DE FRANS

DIJK EN WAARD



Stedenbouwkundige Vuistregels Proeftuin De Frans

12 september 2024

Inhoud

Hoofdstuk 1 Introductie 3

De Frans: innovatieve groei 5

Hoofdstuk 2 Stedenbouw 9

Principes Gebiedsvisie 10

Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking De Frans 11

Stedenbouwkundige deelgebieden 12

Hoofdstuk 3 Vuistregels per deelgebied 13

Proces tot komen van vuistregels 14

Leeswijzer vuistregels 15

Vuistregels deelgebied Het Hof 17

Vuistregels deelgebied Het Hart 31

Vuistregels deelgebied De Campus 50

Vuistregels deelgebied De Tuin 67

HOOFDSTUK 1

INTRODUCTIE



De Frans, gelegen in het hart van de gemeente Dijk en Waard

De Frans: innovatieve groei

De Opgave
Nederland wordt geconfronteerd met grote ruimtelijke uitdagingen. Er is een tekort aan betaalbare woningen, maar dat is niet het enige: er is een klimaatopgave, de bevolking vergrijst, er komen Nederlanders bij die een woning en een baan nodig hebben en ons werk verandert door digitalisering.

Ook de gemeente Dijk en Waard wordt geconfronteerd met deze uitdagingen en heeft stevige ambities. In het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie om 10.000 woningen tot 2030 te realiseren. Daarnaast is er meer aandacht voor sociale duurzaamheid en ecologie en moet er voldoende ruimte zijn voor werken.

Het is niet voor het eerst dat Dijk en Waard met stevige groei en verandering wordt geconfronteerd. Sinds Heerhugowaard in de jaren '70 aangewezen werd als zogenaamde 'groeikern', ontwikkelde de gemeente zich en was zelfs enkele jaren de snelst groeiende gemeente van Nederland. In hoog tempo werden woonwijken gerealiseerd, met veelal grondgebonden eengezinswoningen. Er ontstond binnen een decennium een nieuwe stad in de polder!

De ambities van de Nederlandse groeikernen kwamen voort uit de Tweede Nota ruimtelijke ordening en waren gericht op goed en betaalbaar wonen nabij grote steden. Leven dicht bij het groen in een sociale omgeving. Wonen in wijken met een menselijke maat, waar kinderen op een prettige manier konden spelen en naar school konden, en er voor een brede middenklasse toegang was tot wonen. Het woonerf was de 'innovatie' die deze ambities misschien wel het beste representeerde.

Michelle Provoost beschrijft in haar essay 'Een Onvoltooid Project – Over de toekomst van onze groeikernen' hoe de groeikernen van de jaren zestig en zeventig aan de ene kant antwoord gaven op een groeiende behoefte aan individualiteit, maar ook dat de groeikernen werden gekenmerkt door experiment en vernieuwingsdrang. Ook in Heerhugowaard zien we deze ambities terug: water wordt actief geïntegreerd in de leefomgeving. Er wordt collectief gewoond rondom groene hoven. Er zijn experimenten met woningtypen en ontsluiting.

Ook in de jaren erna bleek dat er in Heerhugowaard ruimte was voor vernieuwing in stedelijke ontwikkeling. In de ontwikkeling van de 'Stad van de Zon' werd al in de jaren '90 ingezet op duurzaamheid, CO_2-neutraliteit en het integreren van het landschap. De Stad van de Zon heeft met zijn innovatieve karakter een pioniersrol vervuld in het inpassen van duurzame ambities in stedenbouwkundige plannen elders in Nederland.











De groeikern in ontwikkeling
Fotoarchief Gemeente Heerhugowaard

De volwassen groeikern
Inmiddels zijn de groeikernen volwassen steden geworden. Tegelijkertijd verschilt de stedelijke opgave in het Nederland van vandaag niet veel van die van destijds. De grote uitdagingen zijn (nog steeds) betaalbaar wonen, duurzamer leven en sociale cohesie. Het grote verschil is dat we de groei van onze steden dit keer niet in uitbreiding, maar in binnenstedelijke ontwikkeling zoeken. Het gaat om het verdichten van onze groeikernen.

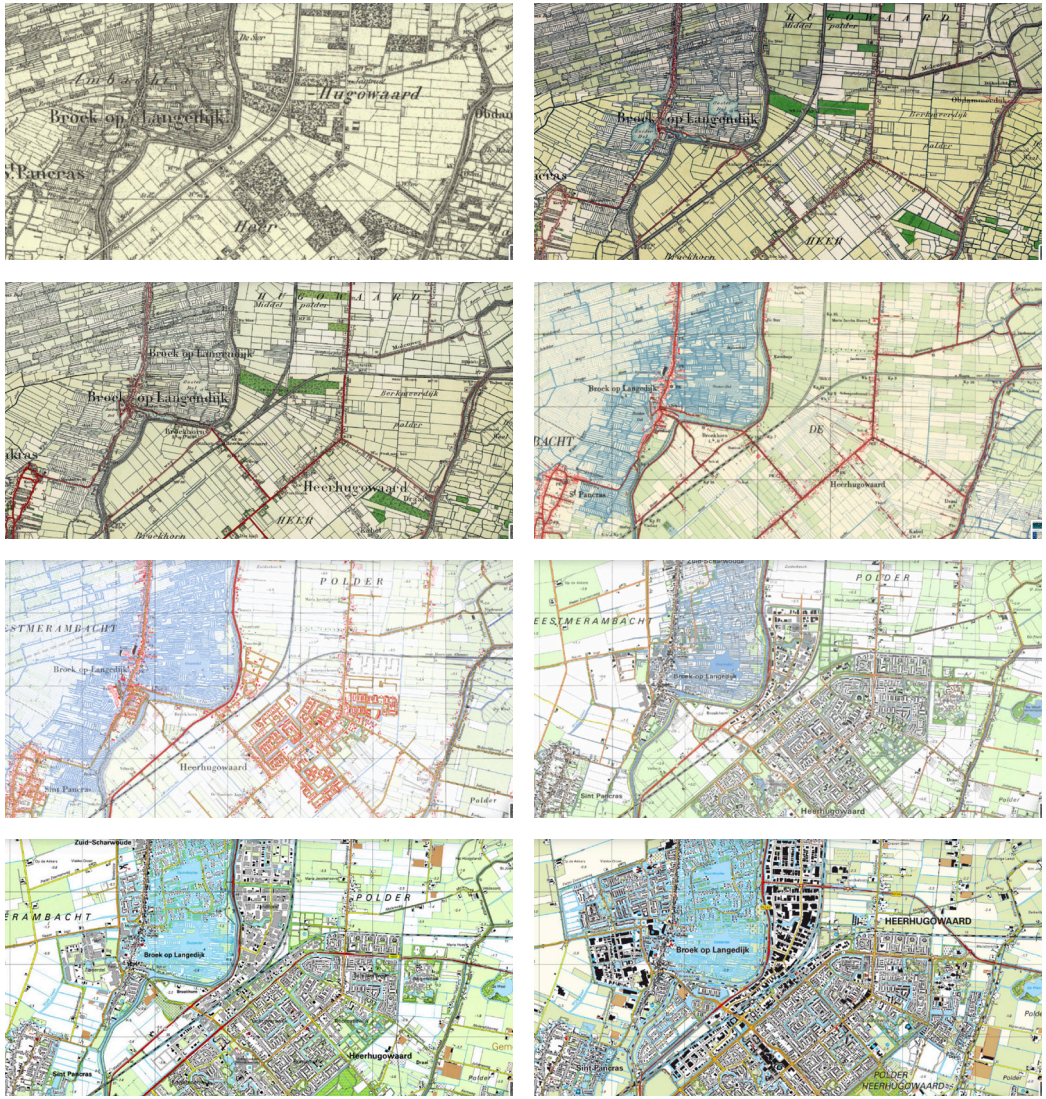
Dat betekent dat een ander type stedelijkheid wordt ontwikkelt, dan in de oorspronkelijke groeikernen de standaard was. Van sub-urbaan wonen met een (grote) tuin en een auto voor de deur, naar een meer stedelijke manier van leven. De Frans is het gebied waar al deze veranderingen en ambities samenkomen.

De Frans
De Frans is een langgerekt gebied in het hart van de Gemeente Dijk en Waard. Het gebied is ongeveer 22 hectare groot en kent in de huidige situatie diverse identiteiten en gebruikers. Het is een gemengd gebied waar wordt gewerkt, geleerd en gewoond. Er is een groot aantal maatschappelijke voorzieningen, denk aan: MagentaZorg, de scholen Vonk en Trinitas College Johannes Bosco, Sporthal de Deimoshal en het AZC. Maar in het gebied zijn ook veel bedrijven gevestigd zoals Tante Suus, Autobedrijf Andriessen, Attain Technologies, Balletschool Heerhugowaard, diverse autogarages en enkele kinderdagverblijven. Deze mix maakt De Frans tot een rijk en divers gebied.

De Frans zal de komende jaren een transitie ondergaan en veranderen van werkgebied naar een gevarieerd woon-, leer- en werkmilieu. In deze transformatie komen verschillende hedendaags opgaven samen; de klimaat- en de woningbouwopgave, de energie- en de mobiliteitstransitie. Deze opgaven vragen dan ook om een andere aanpak van verstedelijken. In een organische gebiedsontwikkeling wordt De Frans stapsgewijs ontwikkeld richting een eindbeeld.

Gebiedsvisie
In Opdracht van de Gemeente Dijk en Waard hebben SITE Urban Development en MORE Architecture in nauwe samenwerking met gebiedspartners gewerkt aan een visie voor het gebied. Deze gebiedsvisie beschrijft de ambities voor ‘Proeftuin De Frans’. De inzet is stevig: De Fitte Frans geeft een basis voor een gezonde leefstijl en is een toekomstbestendige leefomgeving.

In een serie thematische ateliers is dit gebiedsconcept ontwikkeld. Hiervoor zijn zes gebiedsessenties geformuleerd. Het plan wordt ontwikkeld volgens de strategie ‘Developing Apart Together’. De Frans verdelen we onder in vijf complementaire deelgebieden. De ‘Levensader’ vormt hierin de verbinder en activator.



Proces van groei
v.l.n.r. *1875 - 1900 / 1925 - 1950*
1975 - 1990 / 2000 - 2020

De transformatie van De Frans biedt kansen. Er worden woningen toegevoegd en er kan een verbinding worden gemaakt met het in ontwikkeling zijnde Stationskwartier. Voor de transformatie zijn in Gebiedsvisie Proeftuin De Frans een achttal ruimtelijk-programmatische principes gedefinieerd. Deze ruimtelijke principes vormen de basis van het stedenbouwkundige kader voor dit gebied.

Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking

De transformatie van De Frans is een dynamische gebiedsontwikkeling. Vanwege de verschillende eigenaren zal het gebied gefaseerd door de tijd worden ontwikkeld. We werken niet met een statisch stedenbouwkundig eindbeeld of een 'blauwdruk' maar een co-creatie op basis van een kwalitatief ruimtelijk kader. In workshops met gebiedspartners is gekomen tot het ruimtelijk kwalitatieve kader voor De Frans. Samen met gebiedspartners heeft de gemeente zich laten inspireren door de visie van gerenommeerd architecten op goed wonen en binnenstedelijke verdichting. Ook organiseerden we een excursie om het gesprek over verdichting en beeldkwaliteit met elkaar te voeren.

Ruimtelijk kwalitatief kader met flexibiliteit

De mogelijke richting voor de ontwikkeling van De Frans zijn vertaald in stedenbouwkundige 'vuistregels'. Deze vuistregels beschrijven het kwalitatief ruimtelijke kader waarbinnen de verschillende deelgebieden kunnen transformeren. Omdat elk deelgebied zijn eigen identiteit heeft gelden per deelgebied specifieke vuistregels.

De complexiteit van de gebiedsontwikkeling, vraagt om een flexibele benadering van de vuistregels. Daarom is voor het college van de gemeente Dijk en Waard mogelijk om, mits in de geest van de regel, goed beargumenteerd van de vuistregels af te wijken.

Het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van Proeftuin De Frans bestaat naast de vuistregels uit een beeldkwaliteitplan (BKP) en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Deze documenten vormen samen het ruimtelijk kader op basis waarvan bouwplannen ontwikkelt kunnen worden. De ambtelijke organisatie bestaat uit een ontwikkelteam, een Q-team stedenbouw en op gebouwniveau wordt samengewerkt met de Commissie Ruimtelijke voor Kwaliteit.







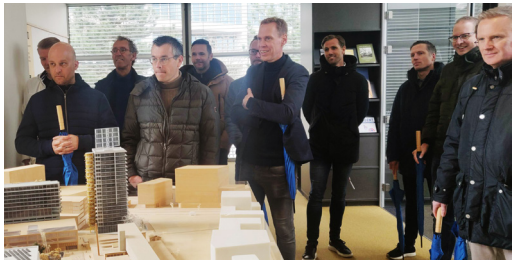

Jaarringen Heerhugowaard

v.l.n.r. *Stationsweg / Schrijverswijk*
Molenwijk / Butterhuizen
Zuidwijk / Stad van de Zon

Deelgebieden
In de Frans ontstaan vijf complementaire deelgebieden: De Kop, Het Hof, Het Hart, De Campus en De Tuin. Elk deelgebied krijgt zijn eigen identiteit, sfeer, inrichting en programmamix.

De Kop sluit aan bij het stedelijke karakter van de ontwikkeling van het Stationskwartier en de Onderwijstuin. Het Hof geeft ruimte voor rust en reflectie. Het Hart bruist door zijn rijke programmamix welke uitnodigt tot verblijven. De Campus wordt een gemengd gebied waarin ook lokale bedrijven, creatieve ondernemers en onderwijsinstellingen met elkaar verbonden zijn. De Tuin wordt gekenmerkt door ruimte in een groene omgeving. De Levensader loopt door het hele plangebied en bindt de verschillende sferen, dynamieken en uitstralingen van de deelgebieden samen.

Innovatief doorbouwen
De Frans is in de gebiedsvisie omschreven als 'Proeftuin'. Het innovatieve karakter van De Frans zit hem niet alleen in de inhoudelijke ambities – verdichten, duurzame stadswijk, nieuwe stedelijke typologieën, slim mobiliteitsprincipe – maar ook in het proces waarmee dit plan tot stand is gekomen. Hier wordt een stadswijk gemaakt door middel van organische stedenbouw: gestart met 'versnellingslocaties', ontstaan vanuit co-creatie met en tussen gebiedspartners en zal stap voor stap worden gerealiseerd. Het past daarmee naadloos in het karakter en bij de cultuur Heerhugowaard in de gemeente Dijk en Waard. In De Frans wordt doorgebouwd op de geschiedenis van de innovatieve groeikern.







Proces van co-creatie

v.l.n.r. *ontwerpatelier 14 februari 2023 , excursie 12 april 2023*
ondertekening gebiedsconvenant 28 juni 2023
architecten inspiratiemiddag 15 januari 2024, ontwerpatelier 27 februari 2024
ontwerpatelier 26 maart 2024,, excursie BKP en OR 16 april 2024

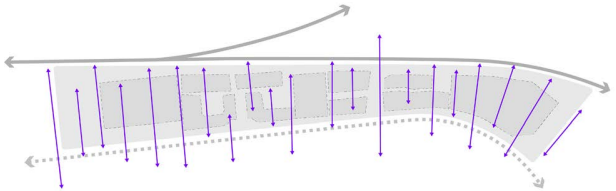
HOOFDSTUK 2

STEDENBOUW

Ruimtelijk-programmatische principes gebiedsvisie

In de gebiedsvisie zijn de zes gebiedsessenties uit het gebiedsconvenant vertaald naar acht meer concrete ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Fitte Frans. De principes geven richting aan de ruimtelijke uitwerking van het gebied, op basis van het gebiedsconcept 'De Fitte Frans'.

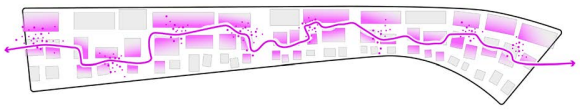
De Gebiedsvisie Proeftuin De Frans is in oktober 2023 vastgesteld door de Gemeenteraad van Dijk en Waard. Deze principes zijn het uitgangspunt geweest voor de stedenbouwkundige vuistregels.



