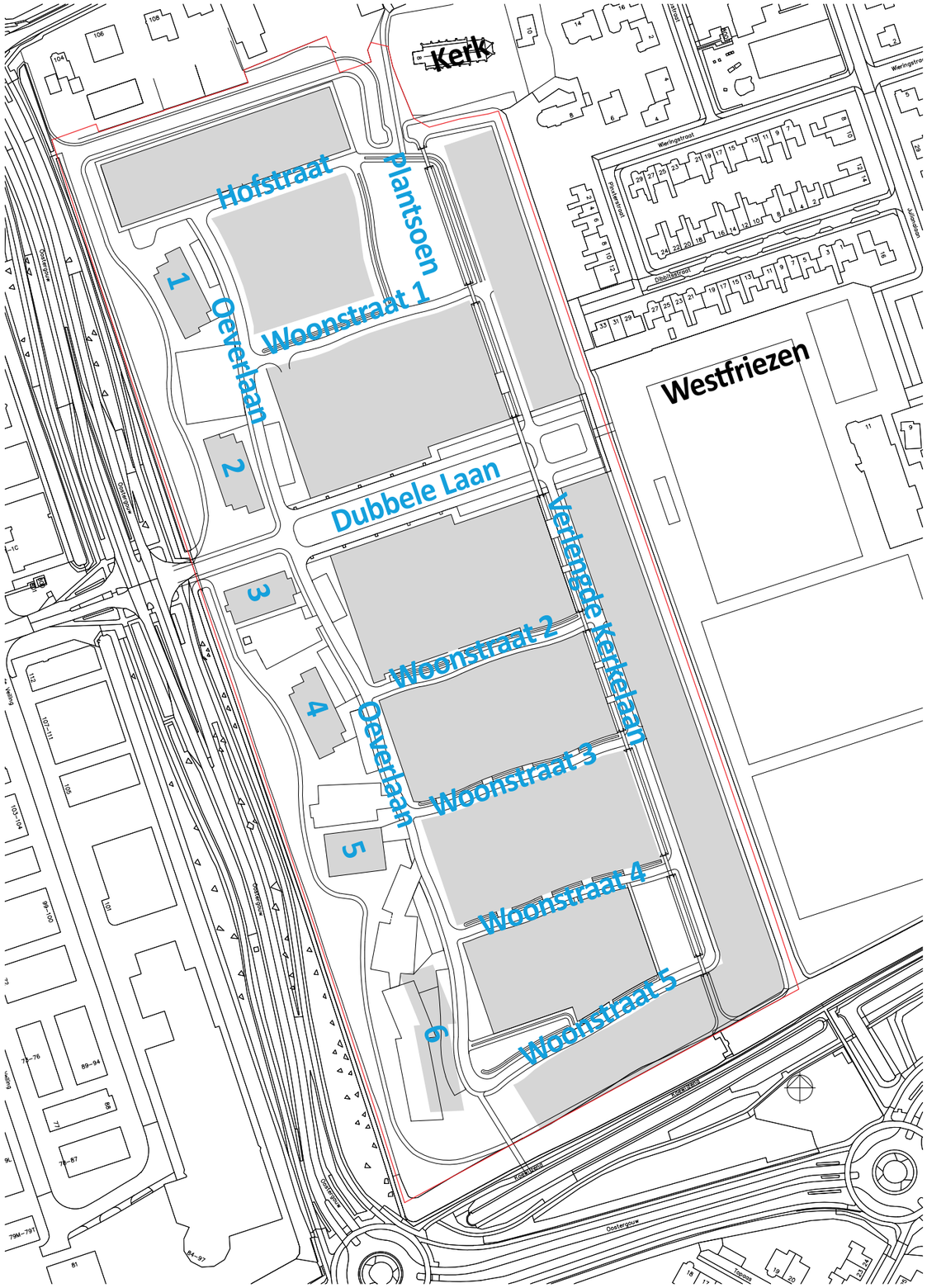
GeO *architecten*
Loet 43
1741 BN Schagen
0224-75 29 88
info@geoarchitecten.nl
www.geoarchitecten.nl

ir Maarten Overtoom *architect*
ing Jan Verberne AvB March *architect*
Bas Groen *projectcoördinator*

