

ROZENBUURT

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

VERSIE 31 MEI 2021

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN INDIENINGSDOCUMENT 5 FEBRUARI 2021



INHOUDSOPGAVE

- DEMARCATIE & KADASTRALE DUIDINGEN
- WONINGTYPOLOGIE & TELLING
- GOOT- & NOKHOOGTEN ONTWERP
- WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN ONTWERP
- VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE
- PARKEERBALANS BEREKENING
- PARKEERPLAN
- WATERINFILTRATIE OPENBAAR GEBIED
- AFWATERING OPENBAAR GEBIED

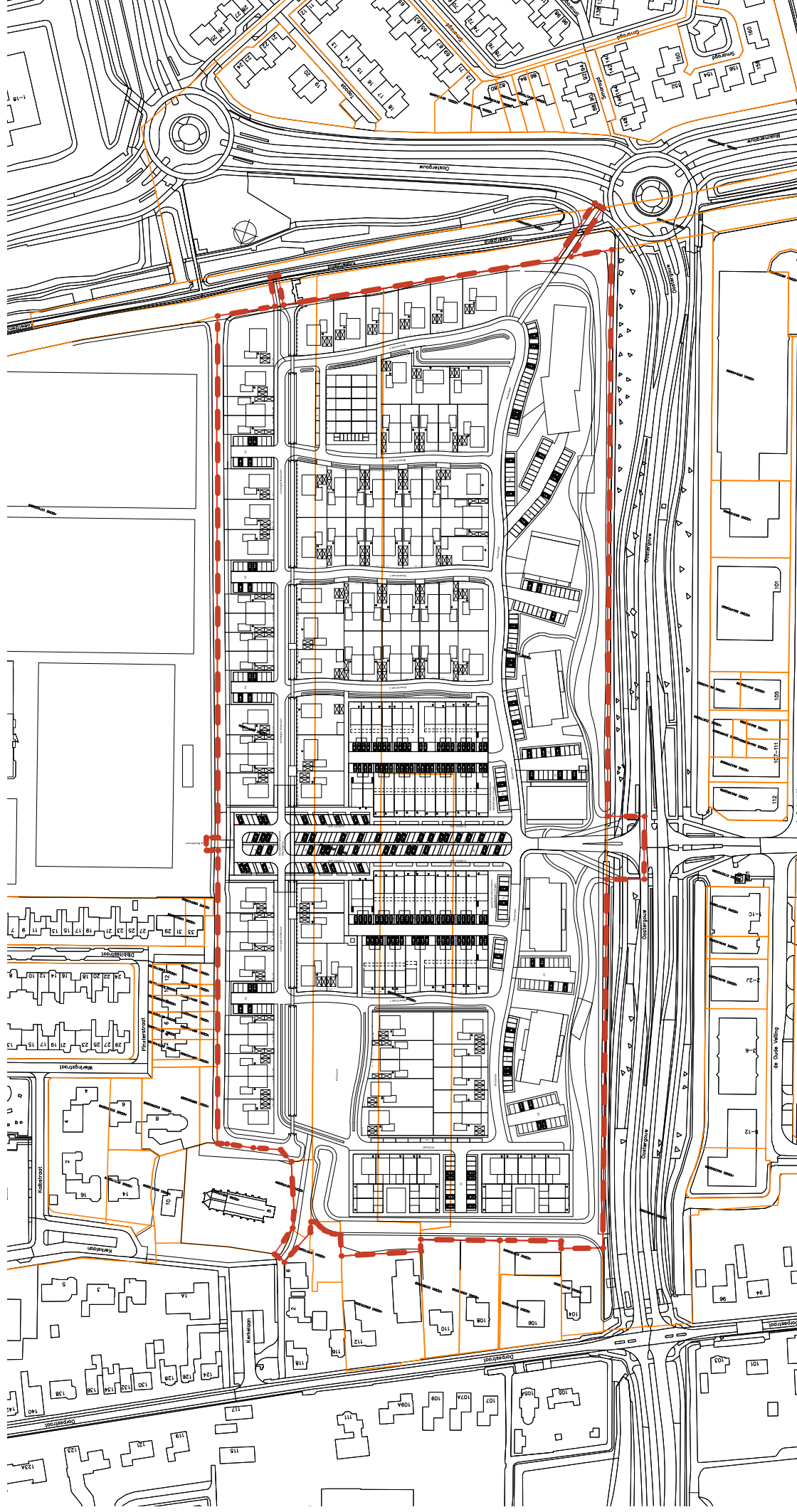
BIJLAGEN

- SCHADUW SIMULATIES
- UITZICHTEN & PRIVACY



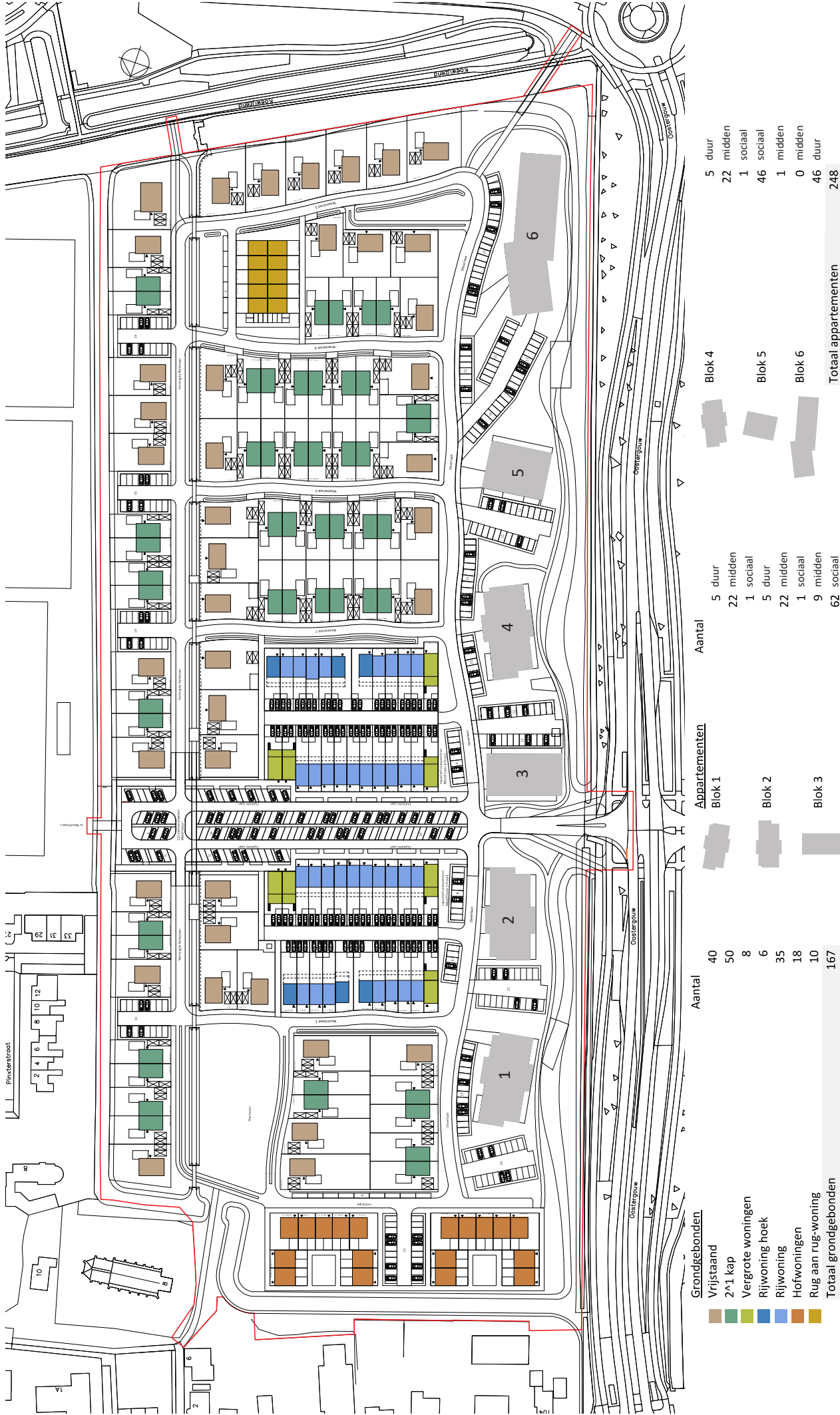
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE DEMARCATIE & KADASTRALE DUIDINGEN