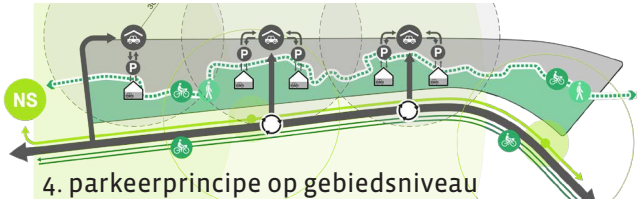
1. landschap als structurerend element



2. bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte



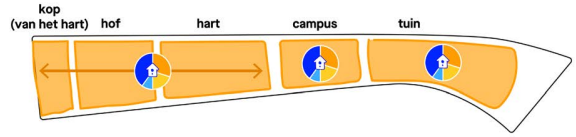
3. levendig programma



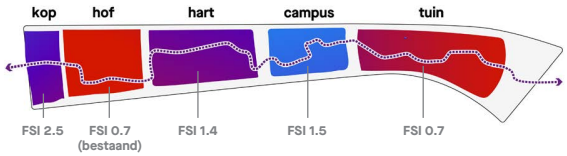
4. parkeerprincipe op gebiedsniveau



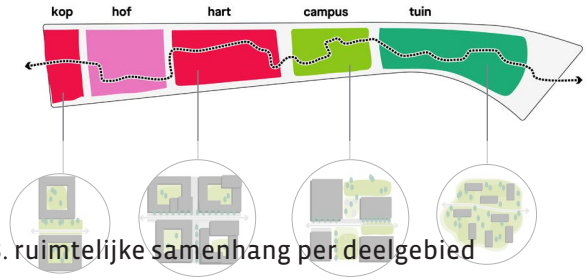
5. investeren in de levensader



6. divers woningbouwprogramma in elk deelgebied



7. programmatische samenhang per deelgebied



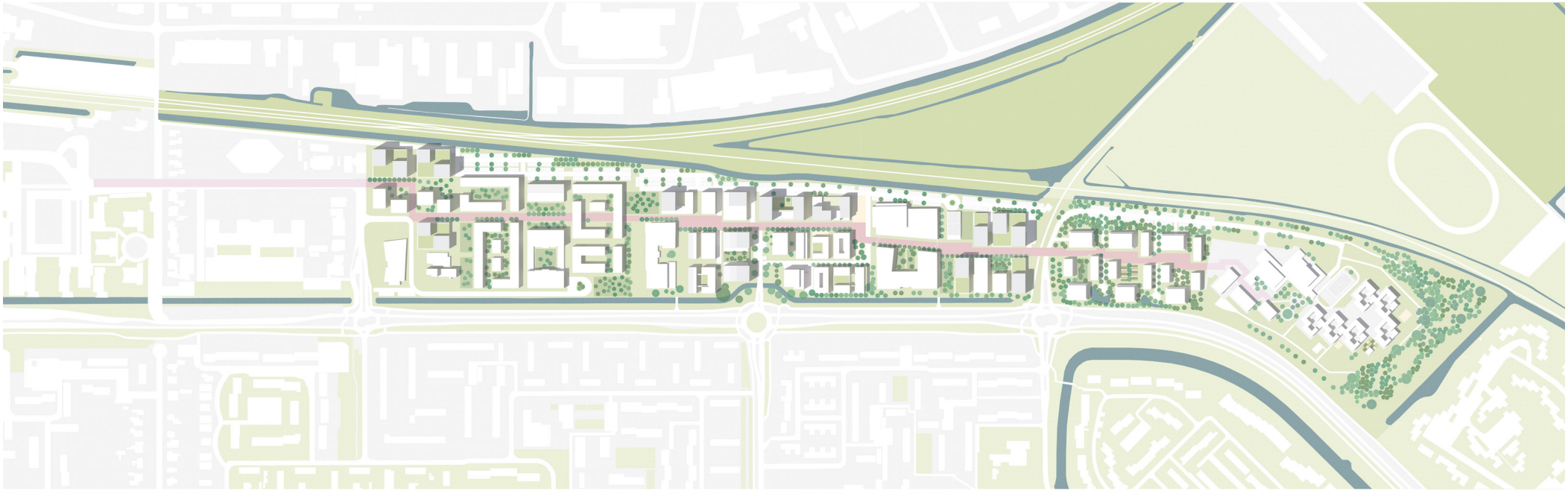
8. ruimtelijke samenhang per deelgebied

Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking De Frans

Stationsgebied

Zandhorst

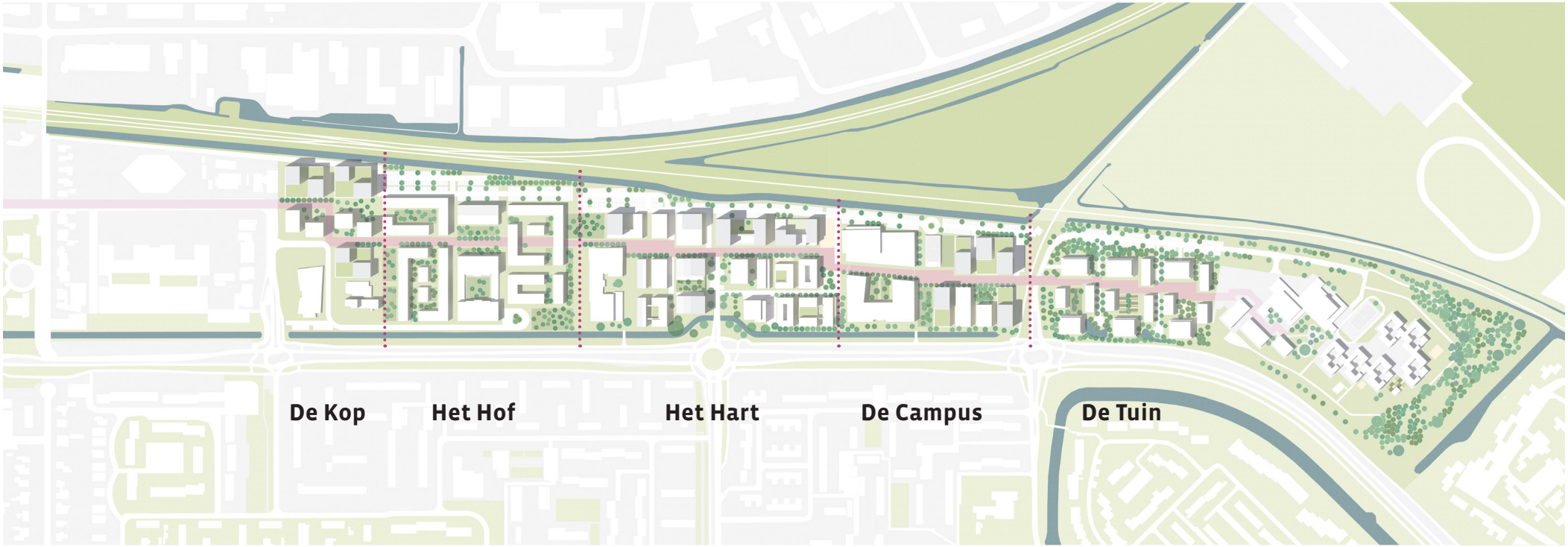
De Vork



Schrijverswijk

Heemradenwijk

Deelgebieden De Frans



HOOFDSTUK 3

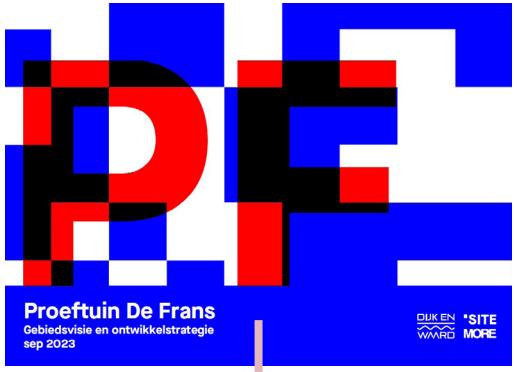
VUISTREGELS

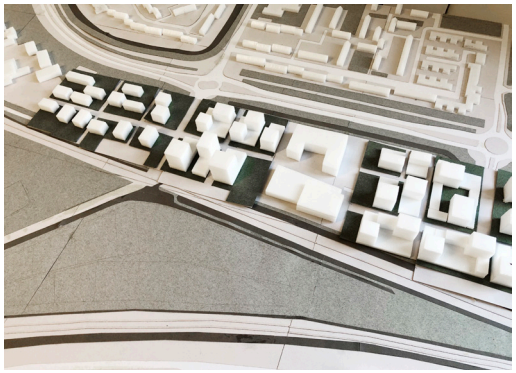
Proces tot komen van vuistregels

Gebiedsconcept door SITE → Ondertekening Gebiedsconvenant (27 juni 2023) → Gebiedsvisie vastgesteld (10 oktober 2023)

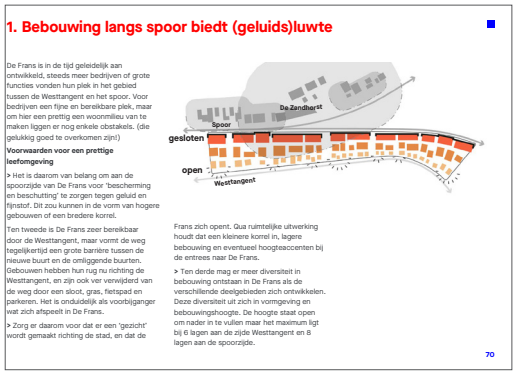
gebiedsconcept SITE

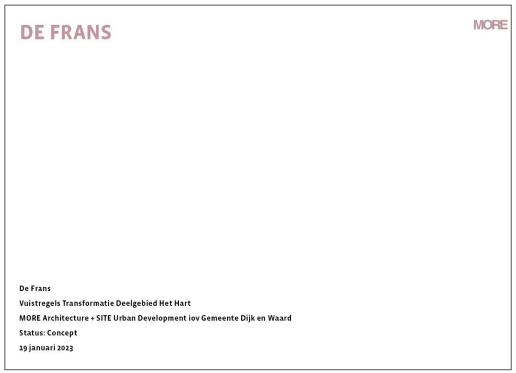






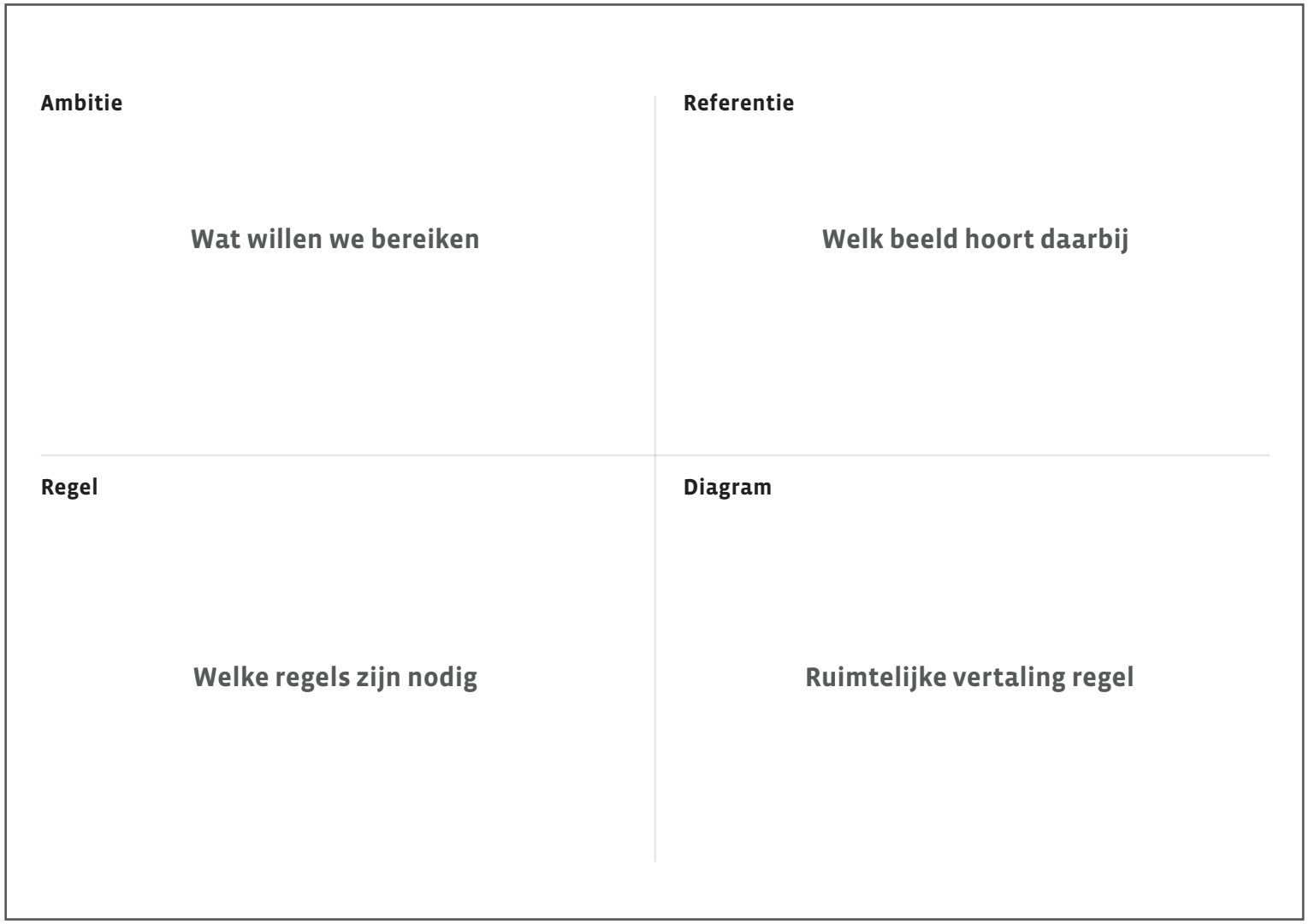






Ontwerpend onderzoek middels maquettes + Ontwerpateliers met betrokken partijen + Ruimtelijke principes uit gebiedsvisie = Vuistregels per deelgebied

Leeswijzer vuistregels



Vuistregels per deelgebied *









* De ontwikkeling van het deelgebied De Kop begint in een later stadium.
Eventuele ontwikkelingen in dit deelgebied worden specifiek behandeld.