GeO

ROZENBUURT

WERKNAMEN STRATEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

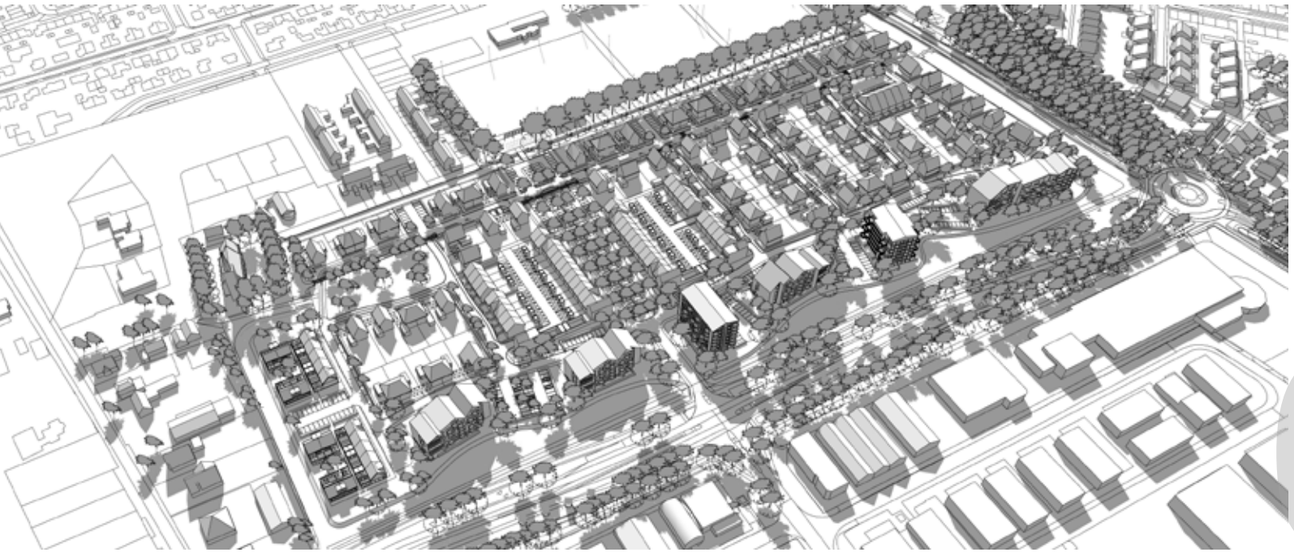


ADVIEZEN

VERKEERSKUNDIGE GOUDAPPEL COFFENG
LOSSE BIJLAGE
006671.20200506.R1.03 Verkeerskundige analyse Rozenbuurt Hoorn DEF

21JUNIROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

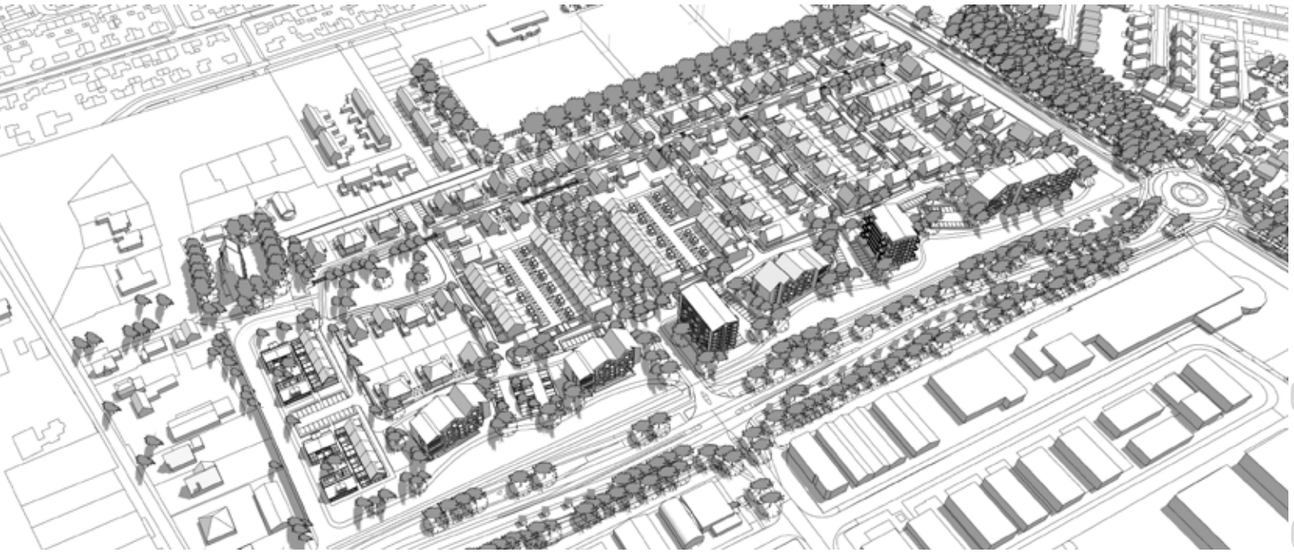


0900



21JUNIROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE



1300

21JUNIROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE



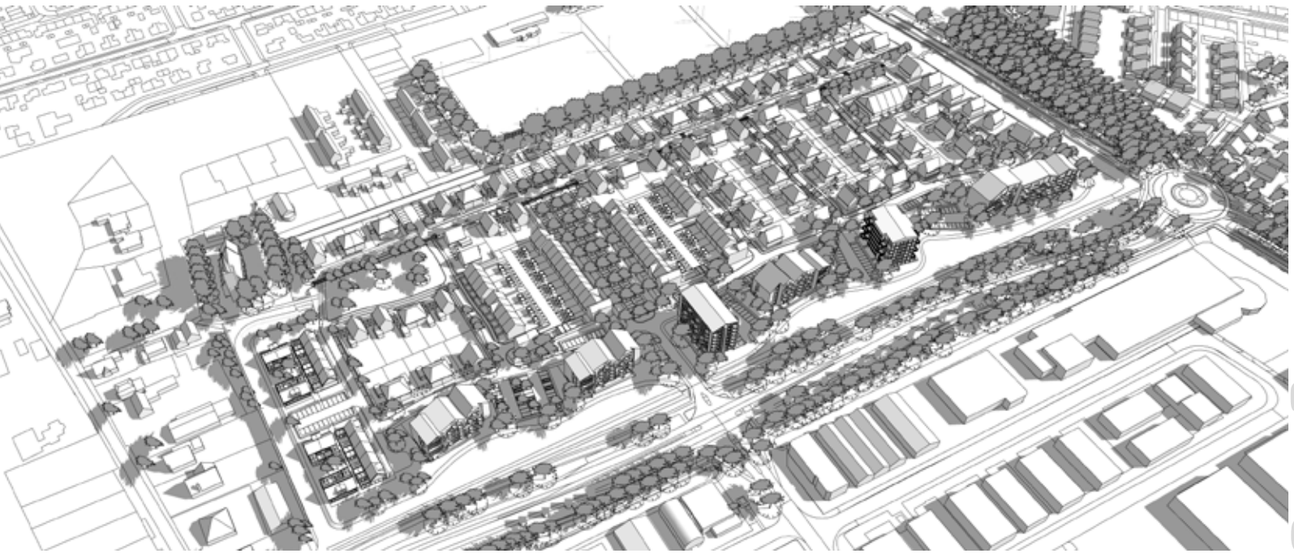
1700



21 SEPTEMBER ROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

0900



21SEPTEMBERROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