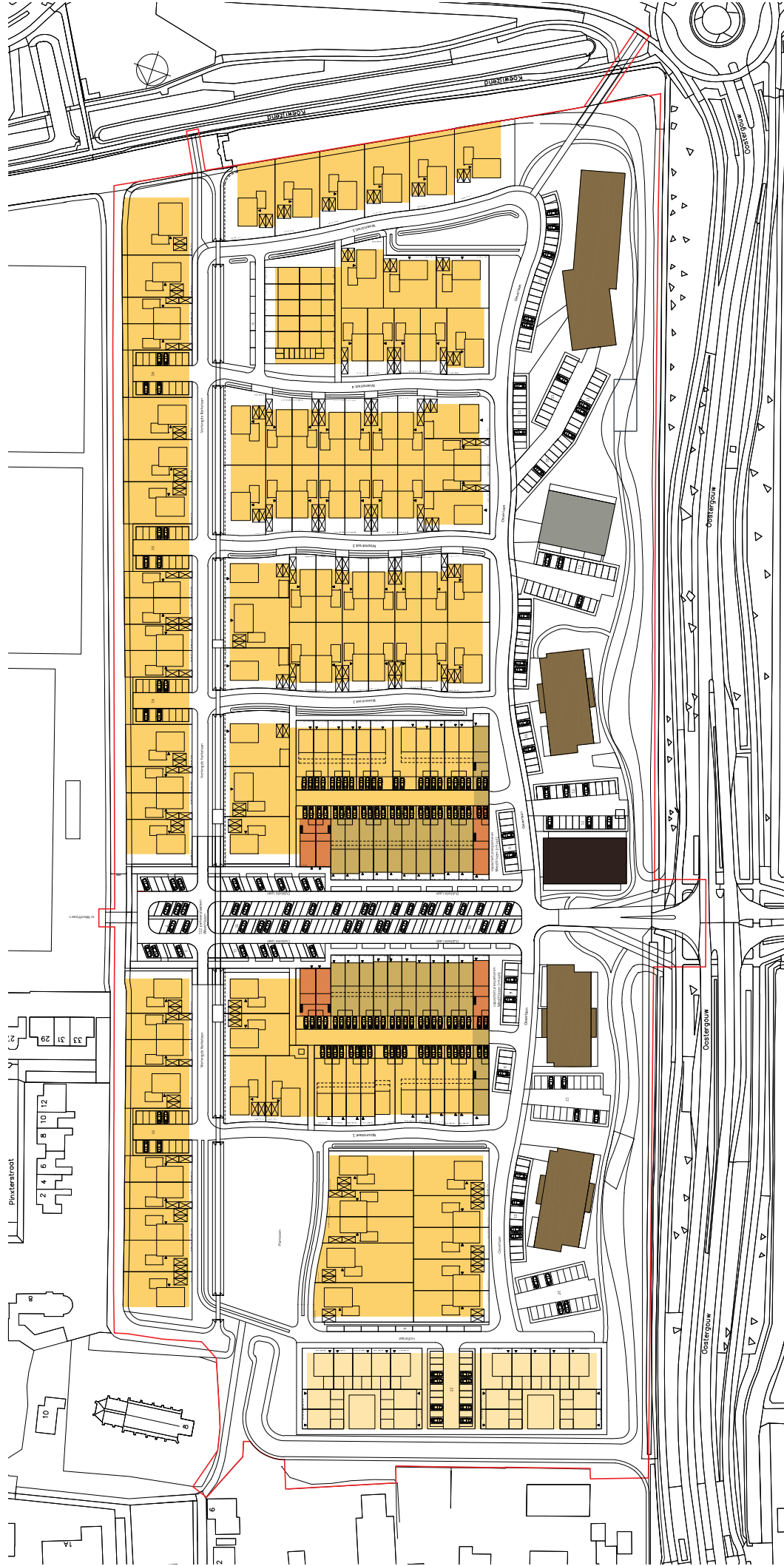
ROZENBUURT

ONTWERP WONINGTYPOLOGIE INDICATIEVE TELLING



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE GOOT- EN NOKHOOGTEN KOPGEVELS



LEGENDA
goot-/nokhoogte

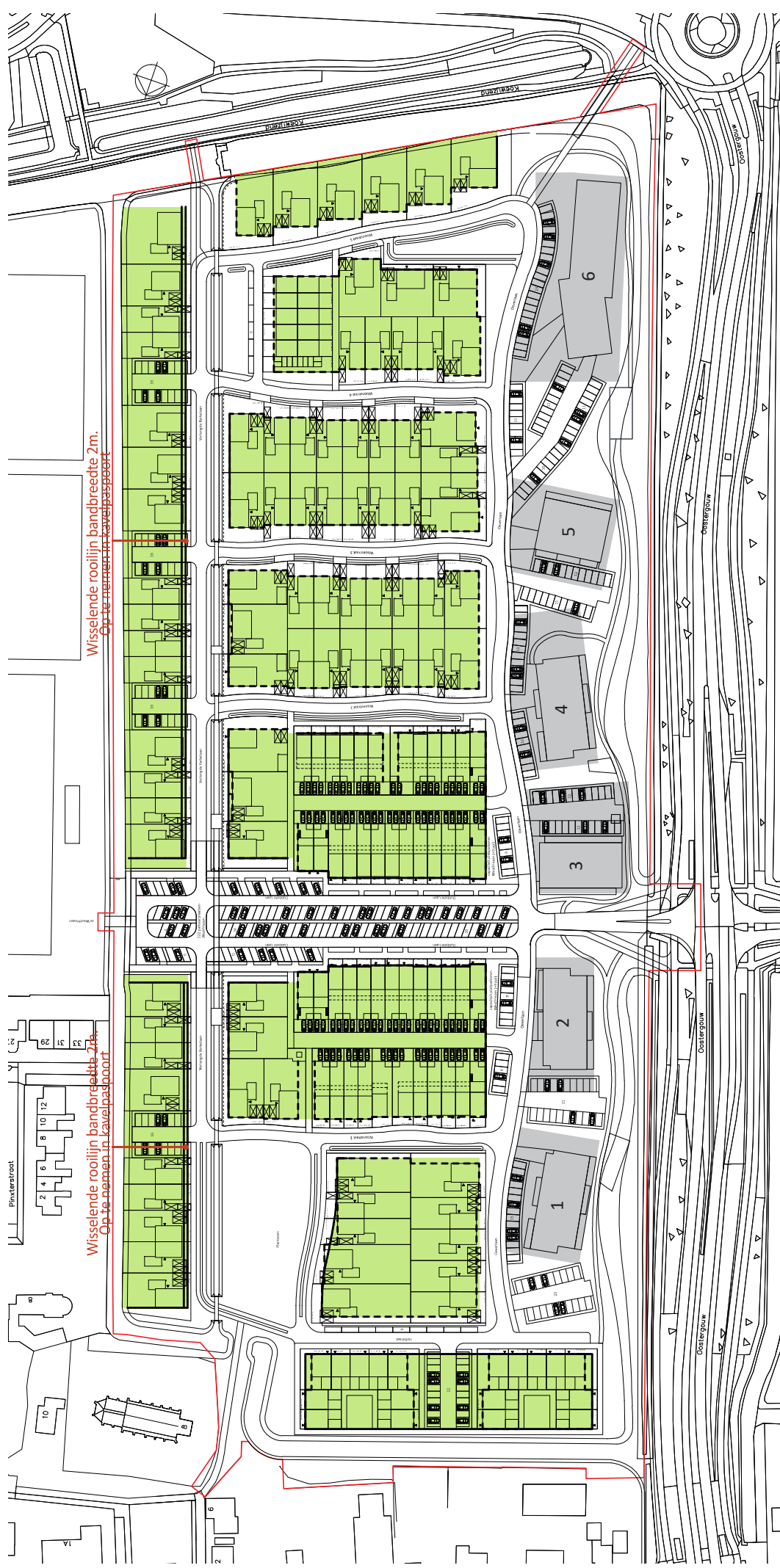
4	9	11	15
6	12	14	24
9	15	17	25
		20	30

— Harde rooilijn > indicatie ontwerpdoelstelling

- - - - - zachte rooilijn > indicatieve rooilijn volgens verkaveling van dit stedenbouwkundig plan

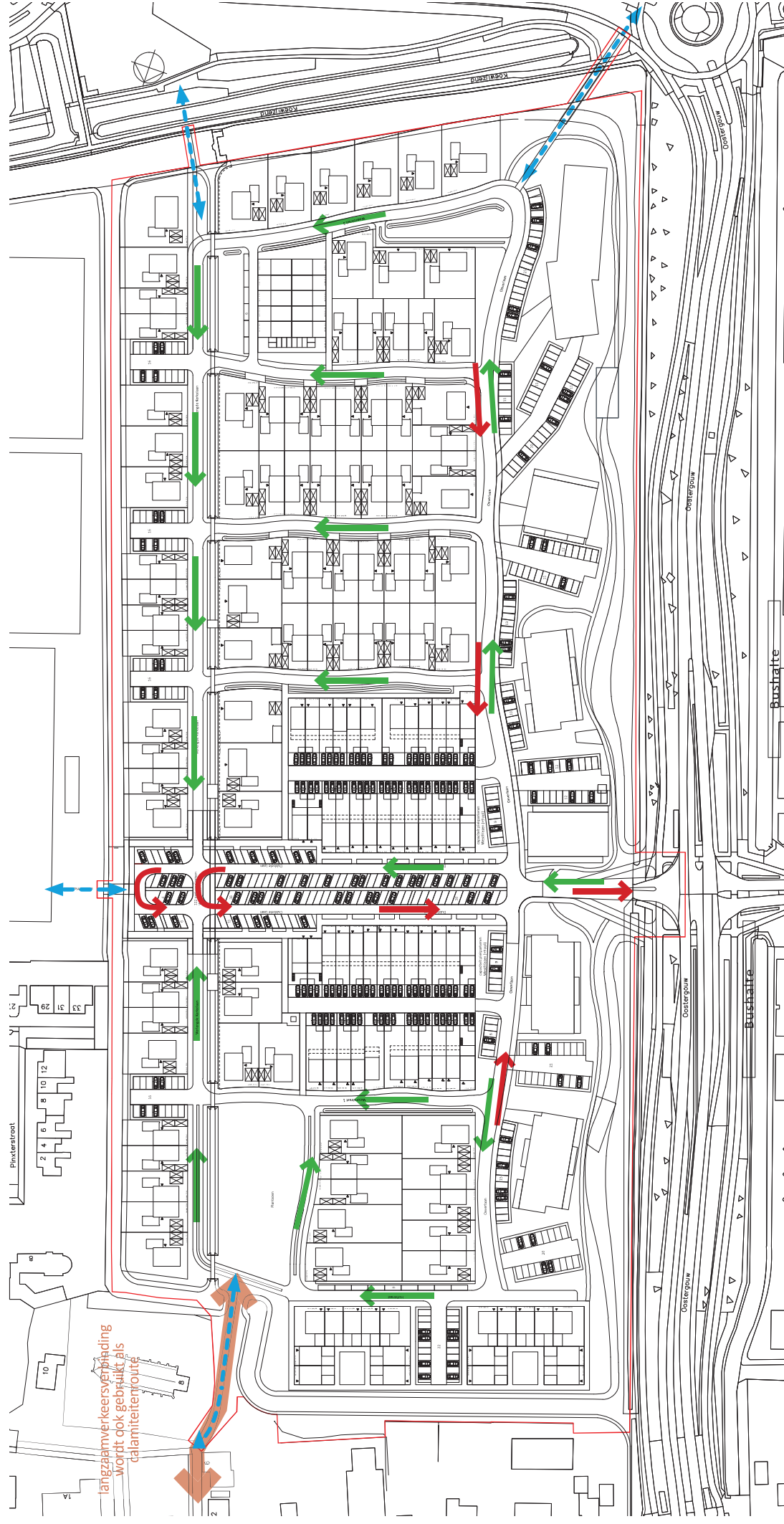
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE