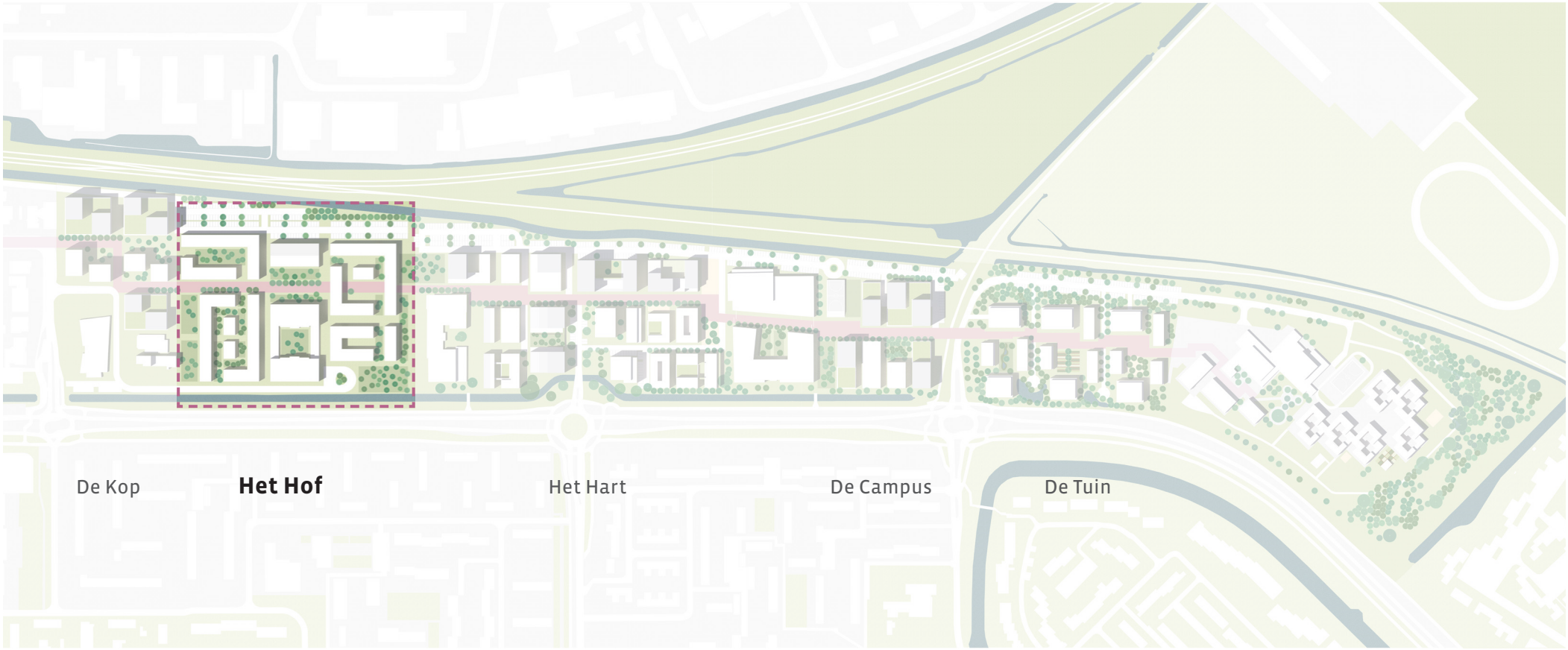
VUISTREGELS HET HOF

MORE



Deelgebied Het Hof

(8a. Ruimtelijke samenhang per deelgebied)

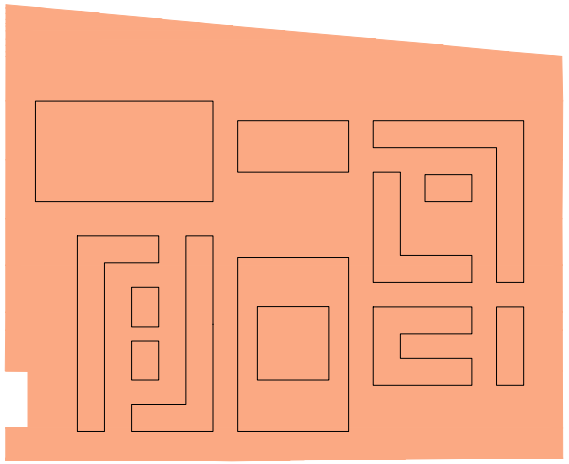


Programma

(7. Programmatische samenhang per deelgebied)

In de huidige situatie wordt het deelgebied Het Hof gekenmerkt door uitsluitend een zorgfunctie. Een zorgprogramma blijft ook in de toekomst een kenmerkend onderdeel van Het Hof. Zoals de naam van dit deelgebied al doet vermoeden wordt de stedenbouwkundige structuur van Het Hof gekenmerkt door verschillende hoven. Verschillend in schaal en maat, uiteenlopend in gebruik, divers in toegankelijkheid en afwijkend in configuratie ontstaat er binnen de hof-typologie een gevarieerde leefomgeving. Naast een zorgfunctie wordt er in Het Hof ook gewoond, is er royaal ruimte voor verblijven in een groen ingerichte openbare ruimte en ontstaat er rondom het Hofplein een mix van verschillende voorzieningen *(zie bijlage 1. Fasering)*. Kortom een woonmilieu waar verschillende doelgroepen hun thuis vinden en waar verschillende zorgfuncties goed bereikbaar zijn voor de bewoners van gemeente Dijk en Waard.

-Oppervlakte deelgebied	39.290m²	
- FSI	1	(zoals omschreven in gebiedsvisie)
- Maximaal laadvermogen	39.290m²	
- Programmamix	wonen werken zorg voorzieningen	



Grenzen plangebied

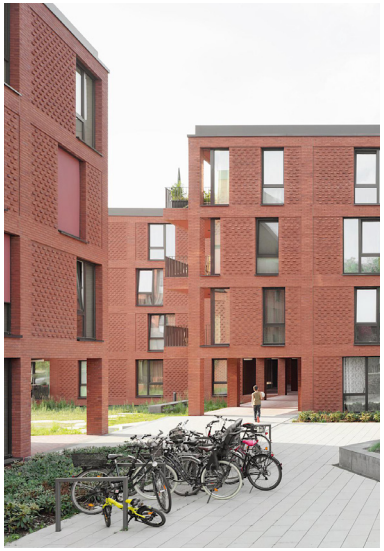
Identiteit



›
doorwaadbaar binnenhof
Baumberger & Stegmeier, Winterthur



›
wonen in een hof
Bureau van Eig, Vijfhuizen



solide architectuur met een
doorwaadbaar karakter
SMAQ, Hannover



‹
sport en spel als integraal meeontworpen onderdeel
van een gezonde leefomgeving
Cuypers Q Architecten, Jette



‹
ontmoeten aan de vergroende
Levensader
Parc Billancourt, Parijs



‹
hof als een beschermde omgeving
Shift Architecture Urbanism ,
Tilburg



passage stimuleert doorwaadbaarheid van een hof
KorthTielens, Amsterdam



autovrije openbare ruimte
Müller Sigrist Architekten , Zürich



centraal plein als plek voor ontmoeting
Alles Wird Gut Architekten, Wenen



‹
duurzaam bouwen gecombineerd met een
groene binnentuin
Saint-Mandé, MARS Architects, Parijs

VUISTREGELS TRANSFORMATIE DEELGEBIED HET HOF

1. Gebouwde omgeving

2. Levendige straten en pleinen

3. Mobiliteit en bereikbaarheid

4. Levensader als verblijfsgebied

5. Typologie en woonkwaliteit

6. Vergroenen

1. Gebouwde omgeving

(1. Bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte)

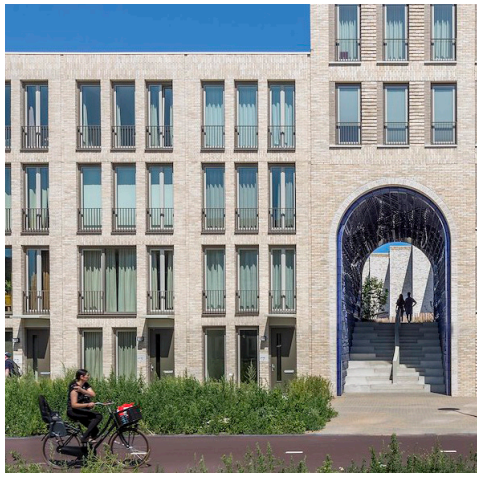
Ambitie

De Frans is in de tijd geleidelijk ontwikkeld: steeds meer bedrijven of grote maatschappelijke voorzieningen vonden hun plek in het gebied tussen de Westtangent en het spoor. Voor bedrijven is dit een fijne en bereikbare plek, maar dat maakt het nog geen aangenaam woonmilieu. Een prettige leefomgeving ontstaat wanneer het programma, de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en de gebouwde omgeving op een zorgvuldige manier samenkomen.

In dit hoofdstuk ligt de nadruk op vuistregels voor de gebouwen. Het is van belang om aan de spoorzijde van De Frans voor 'bescherming en beschutting' te zorgen tegen geluid en fijnstof ten behoeve van een aangenaam leefklimaat. Daarnaast is het belangrijk dat De Frans langs de Westtangent een 'gezicht' krijgt. Dit kan per deelgebied verschillen.

De stedenbouwkundige opzet van Het Hof bestaat uit verschillende hoven. Elk hof is verschillend in schaal, gebruik, programma en toegankelijkheid. Het Hof bouwt voort op de hof-typologie: het idee van een door bebouwing omsloten binnenwereld. Die binnenwereld is specifiek vormgegeven voor (en het liefst met) de toekomstige bewoners van dat hof. De hof-typologie richt zich in eerste instantie naar binnen toe, maar heeft ook een relatie met de 'buitenkant'. Elk hof is dus alzijdig en als zodanig vormgeven. Door deze kwaliteit goed in te zetten komt het beste van twee werelden samen in en rondom elk hof.

Referentie



Kwalitatief hoogwaardig vormgegeven passage naar binnenhof
PoortMeesters, Vera Yanovshtchinsky Architecten, Delft



Integratie van wonen, spel en samenleven in het binnenhof
Zelterstrasse, Zanderroth Architekten, Berlijn

Regel

1.1 De gevel van de gebouwen staat strak in de rooilijn *(zie bijlage 1. Kaart rooilijn).*
Afwijken is mogelijk, mits in overleg met de gemeente en ten behoeve van publieke ruimte.