1300





21 SEPTEMBER ROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

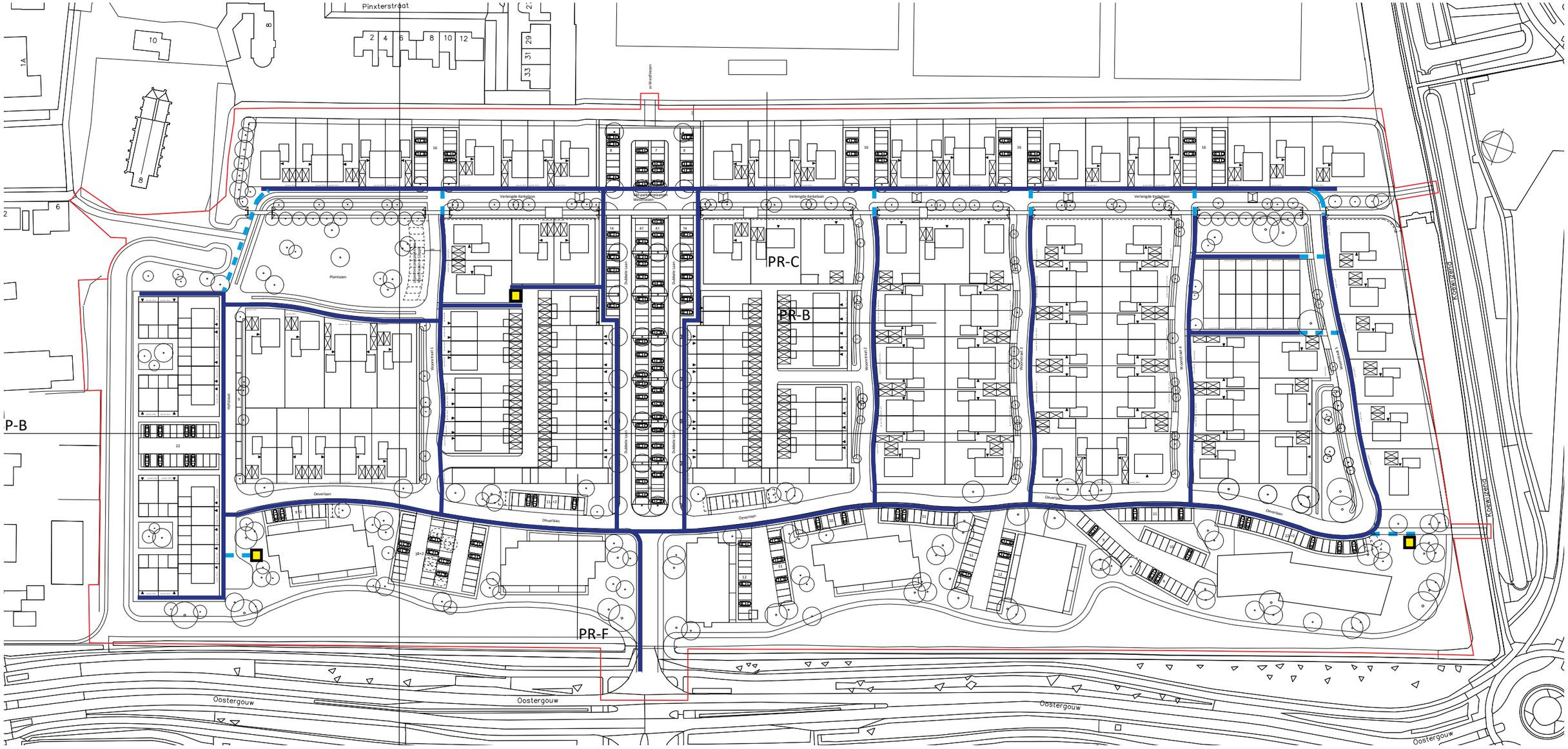
1700

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE NUTS TRACEES EN TRAFO'S

Legenda

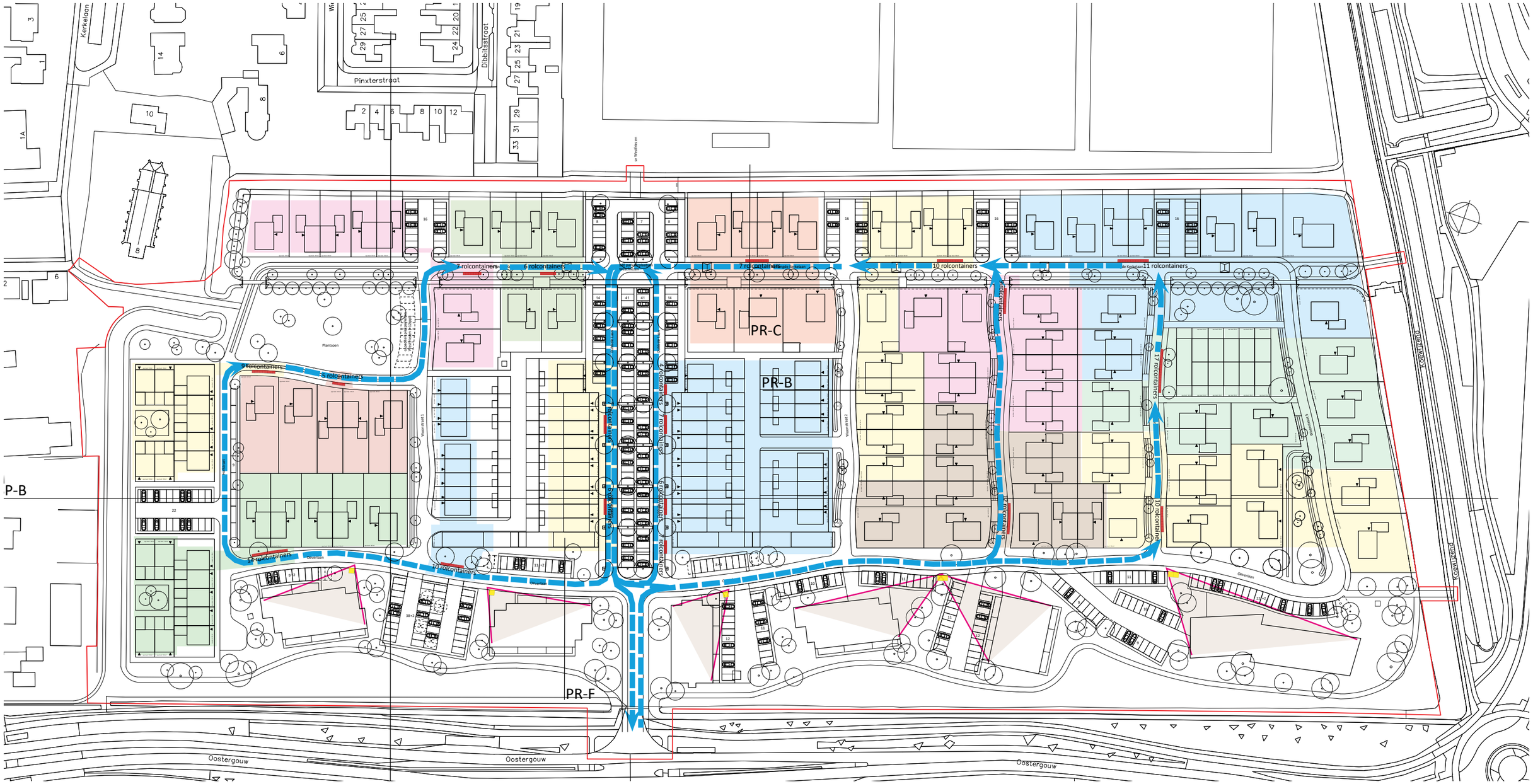
- Reservering nutstracés, breedte 2,10 m in groene berm of onder voetpad
- Onderzoeken verlengen nutstracés i.v.m. duikers en continueren tracés
- Locatie trafo



- VAP rolcontainers grondgebonden woningen
- Ondergrondse Afvalinzameling
- ontwerptraject voertuig

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE VUILAFZETPLAATSEN



- vrijwaarden groene plantsoenen van VAP
- optimalisatie van rijlussen in ontwerptraject
- afstand woning tot VAP <75m
- uitzondering maximale afstand <100m

Verzorgingsgebieden per VAP locatie

Ondergrondse vuilcontainers & Grote Huizen allocatie