De 'lordige 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 lordige 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.

Parkeerbalans Rozenbuurt (Landje van Balk)

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

Totale balans plan ten opzichte van parkeernormen

0

Benodigd volgens parkeernormennota

Grondgebonden	Aantal	P-norm	Benodigd	Beschrijving
Vrijstaand	40	2,1	84	Koop, vrijstaand
2*1 kap	50	2,0	100	Koop, 2*1 kap
Verrote woningen	8	1,8	14,4	Koop, tussen/hoek
Rijwoning hoek	6	1,8	10,8	Koop, tussen/hoek
Rijwoning	35	1,8	63	Koop, tussen/hoek
Hofwoningen	18	1,8	32,4	Koop, tussen/hoek
Rug aan rug-woning	10	1,8	18	Koop, tussen/hoek
Totaal grondgebonden	167		322,6	

Appartementen

	Aantal	P-norm	Benodigd	Beschrijving
Blok 1	38,4	5	1,7	8,5 Huur, etage duur
	22	1,3	28,6	Huur, etage midden
	1	1,3	1,3	Huur, sociale huur
Blok 2	38,4	5	1,7	8,5 Huur, etage duur
	22	1,3	28,6	Huur, etage midden
	1	1,3	1,3	Huur, sociale huur
Blok 3	92,3	9	1,3	11,7 Huur, etage midden
	62	1,3	80,6	Huur, sociale huur
Blok 4	38,4	5	1,7	8,5 Huur, etage duur
	22	1,3	28,6	Huur, etage midden
	1	1,3	1,3	Huur, sociale huur
Blok 5	61,1	46	1,3	59,8 Huur, sociale huur
	1	1,3	1,3	Huur, etage midden
Blok 6	87,4	0	1,7	0,0 Koop, etage midden
	46	1,9	87,4	Koop, etage duur
Totaal appartementen	248		356,0	

Totaal parkeren benodigd Westfriezen

Totaal benodigd gehele plan415818,6 ppl

Grondgebonden	Aantal	P-norm	Benodigd	eigen terrein
Koop, vrijstaand	40	2,1	1,8	72
			0,3	12
Koop, 2*1 kap	50	2,0	1,7	85
			0,3	15
Koop, tussen/hoek	67	1,8	1,5	100,5
			0,3	20,1
Rug aan rug-woning	10	1,8	1,5	15
			0,3	3

Appartementen

	Aantal	P-norm	Benodigd	eigen terrein
Huur, etage duur	15	1,7	1,4	21,0
			0,3	4,5
bezoekers			1,0	76,0
Huur, etage midden	76	1,3	0,3	22,8
			1,0	111,0
Huur, sociale huur	111	1,3	0,3	33,3
			1,6	73,6
Koop, etage duur	46	1,9	0,3	13,8
			1,4	0,0
Koop, etage midden	0	1,7	0,3	0,0
bezoekers				

Totaal woningen bewoners	554,1
Totaal woningen bezoekers	124,5
Totaal parkeren benodigd Westfriezen	140

Totaal818,6

Bij dubbelgebruik benodigd

Aanwezig in plan

Tekort

694

694

0

17-5-2021 Model rijwoningen beukmaat 5400, vergrote huizen beukmaat 5700

ROZENBUURT

PARKEERBALANS

In huidige plan aanwezig

Locatie	Aantal	P-vakken	Aanwezig	P-nota*	Totaal volgens parkeernormennota
Parkeerkofters Kerkstraat		4	16	64	1,0
Parkeerkofters Hofstraat	1	22	22	1,0	22
Langsparkeren Hofstraat				9	1,0
Parlaan			198	1,0	198
Dubbele baan + buffer piekparkeren			142	1,0	142
Langsparkeren RAR woningen			4	1,0	4
totaal					439

Eigen erf

	Woningen	
> Enkele oprijt	0	0,8
> Lange oprijt met garage	44	1,3
> Dubbele oprijt met garage	46	1,8
> Dubbele oprijt zonder garage	49	1,7
> Garage blok 6	32	1,0
totaal		255,3

Totaal aanwezig

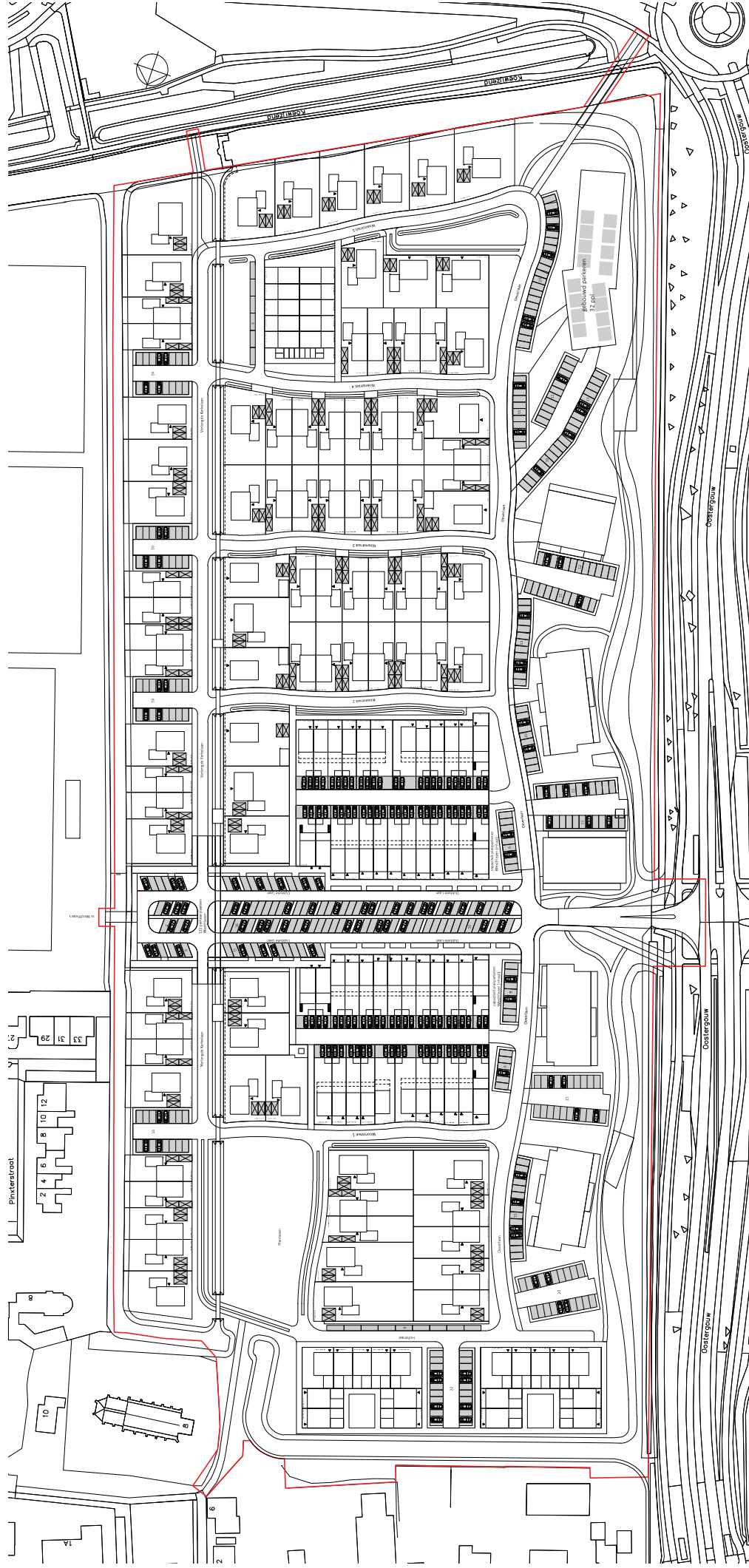
694

Aanwezigheidspercentages

Parkeren eigen terrein	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
	255						
Woningen eigen terrein	299	50%	50%	90%	80%	60%	80%
Woningen bezoekers (parkeren openbaar)	125	10%	20%	80%	70%	60%	70%
Sportvoorziening Westfriezen (parkeren openbaar)	140	25%	25%	50%	50%	100%	100%
	819	452	465	651	654	654	692