1.2 Woningen op de beganegrond hebben aan de buitenzijde een Delfste stoep van 0,5 tot 1,5 m diep. *(zie Werkboek bijlage 2. Delftse stoep).*

1.3 Eventuele uitkragingen blijven binnen de rooilijn.

1.4 In Het Hof ontstaan twee maten van hoven; M en L *(zie Werkboek bijlage 3. Maat hoven).*

1.5 Elk hof bestaat uit twee losse volumes die afleesbaar één hof vormen *(zie Werkboek bijlage 4. Afleesbaarheid hof typologie).*

1.6 Elk hof met maat L heeft minimaal twee passages *(zie Werkboek bijlage 5. Zoekgebied passages).*

1.7 Elk hof met maat M heeft minimaal één passage *(zie Werkboek bijlage 5. Zoekgebied passages).*

1.8 Aan de spoorzijde bestaan de hoven uit 4 bouwlagen.

1.9 Aan de zijde van de Westtangent bestaan de hoven uit 3 bouwlagen.

1.10 De bruto verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 4m.

1.11 De bruto verdiepingshoogte vanaf de eerste verdieping is minimaal 3m.

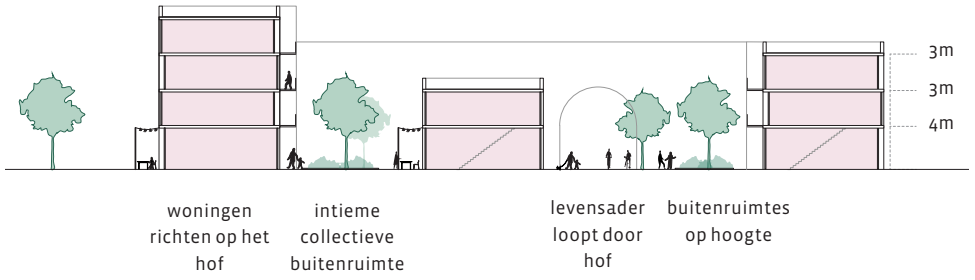
1.12 Het aantal bouwlagen van gebouwen *binnenin* een hof wordt in overleg met de gemeente specifiek behandeld.

1.13 Gebouwen die afwijken van het maximale aantal bouwlagen worden in overleg met de gemeente specifiek behandeld.

1.14 De gebouwen in het midden van dit deelgebied worden in overleg met de gemeente specifiek behandeld *(zie Werkboek bijlage 6. Gebouwen specifiek behandeld).*

1.15 De route vanuit de parkeergarage naar de woning gaat altijd via een gedeelde lobby. Er is bij inpandig parkeren een 'knip' tussen de parkeervoorziening en de gedeelde lobby.

Diagram



2. Levendige straten en pleinen (1. Landschap als structurerend element - doorwaadbaarheid N/Z)

Ambitie

De Levensader zorgt op het schaalniveau van De Frans voor de verbinding van de verschillende deelgebieden. Haaks op de Levensader vormen dwarsstraten een netwerk van verbindingen binnen het deelgebied. Daarnaast zorgen de dwarsstraten voor heldere zichtlijnen, welke bijdragen aan de visuele doorwaadbaarheid van het gebied. Hiermee bouwen we bovendien voort op de geschiedenis van de polderstructuur in het gebied. In een levendig straatbeeld komen wonen, werken en verblijven samen. Het zorgvuldig vormgeven van deze overgangszone vraagt om integrale ontwerpkracht. In een levendig straatbeeld zijn technische ruimtes zorgvuldig uit het zicht weggewerkt en/of geïntegreerd in de architectuur. Hoge hekken, gesloten kopgevels en met stickers dichtgeplakte glazen gevels zijn niet wenselijk.

Binnen een fijnmazig netwerk van hoven, straten en pleinen ontstaat een leefomgeving waarin ontmoeten, verblijven en gezond leven wordt gestimuleerd. Reuring ontstaat op de straten en pleinen. De hoven bieden rust, bescherming en beschutting. Het alzijdige karakter van de hoven versterkt de sociale cohesie in dit deelgebied. Ten behoeve van de levendigheid en de 'ogen op de straat' wordt er ook op de begane grond gewoond. Door bijvoorbeeld de keuken aan de straatzijde te positioneren en slaapkamers op de eerste verdieping ontstaat een relatie met het leven op straat. Ruimte voor ander programma en voorzieningen wordt geboden rondom het Hofplein

Referentie



Passages zorgen voor een doorwaadbaar deelgebied
Spaarndammerhart, KorthTielens, Amsterdam



Subtiele overgang tussen publiek en privaat
Strijp R, Bedeaux de Brouwer, Eindhoven

Regel

2.1 Aan de straten bevinden zich woningen en gedeelde woonentrees.

2.2 Rondom het plein is er ruimte voor verschillende programma's.

2.3 De gevel van zowel de gedeelde woonentrees als van de verschillende programma's zijn transparant. Dit is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

2.4 Woningen grenzend aan de straat hebben een heldere doch subtiele overgang tussen publiek en privaat waarbij voornamelijk de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd. Er bevinden zich geen slaapkamers op de begane grond.

2.5 De dwarsstraten zijn 10m breed.

2.6 De afstand tussen twee losse volumes die samen één hof vormen is 10m.

2.7 De kleinere tussenstraatjes zijn 6m breed, uitgezonderd passages t.p.v. de Levensader.

2.8 Alle voorzieningen in relatie tot het woonprogramma (fietsparkeervoorzieningen, techniek, afvalvoorziening, trafo's, WKO, rolcontainers bij bedrijfsgebouwen etc) zijn geintegreerd in het gebouw *(zie Werkboek bijlage 7. Fietsparkeervoorzieningen en techniek).* Trafo's en WKO installaties worden geplaatst conform de eisen van de leveranciers.

2.9 De gevels aan de hoven hebben een alzijdig karakter en zijn het 'gezicht op straat'.

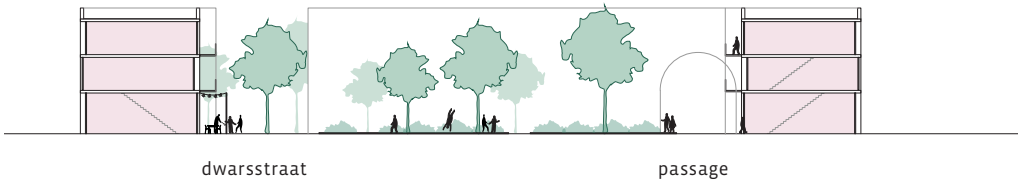
2.10 Om gesloten gevels te voorkomen is het wenselijk dat er elke 10m een deur is, zowel aan levensader als in zijstraten

2.11 De gevels parallel aan de dwarsstraten faciliteren de entrees voor fietsparkeervoorzieningen en techniek en zijn integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

2.12 De straten zijn autoluw, richten zich voornamelijk op langzaam verkeer maar zijn bereikbaar voor nood- en hulpdiensten en ander bestemmingsverkeer.

2.13 Technische installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf het straatniveau.

Diagram



3. Mobiliteit en bereikbaarheid

(4. Gezond parkeerprincipe op gebiedsniveau)

Ambitie

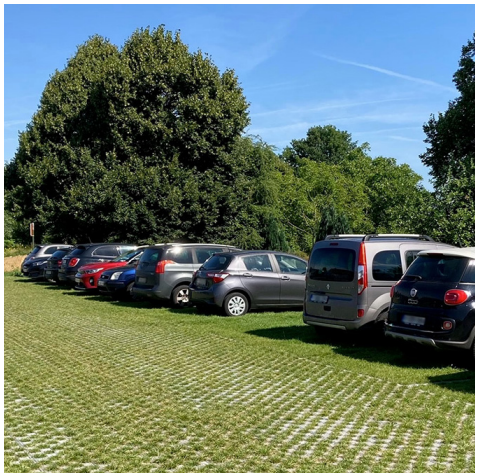
De Frans wordt Fit! Dit betekent dat De Frans inzet op actieve mobiliteit en gezondheid, op fietsen en op lopen. De openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en zet aan tot gezond bewegen volgens het STOMP principe. Goede inrichting van de openbare ruimte is cruciaal in het stimuleren van wandelen en fietsen. Om het gebruik van de fiets te stimuleren zijn gemakkelijk bereikbare, veilige en droge fietsparkeervoorzieningen aanwezig. De principes uit de Amsterdamse Bouwbrief vormen daarom het uitgangspunt. Met het station Heerhugowaard nabij zet De Frans in op het gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit. De auto verdwijnt in De Frans uit het zicht. De parkeeropgave is een integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor De Frans en dient daarom kwalitatief te worden ingepast en vormgegeven.

Het Hof is een autoluw gebied dat voor iedereen goed toegankelijk is. Gebouwen sluiten goed aan op de openbare ruimte. Het auto parkeren is in clusters georganiseerd op het maaiveld en eventueel onder de woongebouwen aan de spoorzijde. De integratie van klimaatadaptieve oplossingen in de parkeervoorziening is een must en maximaal dubbelgebruik is de ambitie.

Referentie



Goed ingerichte fietsparkeervoorziening
TRIBU, Lausanne



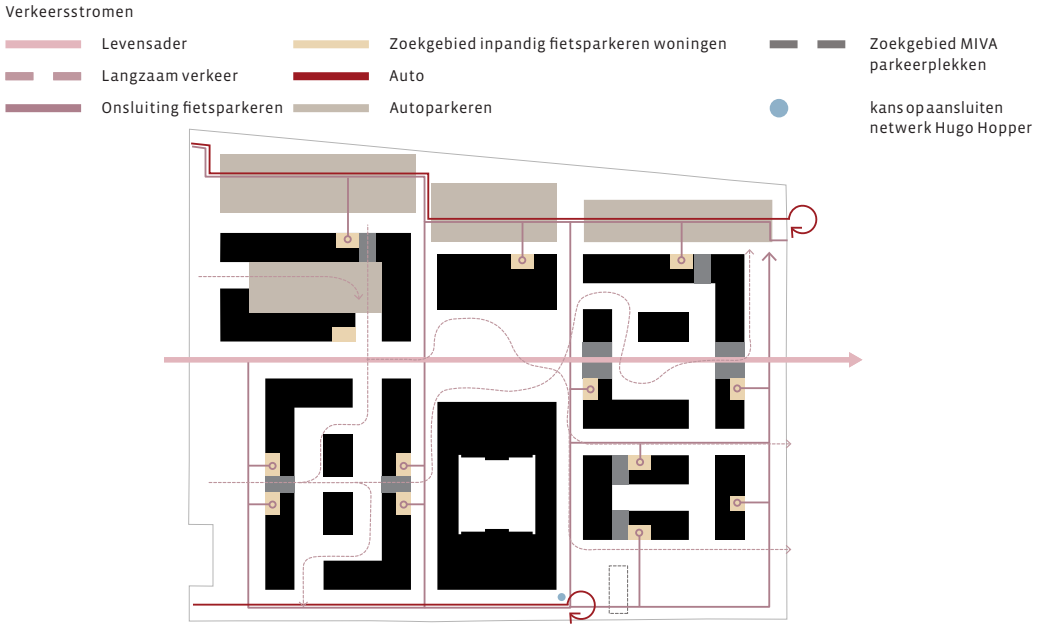
Bij maaiveldparkeren wordt ingezet op minimale verharding
La Louviere

Regel

3.1	De openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk en is als zodanig vormgegeven.
3.2	De overgang van het gebouw naar de openbare ruimte is duidelijk en toegankelijk voor iedereen vormgegeven.
3.3	Collectieve fietsparkeervoorzieningen zijn onderdeel van elke ontwikkeling en worden zorgvuldig binnen het gebouw vormgegeven en dus voorzien van daglicht, goede verlichting en een heldere koppeling met de woonentree en brievenbussen.
3.4	Het Hof is autoluw.
3.5	De Levensader is autovrij en kan door autoverkeer uitsluitend haaks overgestoken worden.
3.6	Het auto parkeren is georganiseerd in clusters aan de spoorzijde van het deelgebied (uitzondering voor het zorgprogramma.)
3.7	In het kader van de duurzaamheidambities wordt elke parkeerplaats op het maaiveld voorzien van groenbestrating.
3.8	In het kader van de duurzaamheidsambities worden ook e-parkeerplekken gerealiseerd.
3.9	Het auto parkeren gaat uit van maximaal dubbelgebruik van parkeerplaatsen.
3.10	Inprikkers faciliteren de logistieke behoefte van bewoners en van de zorgfuncties.
3.11	De bereikbaarheid van de noodhulpdiensten is gewaarborgd.