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE PARKEERPLAN

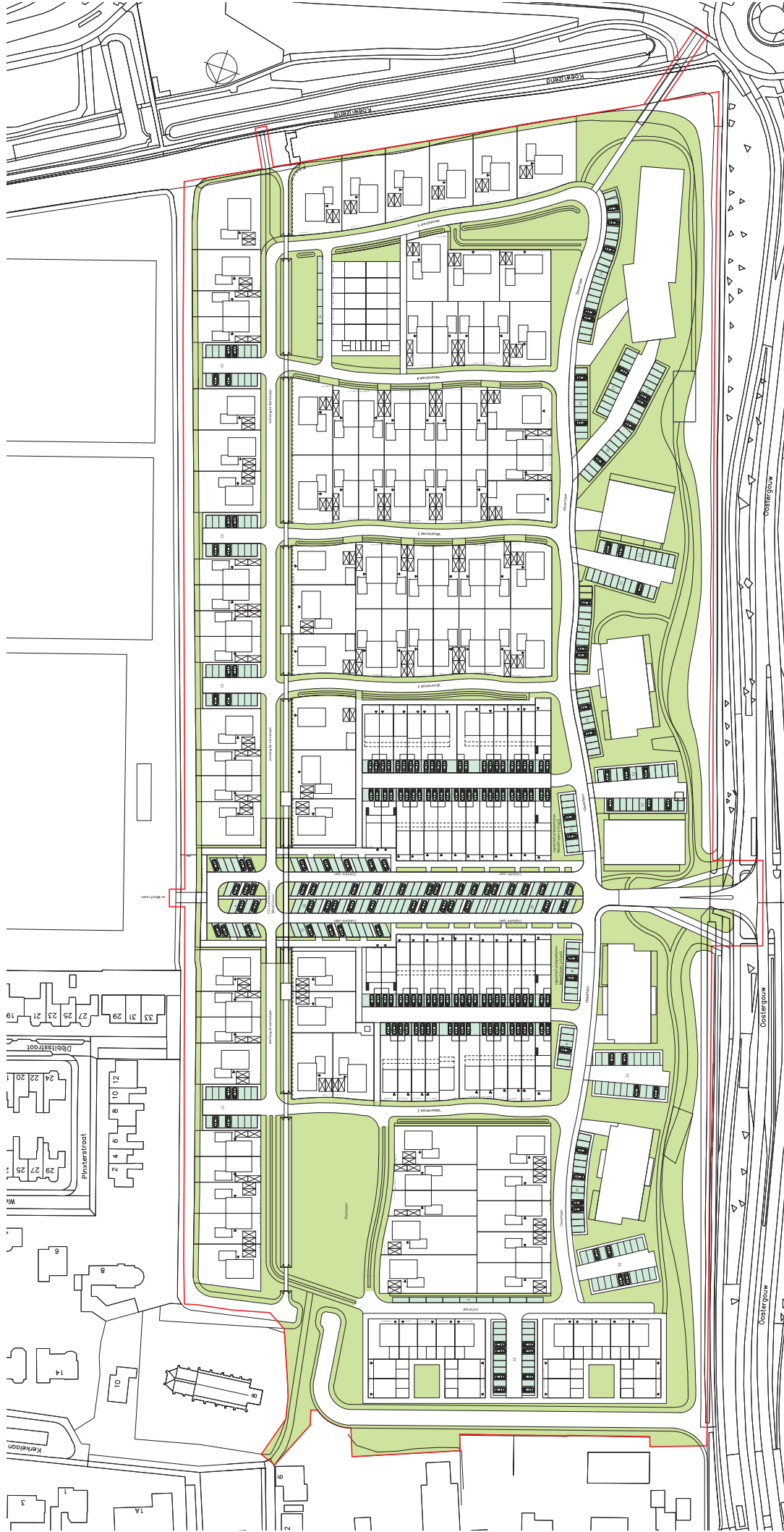


- Parkeren vindt plaats **op eigen erf of in parkeerkofters**. Alle woonstraten zijn hiermee vrij van langsparkeren in het straatprofiel.
- Annex de Dubbele Laan met parkeercapaciteit voor de West-Friezen wordt bij de woningen geparkeerd op de achtererven, zodat oneigenlijk gebruik van het overloopegebied 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**

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN

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



Waterinfiltratie



waterdoorlatende
en watervoerende
bestrating



bermen en greppels voor
waterinfiltratie



Waterinfiltrerende bestrating



"Karraspoor"



Natuurlijke oevers

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

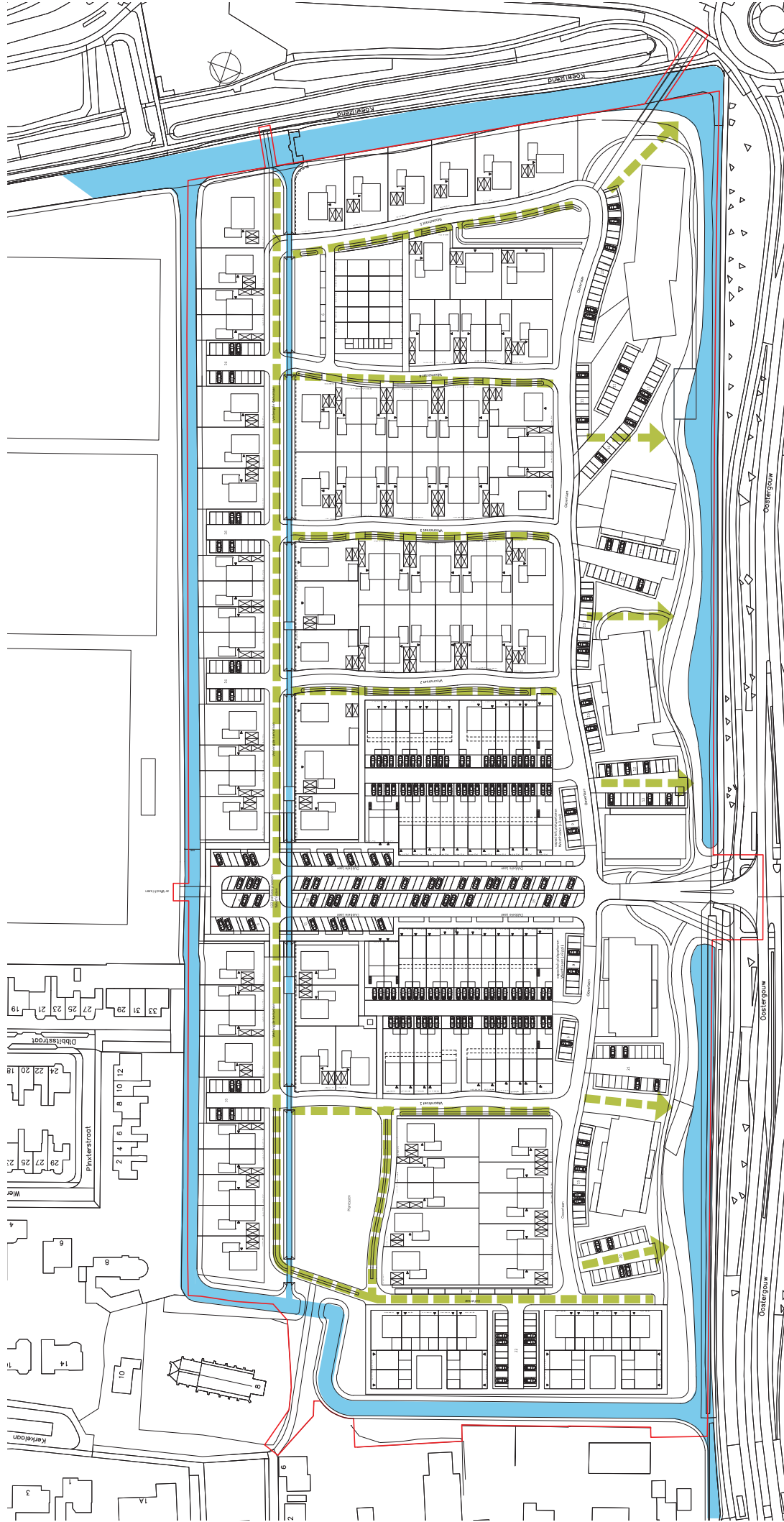


watergangen



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN



bermen en greppels voor waterinfiltratie

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



ROZENBUURT

SCHADUW ANALYSE
REFERENTIE 21 JUNI
REFERENTIE 21 MAART/SEPTEMBER
REFERENTIE 21 DECEMBER

UITZICHTEN & PRIVACY
VISUALISATIES

BIJLAGEN

Colofon

VoorOntwerp
in opdracht van

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

architectontwikkelaar
projectontwikkelaar
junior projectontwikkelaar

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

architect
vB March architect
junior architect
projectcoördinator

Colofon

DefinitiefOntwerp
in opdracht van

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

[redacted] *projectontwikkelaar*
[redacted] *projectontwikkelaar*
[redacted] *junior projectontwikkelaar*

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

[redacted] *architect*
[redacted] *3 March architect*
[redacted] *junior architect*
[redacted] *projectcoördinator*

printinstructie
A3 formaat landscape dubbelzijdig

21 mei 2021

BEZONNINGSTUDIE ROZENBUURT



STEDENBOUWKUNDIG PLAN ROZENBUURT

DD 19 MEI 2021



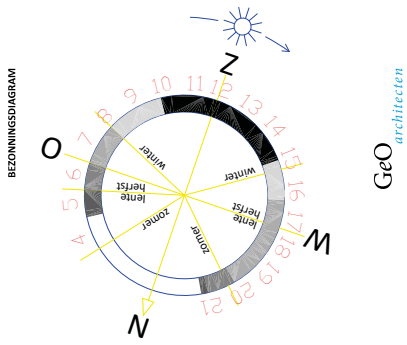


21 maart
09:00 uur

21 maart
12:00 uur

21 maart
15:00 uur

21 maart
18:00 uur





21 juni
09:00 uur



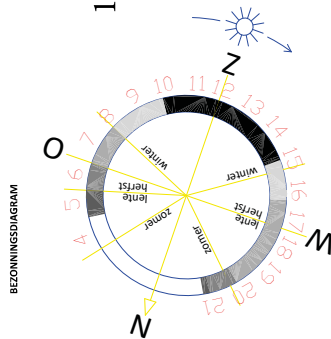
21 juni
12:00 uur



21 juni
15:00 uur



21 juni
18:00 uur



21 augustus
09:00 uur



21 augustus
12:00 uur



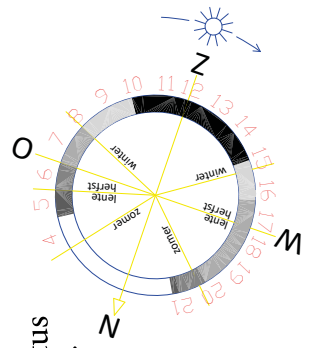
21 augustus
15:00 uur



21 augustus
18:00 uur



BEZONNINGSDIAGRAM



21 september
09:00 uur



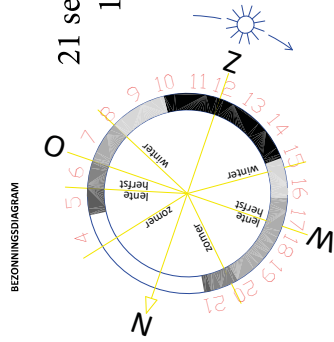
21 september
12:00 uur



21 september
15:00 uur



21 september
18:00 uur



21 december
09:00 uur



21 december
12:00 uur



21 december
15:00 uur



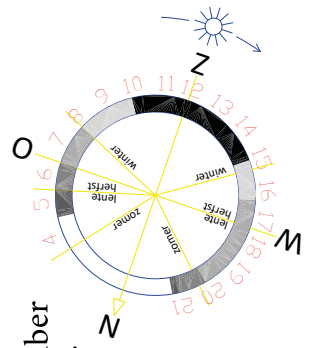
21 december
18:00 uur



Bezonningsstudie

21 december

BEZONNINGSDIAGRAM



21 maart
15:15 uur

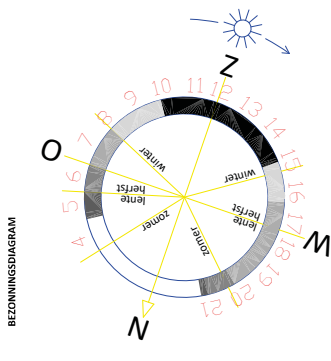
CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij Grote Huis #1. Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:15 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de eerste naastgelegen woningen. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de voorgevels van de betreffende woningen vallen.

Na 15:45 uur ontstaat er wel schaduwhinder voor de naastgelegen vrijstaande woning, waarbij het zijerf en de voorgevel in de schaduw zullen vallen.

Vanwege de oriëntatie van de naastgelegen woningen heeft de slagschaduw van het grote huis zeer geringe invloed op de schaduwhinder in de achtertuinen. De slagschaduw van de betreffende woningen zelf resulteert in de meeste schaduw daar.



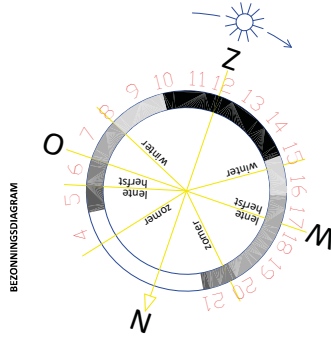
21 maart
15:00 uur

CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij het Grote Huis #3.
Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:00 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de naastgelegen grondgebonden woningen aan de Dubbele Laan. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de kopgevel van de betreffende woning vallen.

Tevens is ook de situatie op 17:00 ingetekend, hierin is duidelijk vast te stellen dat richting zonsondergang het aantal woningen dat schaduwhinder zal ondervinden, steeds meer toe neemt. De slagschaduw zal de zon uit de achtertuinen wegnemen.





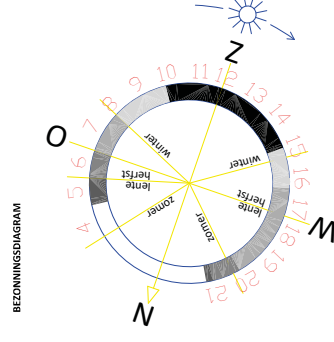
21 maart
15:00 uur

CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij het Grote Huis #5. Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:00 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de eerste naastgelegen vrijstaande woning. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de voorgevel van de betreffende woning vallen. Voordelig is dat de afstand zodanig groot is en door de draaiing van de zon er geen schaduwhinder in de achtertuin zal optreden.

Na 16:00 uur ontstaat er wel schaduwhinder een andere naastgelegen vrijstaande woning, waarbij er rond 16:45 uur de slagschaduw in het zijerf/achtererf van deze woning zal vallen.





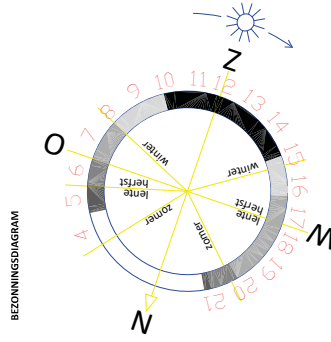
21 maart
15:30 uur

CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij het Grote Huis #6. Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:00 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de naastgelegen vrijstaande woningen. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de zijgevel en achtertuin van de betreffende woningen vallen.

Op de ingetekende schaduwval om 17:00 is dit duidelijk vast te stellen. De achtererven van deze woningen zullen volledig in de slagschaduw vallen. Voordelig is dat door de combinatie van bouwhoogte en zondanige afstand van verdere bebouwing, dat de andere achtertuin geen tot weinig schaduwhinder van het grote huis zullen ondervinden.



RESULTAAT EN CONCLUSIE

Gehanteerde datums en tijdstippen betreffen representatieve meetmomenten gedurende het jaar en dag. Namelijk 21 maart (voorjaar), 21 juni (begin zomer), 21 augustus (midden zomer), 21 september (najaar) en 21 december (begin winter).

Het model geeft als resultaat, dat op 21 maart de grondgebonden woningen tot ongeveer 15.00 uur geen schaduwhinder hebben van de appartementen gebouwen. In de zomer staat de zon hoger en zal de slagschaduw korter zijn en nog minder schaduwhinder geven. Dit betekent dat tijdens het voorjaar, zomer en najaar, gedurende de dag er voor het overgrote deel zeer beperkte schaduwhinder op treedt. De dichtsbijzijnde grondgebonden woningen ervaren echter wel schaduwhinder op de gevels, maar in vele mindere mate in de zij- en achtertuinen. De positionering en frequentie van de bomen is wel een aandachtspunt om nader te onderzoeken, de eventuele schaduwhinder van bomen zal waarschijnlijk een veel grotere factor zijn dan die van de grote huizen.

De grote huizen zijn gunstig gelegen aan de westzijde van het plangebied en op geringe afstand van andere bebouwing. Hierdoor treedt er geen ongewenste schaduwhinder op in de ochtenden en middagen. Pas in de namiddag en zomerse avonden zullen enkel dedichtsbijzijndegelegen grondgebonden woningen enige schaduwhinder ondervinden.

Grote Huis #3, zuidelijk van de buurt entree, zorgt door zijn hoogte en positionering voor de meeste schaduwhinder. Echter is de afstand tot de grondgebonden woningen zodanig, dat deze hinder maar voor hooguit een enkele woning op zal treden. Pas richting zonsondergang zal de slagschaduw op achtertuinen vallen.

Bebouwing buiten het plangebied zal op geen moment schaduwhinder vanuit bebouwing in het plangebied ondervinden. De oriëntatie van het plan, de positionering en hoogte van bebouwing en de aanwezigheid van de waterpartijen rondom, zorgen voor een zodanige afstand dat de slagschaduw zo ver kan rijden.