(zie bijlage 2. Bereikbaarheid noodhulpdiensten).

Diagram



4. Levensader als verblijfsgebied

(3. Levendig programma aan de Levensader met open plinten)
(5. (publieke) investering focussen op de Levensader)

Ambitie

De Levensader is de grote verbinder van De Frans; de plek waar De Frans echt tot leven komt. Langs de Levensader ontstaat een mix van verschillende deelgebieden, identiteiten en programma's. Levendige groene pleinen en straten sluiten aan op de levensader Tegelijkertijd is de Levensader een route waarlangs je fietst en wandelt, maar beslist geen doorgaande (snel)fietsroute. De Levensader heeft ook een praktische functie: voor ondergrondse infrastructuur. We zetten in op het combineren van ondergrond en bovengrond bij investeringen in de Levensader. Denk daarbij aan het aanleggen van een warmte- en energienet in combinatie met het maken van groen en een speelplek. De verschillende deelgebieden en locaties worden in fasen gerealiseerd. De Levensader hoeft daarom niet in één keer aangelegd te worden, maar kan per deelgebied ontwikkeld worden en wanneer gebiedspartners daar aan ook aan toe zijn.

Binnen deze heldere stedenbouwkundige opzet verbindt de Levensader het fijnmazige netwerk van straten, pleinen en hoven. Daarom verschilt de Levensader in Het Hof van verschijningsvorm wanneer deze bijvoorbeeld is geïntegreerd in een hof of onderdeel is van het plein. Om deze ambitie waar te maken is het cruciaal de verschillende overgangen van de Levensader goed vorm te geven. Dit kan door middel van programma, architectonische ontwerpkeuzes en de inrichting van de openbare ruimte. De bewoners met een zorgvraag, bezoekers en de bewoners van de verschillende hoven ontmoeten elkaar op en aan de Levensader. Deze gedeelde plek is dus voor iedereen toegankelijk.

Referentie



Passeren, verblijven en spel aan plein Levensader
Square-Garden, o8014 Arquitectura, Rocafort



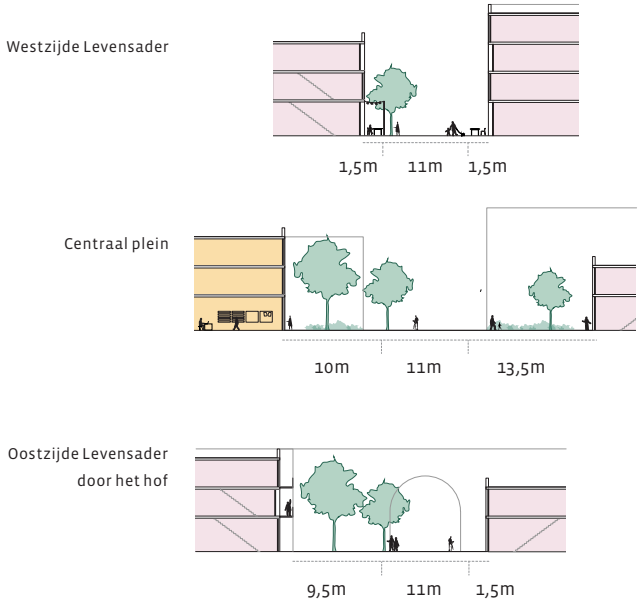
Levensader met ruimte voor ontmoeten en groen
Little-C, CULD+INBO, Rotterdam

Regel

4.1 De Levensader heeft in Het Hof verschillende breedtes, maar is minimaal 14m. breed.
4.2 De verschijningsvorm van de Levensader verschilt in relatie tot het programma.
4.3 De Levensader is royaal vergroend met aan minimaal één zijde een bomenrij.
4.4 Aan de Levensader zijn ook entrees van woningen gepositioneerd.
4.5 Eventuele entrees voor fietsparkeervoorzieningen aan de Levensader zijn mogelijk, mits kwalitatief hoogwaardig vormgegeven en in overleg met de gemeente.
4.6 Voorzieningen worden voornamelijk in de gebouwen rondom het Hofplein aan de Levensader gerealiseerd *(zie Werkboek bijlage 8. Voorzieningen).*

Diagram

Verschillende ruimtelijke ervaring van levensader



5. Typologie en woonkwaliteit (6. Een divers woningbouwprogramma in elk gebied)

Ambitie

De Frans is gastvrij. Dat betekent dat er plek is voor iedereen in De Frans. Een inclusieve samenleving is een belangrijk doel. Per deelgebied wordt ingezet op een gemixt woonprogramma. Het sociale woningbouwprogramma wordt in ingevuld in samenwerking met een woningbouwcorporatie. Daarnaast is er een kans om in De Frans de doorstroming van de vergrijzende bevolking te bevorderen. Woningen geschikt voor ouderen zijn dus een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave. Per deelgebied moeten de verschillende bouwplannen de woningbouwprogrammering verevenen. Elk deelgebied kent zijn eigen basistypologie waarbinnen gevarieerd kan worden in de nadere uitwerking van een bouwplan. Woonkwaliteit is leidend in de planontwikkeling. Denk aan goed vormgegeven entrees, royale buitenruimtes, goede en flexibele plattegronden, grote raamopeningen, biobased materialen en een heldere aansluiting op het maaiveld.

In het streven naar woonkwaliteit is het belangrijk dat bewoners elkaar binnen in het gebouw, in de gedeelde hoven en in de openbare ruimte op een prettige manier kunnen tegenkomen. Het alzijdige karakter van de hof-typologie maakt dit mogelijk. In Het Hof komen diverse doelgroepen samen, ook voor mensen met een zorgvraag geldt dat woonkwaliteit essentieel is.

Referentie



Royale entree, ontmoetingsplek en kwalitatief hoogwaardig Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten , Zürich



Royale buitenruimte geintegreerd in volume aan binnentuin Oude Dijk, Shift, Tilburg

Regel

5.1 Elk woongebouw heeft een alzijdige oriëntatie.

5.2 De organisatie van de plattegronden voorkomt duidelijke voor- en achterkanten.

5.3 Woningen zijn zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd.

5.4 De routing van de lobby en de fietsparkeervoorziening tot aan de voordeur van de woning is hoogwaardig en inclusief vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en biedt ruimte voor ontmoetingen *(zie Werkboek bijlage 9. Referenties gedeelde ruimte).*

5.5 De overgang van privé buitenruimte tot de openbare ruimte wordt zorgvuldig en helder vormgegeven. Geen hekken, schuttingen en hagen *(zie Werkboek bijlage 10. Publiek-privaat).*

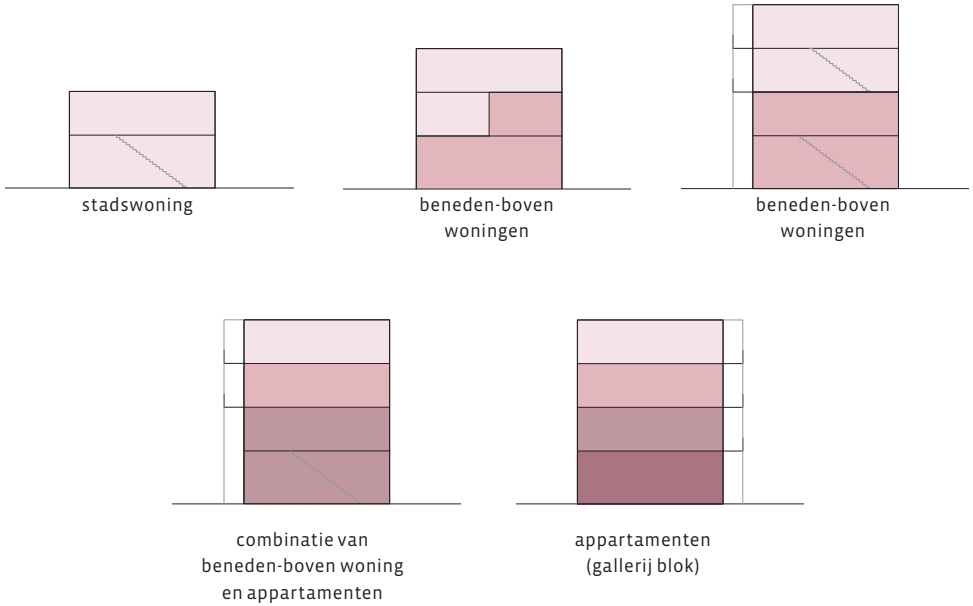
5.6 Hoven stimuleren ontmoeting en ontspanning.

5.7 Buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonisch volume

5.8 Woningen kleiner dan 40m² GO zijn bij voorkeur zo ontworpen dat ze in de toekomst zonder constructieve ingreep gekoppeld kunnen worden.

5.9 Woningen kleiner dan 50m² GO zijn voorzien van een Frans balkon en hebben directe toegang tot een gedeelde binnentuin.