ROZENBUURT

UITZICHTEN & PRIVACY

DEFINITIEFSONTWERP

26 MEI 2021

ROZENBUURT

REFERENTIEPUNTEN





ROZENBUURT

STANDPUNT 1 - SMARAGD 88

ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 2 - SMARAGD 156

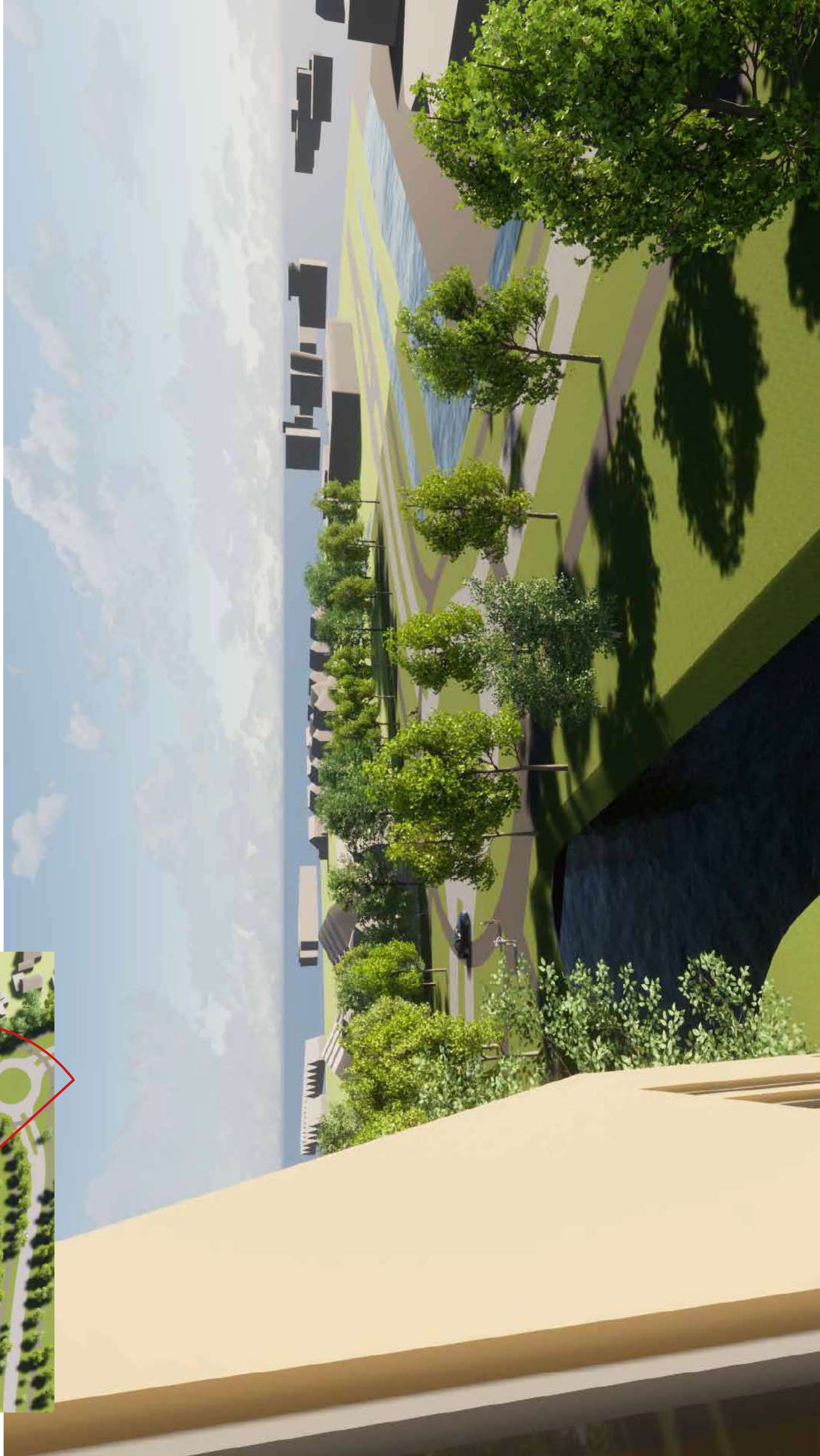
ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 3 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV

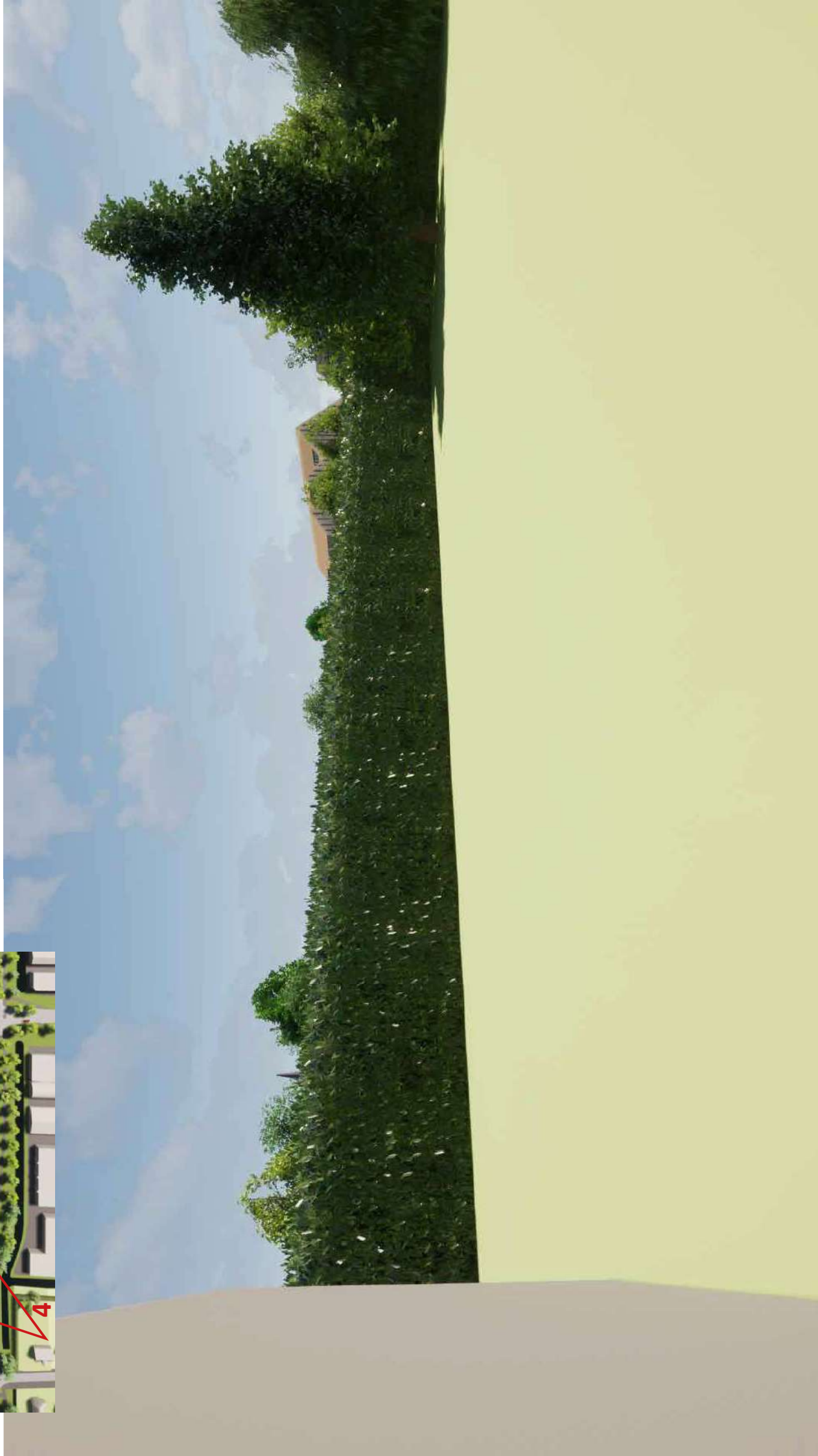




ROZENBUURT

STANDPUNT 4 - DORPSSTRAAT 96

ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 5 - DORPSSTRAAT 103
ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 6 - GROTE HUIS #1

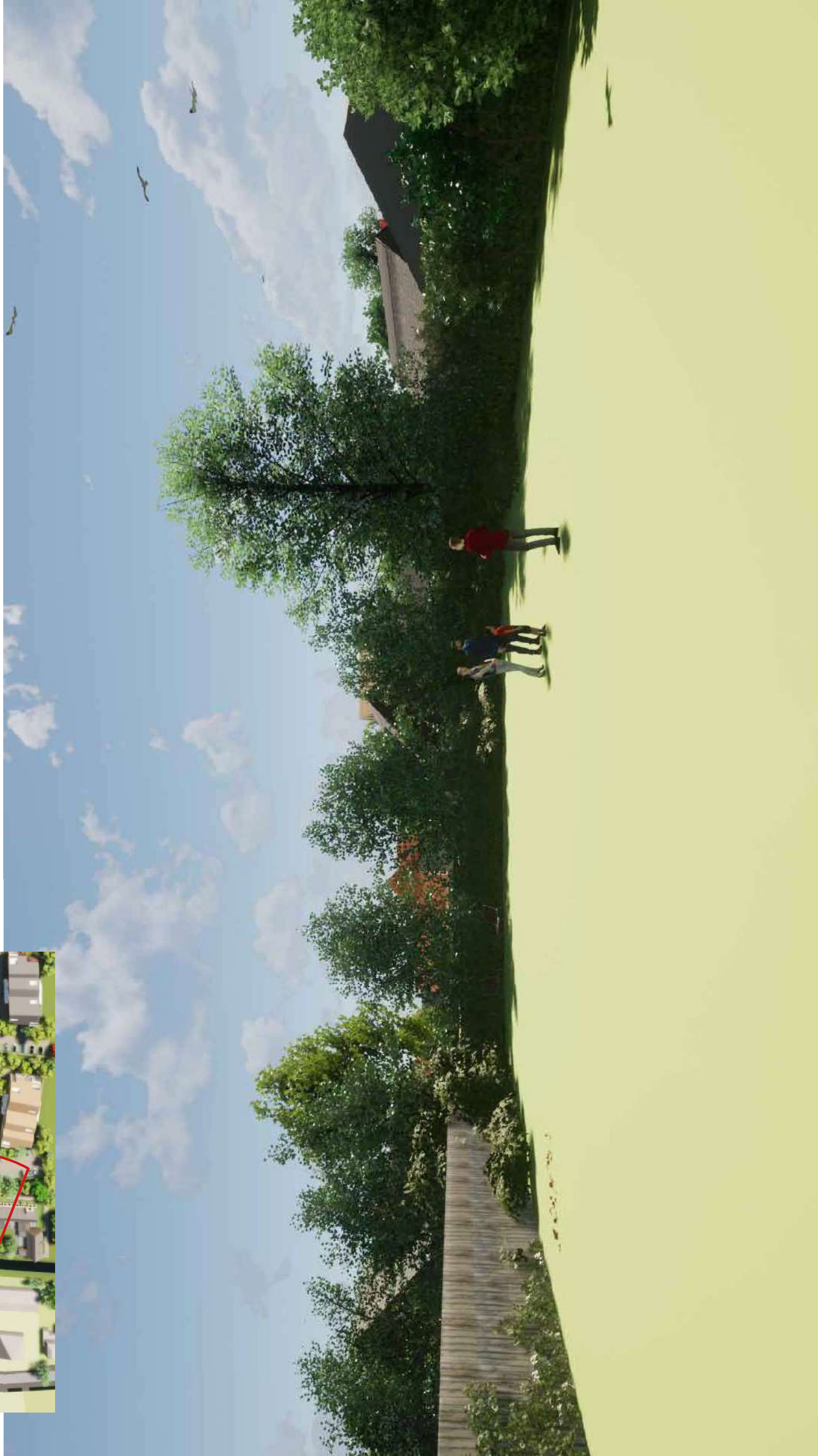
ZICHT VANAF BOVENSTE BOUWLAAG OP DE NOORDZIJDE: 13,7M +MV