Diagram



6. Vergroenen

Ambitie

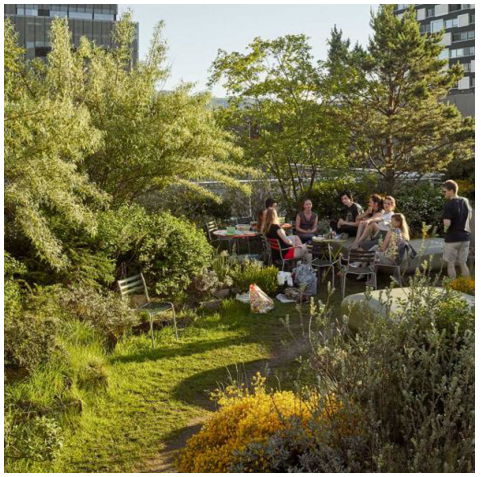
In De Frans word je aangemoedigd om te bewegen. De Frans is groen en de auto is uit het zicht geparkeerd! Ook op het gebied van duurzaamheid valt er veel te winnen in het creëren van een aangename en gezonde leefomgeving. De Frans zet in op duurzame biobased materialen en vergroende daktuinen en buitenruimten. Het beoogde straatprofiel biedt ruimte om op het maaiveld te vergroenen. Daktuinen worden groene oases die uitnodigen tot ontmoeten en bieden kans om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. Het vasthouden van hemelwater en het bevloeien van de groene daken met grijs water kan hier een onderdeel van zijn. Om dit te kunnen realiseren is een dakpakket van minimaal 60cm het uitgangspunt.

In Het Hof wordt voortgebouwd op deze ambitie. Zowel op het maaiveld als in de hoven wordt groen toegevoegd. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie en zorgt voor een aangename leefomgeving. Sterker nog: een vergroende openbare ruimte nodigt uit om daar gebruik van te maken en is voor iedereen toegankelijk. De hoven worden gekenmerkt door weelderige binnentuinen die per hof aansluiten op de behoefte van de bewoners. Op deze wijze ontstaan er verschillende groene oases die ruimte bieden voor ontmoeting en kansen bieden om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. Het streven is de pv-panelen zoveel als mogelijk op de hoge daken te positioneren.

Referentie



Wonen aan een weelderige daktuin in een hof typologie
Eenhoornblokken, KorthTielens, Amsterdam



Weelderige daktuinen nodigen uit tot ontmoeten en verblijven
Toni Areal, Vulkan Landschaftarchitektur, Zürich

Regel

6.1 De hoven zetten in op een maximaal groen karakter en integratie van natuurinclusieve voorzieningen.

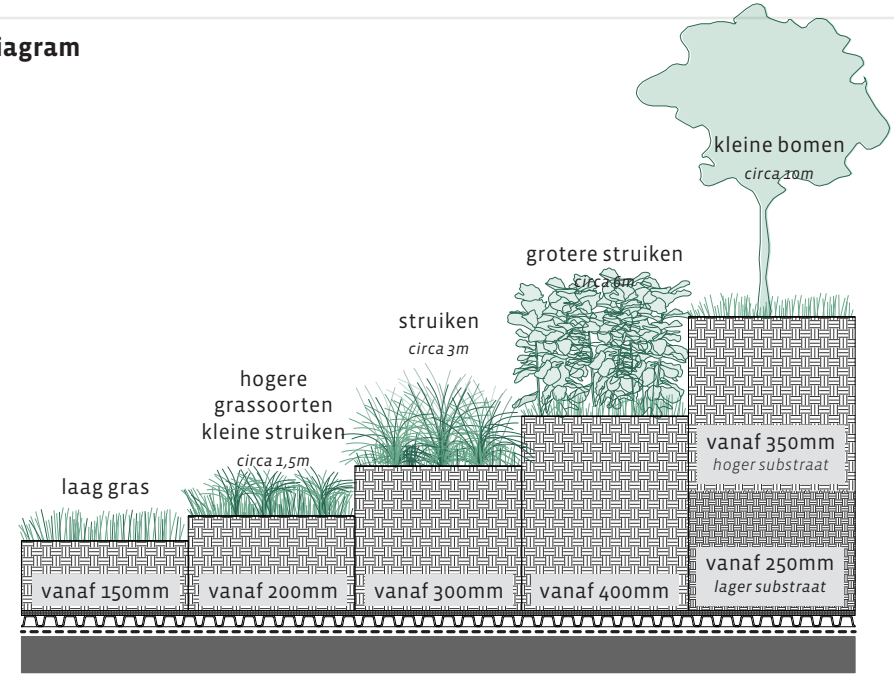
6.2 Elk hof heeft zijn eigen uitstraling passend bij de doelgroep en/of beoogde leefstijl. Een hof kan ontwikkeld en ontworpen worden met een bepaalde bewonersgroep (leefstijl, sociale cohesie) in gedachten.

6.3 Voor alle groene daken in de hoven waar niet in de volle grond vergroend kan worden is een dakpakket van minimaal 60cm het uitgangspunt.

6.4 Ten behoeve van waterretentie en natuurinclusiviteit worden de daken waaraan geen woningen grenzen voorzien van een dakpakket van minimaal 20cm.

.