ROZENBUURT

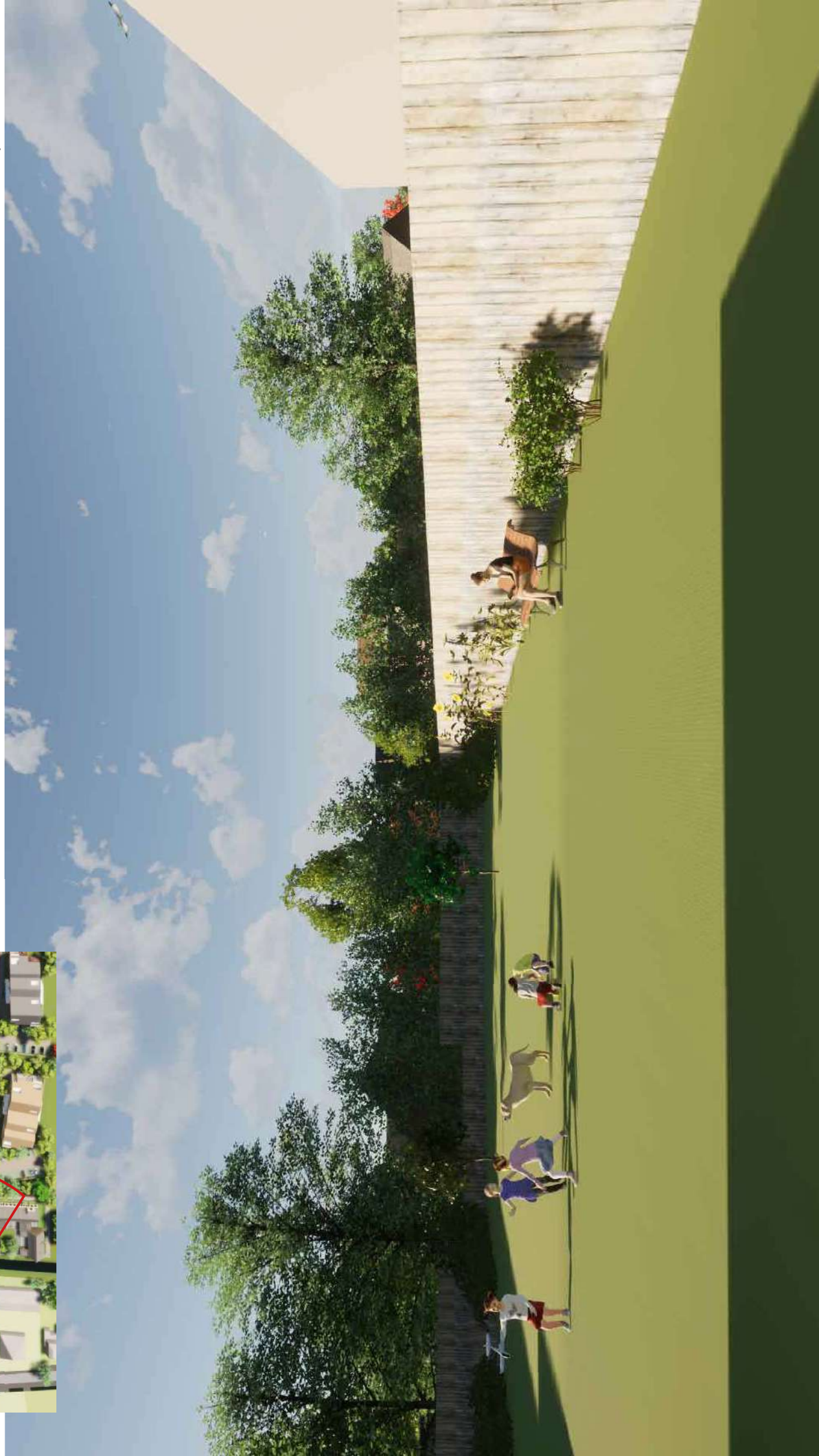
STANDPUNT 7 - DORPSSTRAAT 108
ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 8 - DORPSSTRAAT 110

ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 9 - KERKELAAN 2
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 10 - WIERINGSTRAAT 8

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 11 - PINXTERSTRAAT 6

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 12 - DIBBITSSTRAAT

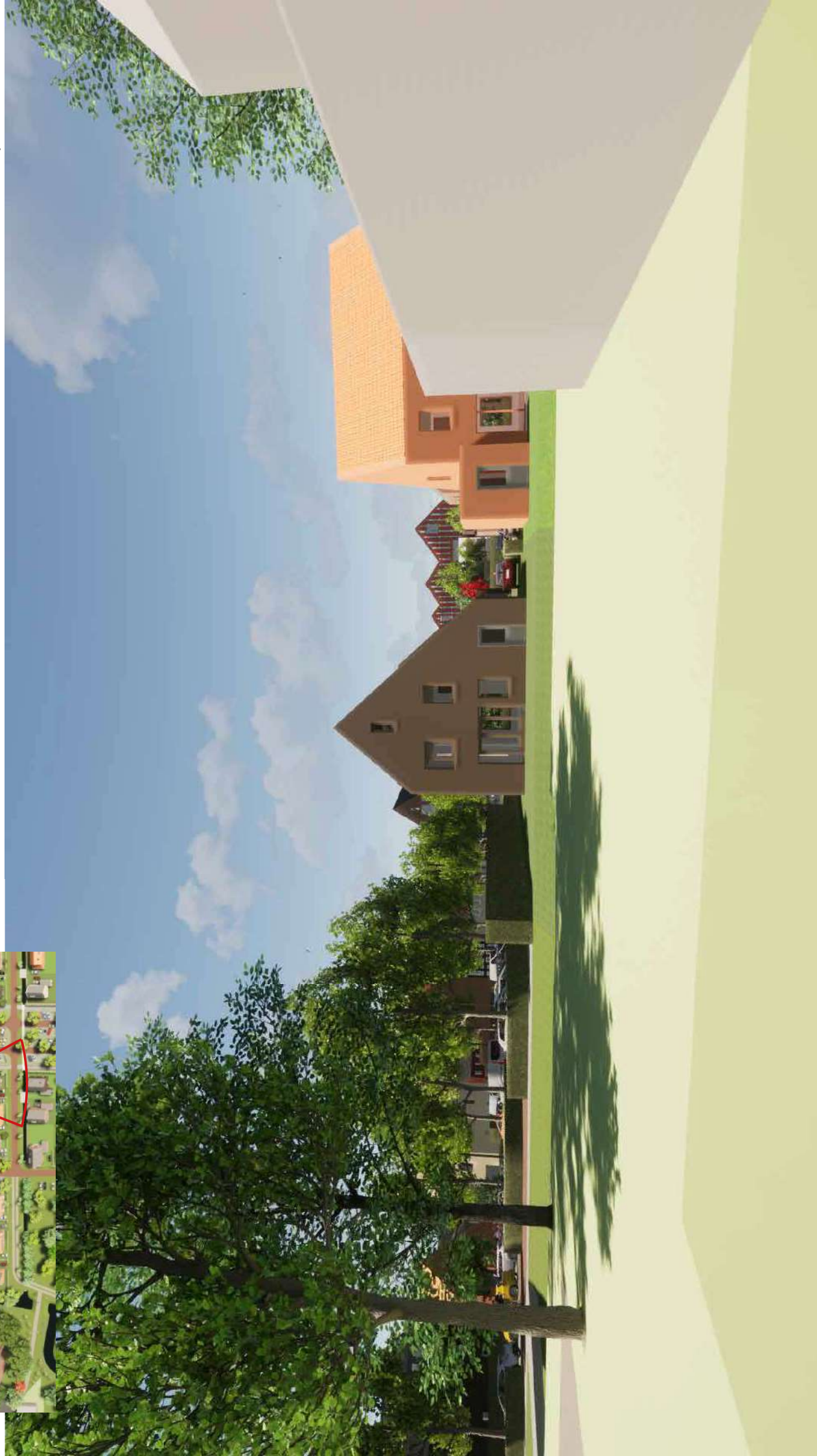
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





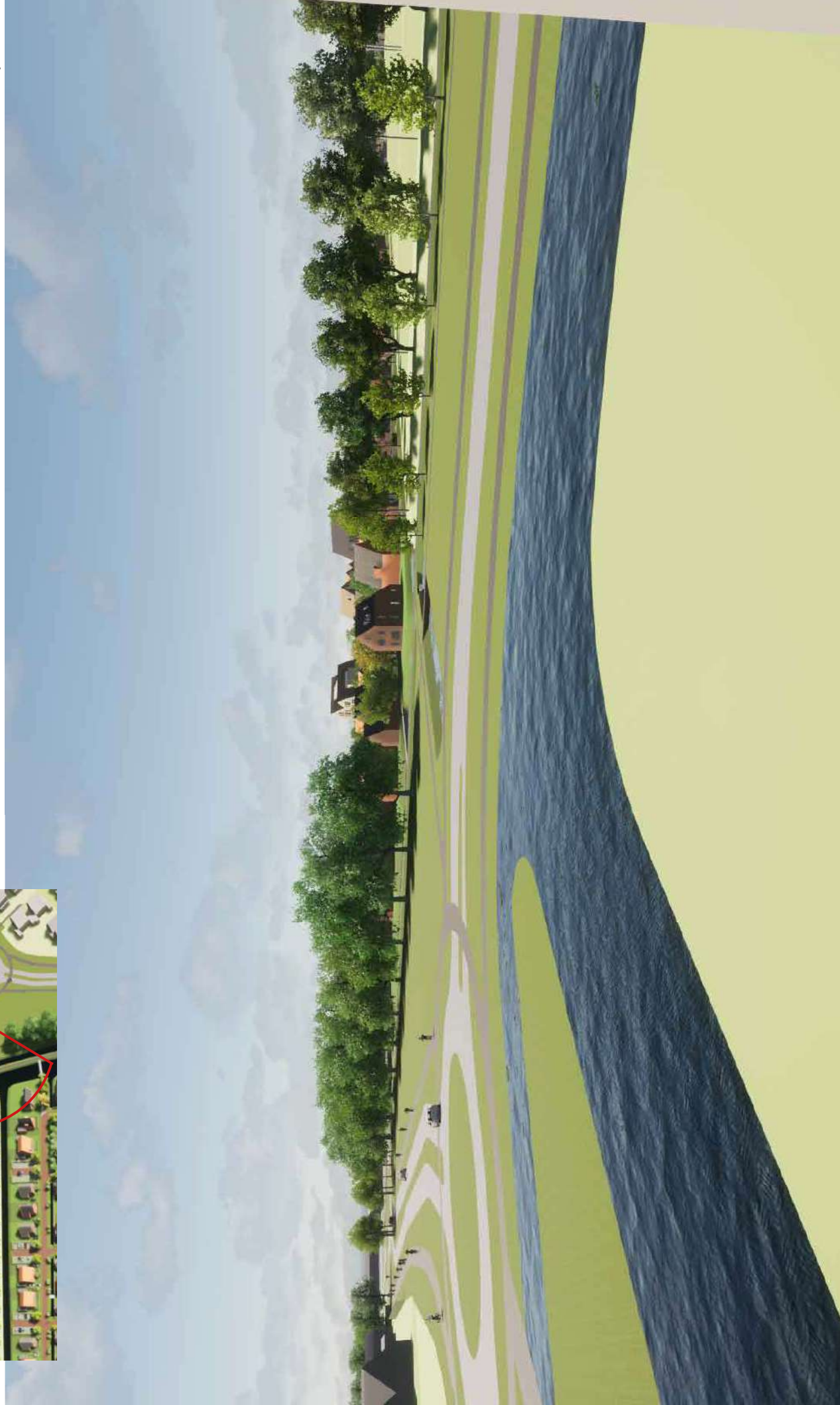
ROZENBUURT

STANDPUNT 13 - DIBBITSSTRAAT 31
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 14 - VRIENDSCHAPSLAAN
ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 9,2M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 15 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 16 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 17 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 18 - GROTE HUIS #5
ZICHT VANAF DAKTERRAS: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 19 - GROTE HUIS #5

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 19,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 20 - GROTE HUIS #4

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 21 - GROTE HUIS #3

ZICHT VANAF BOUWLAAG ONDER KAPVORM AANZET: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 22 - GROTE HUIS #3

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 22,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 23 - GROTE HUIS #2

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 24 - GROTE HUIS #1

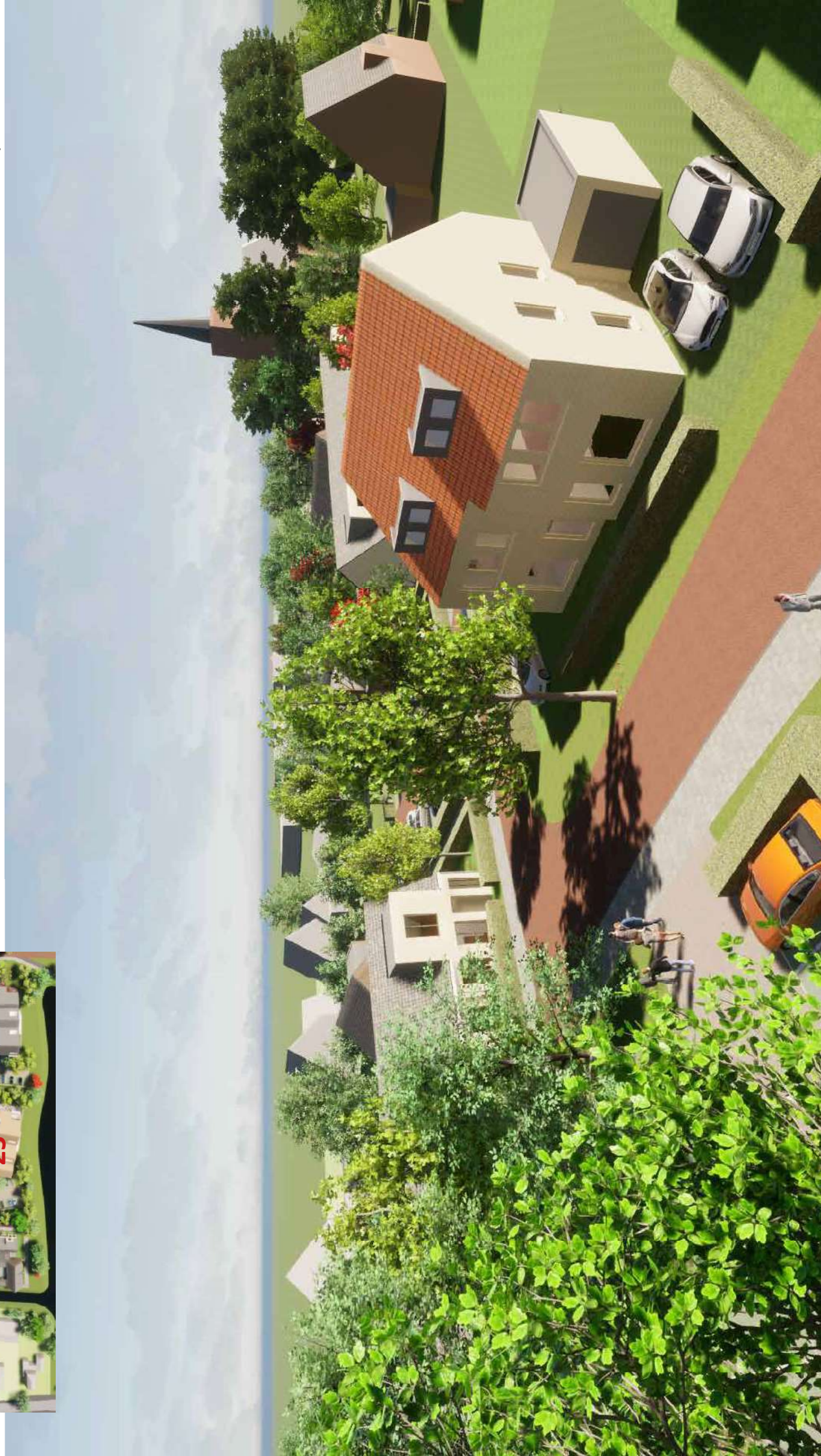
ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 25 - GROTE HUIS #1

ZICHT VANAF DAKTERRAS KOPGEVEL: 13,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 26 - GROTE HUIS #1

ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 27 - GROTE HUIS #2

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 28 - GROTE HUIS #3

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 29 - GROTE HUIS #4

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 30 - GROTE HUIS #5

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 31 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



Colofon

DefinitiefOntwerp
in opdracht van

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

[redacted] *projectontwikkelaar*
[redacted] *adjunct-directeur*
[redacted] *junior projectontwikkelaar*

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

[redacted] *architect*
[redacted] *z. AvB March architect*
[redacted] *junior architect*
[redacted] *projectcoördinator*