Diagram



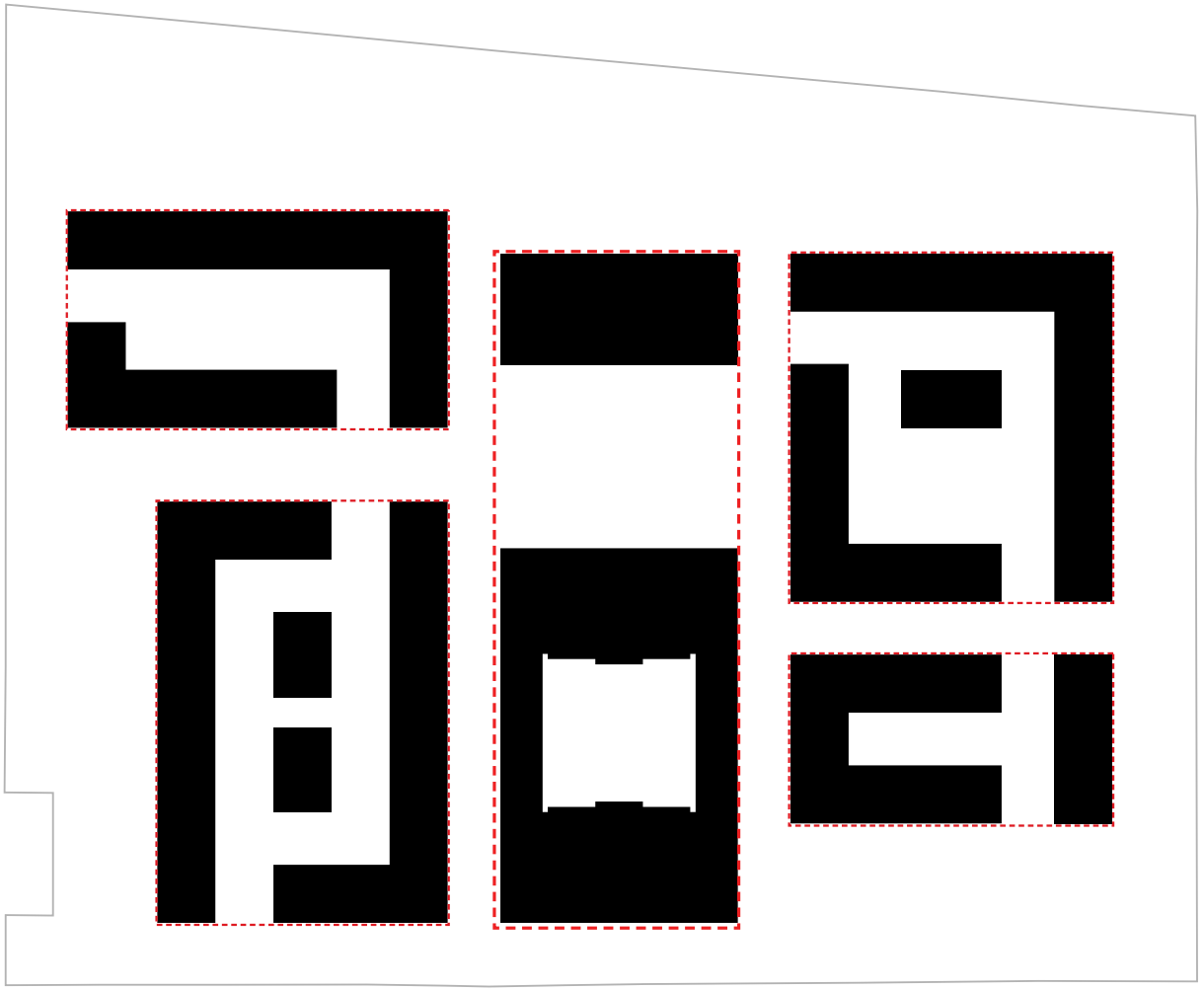
maten betreft dikte substraatlaag

BIJLAGE VUISTREGELS HET HOF

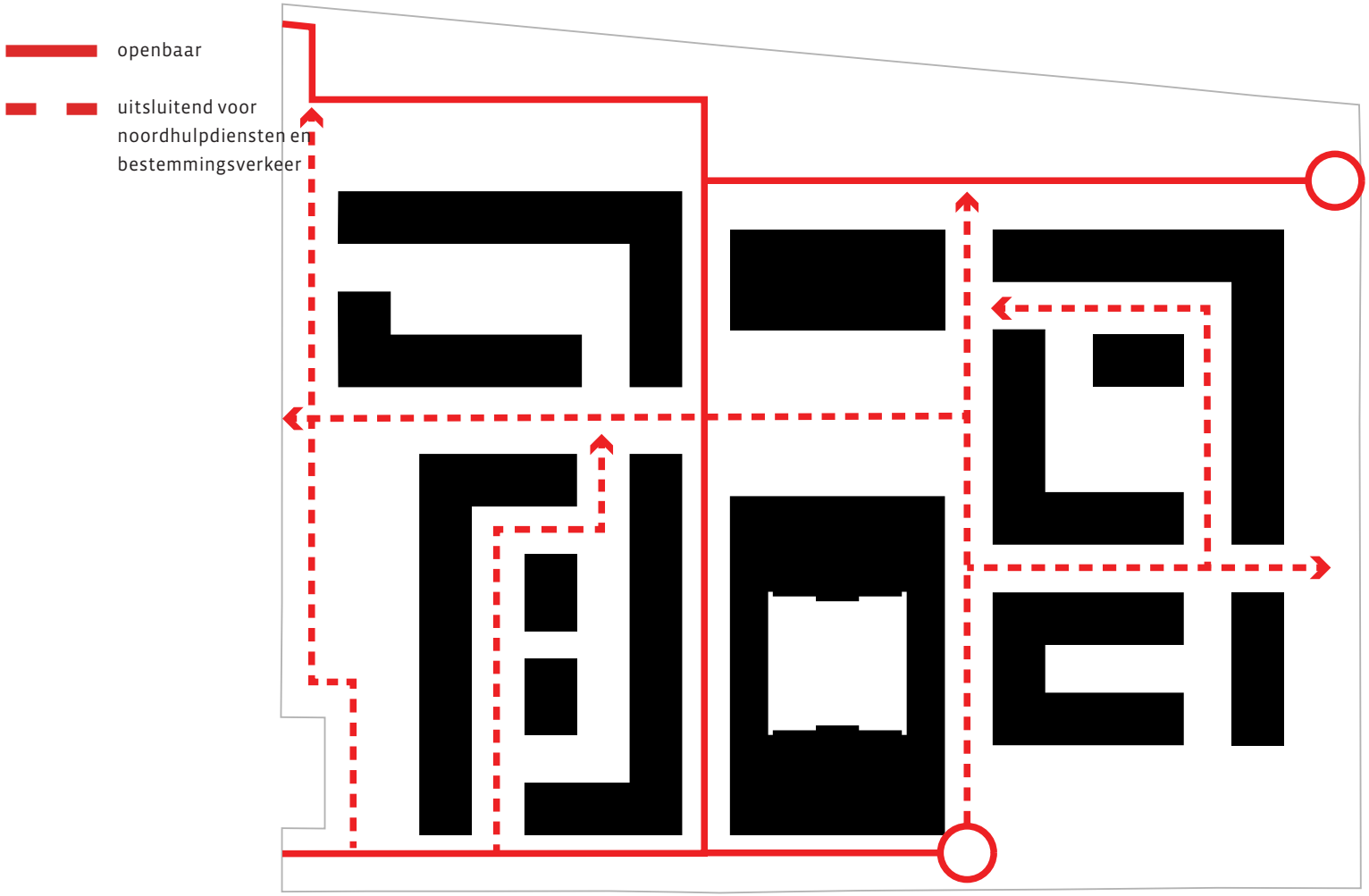
1.Kaart rooilijn

2. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer

Bijlage 1. Kaart rooilijn

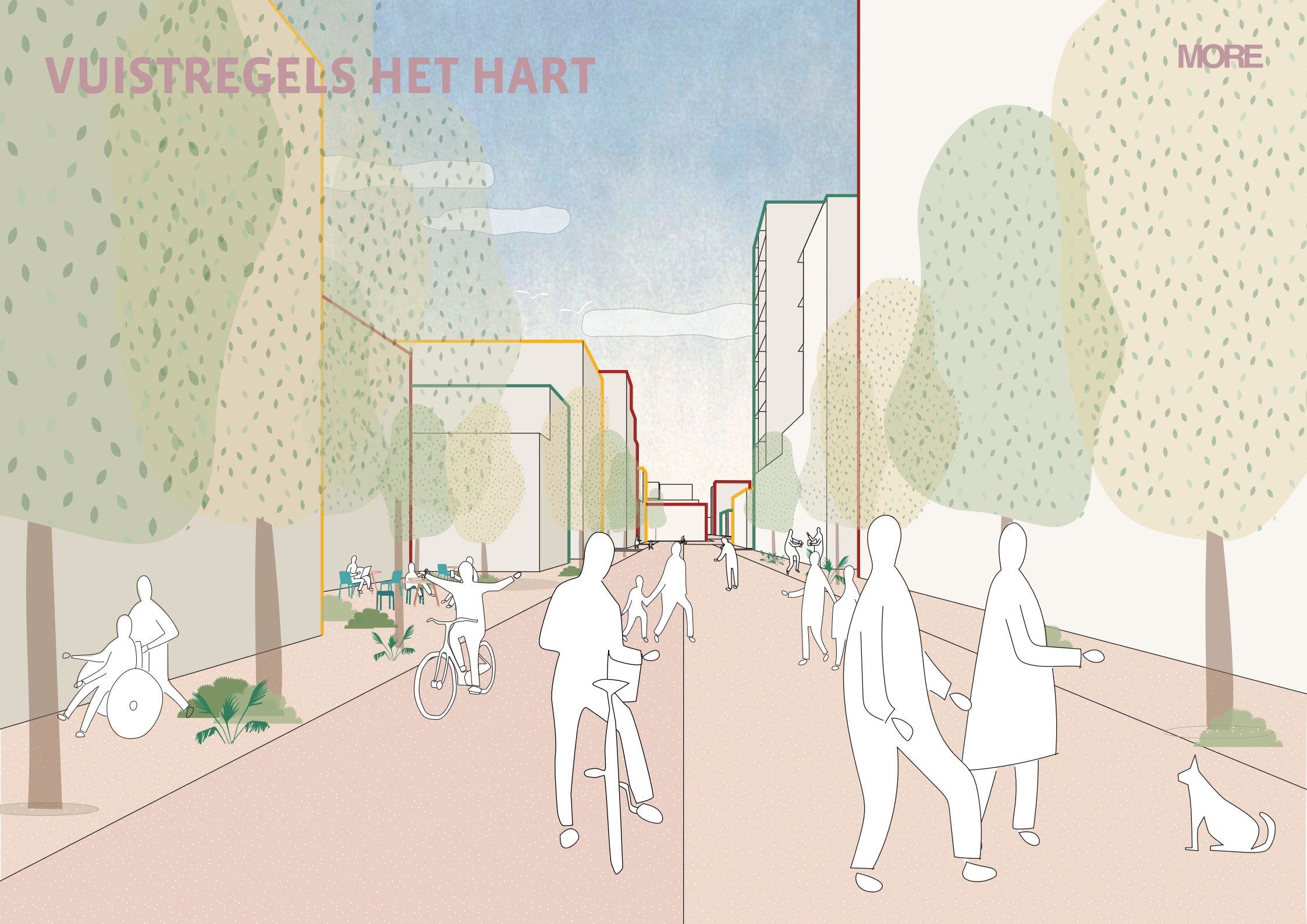


Bijlage 2. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer



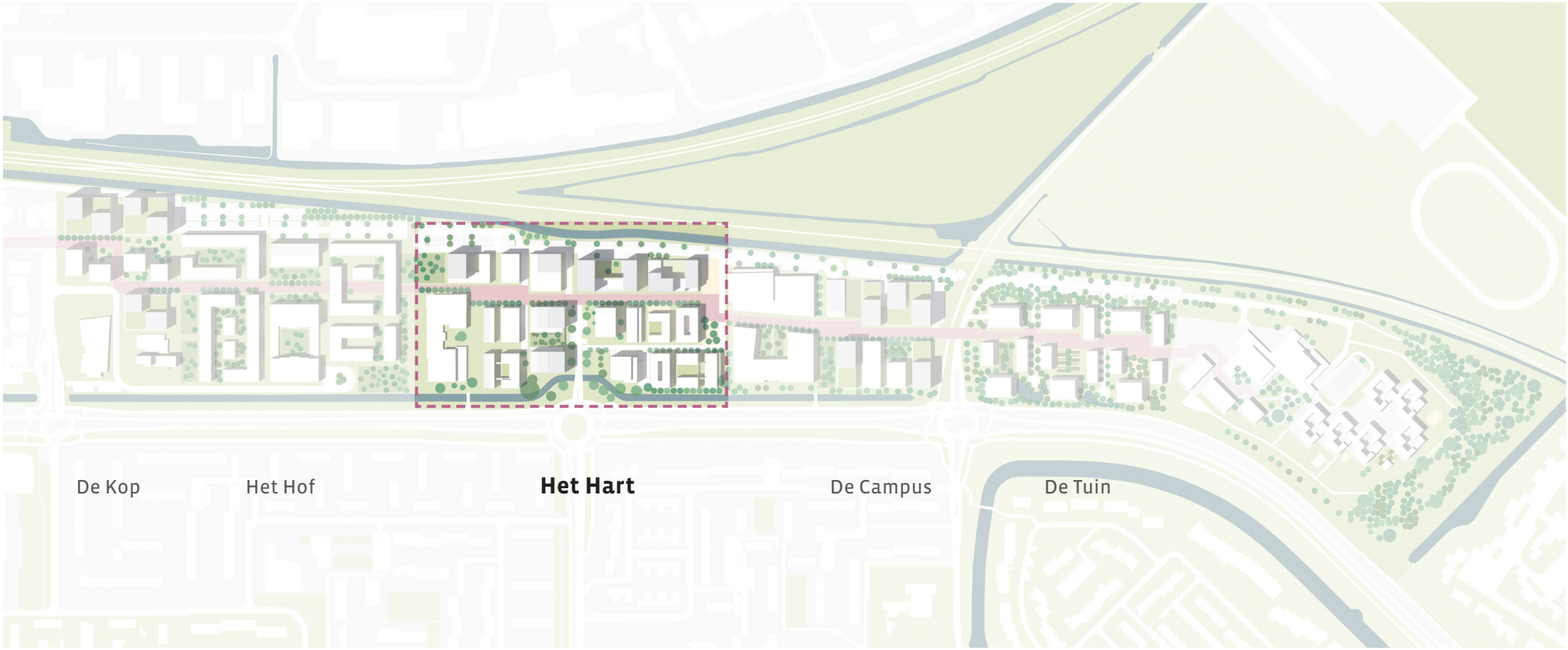
VUISTREGELS HET HART

MORE



Deelgebied Het Hart

(8a. Ruimtelijke samenhang per deelgebied)

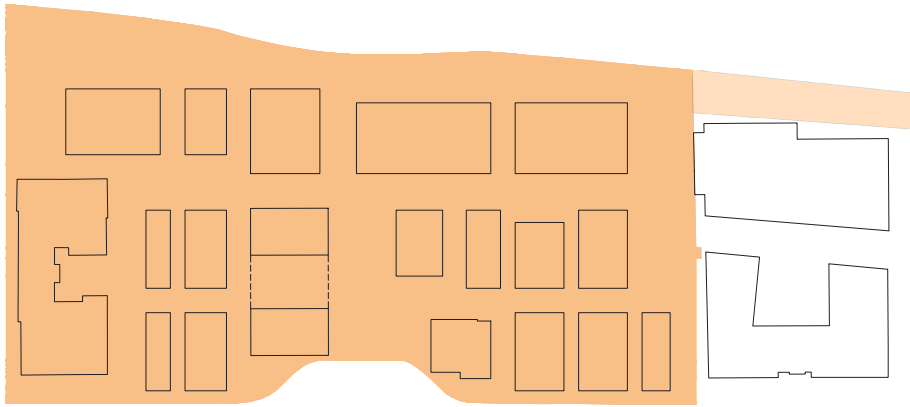


Programma

(7. Programmatische samenhang per deelgebied)

In Het Hart bruist De Frans. Hier ontstaat een levendige plek waarin starters, empty nesters en jonge gezinnen naast en met elkaar wonen *(zie Werkboek bijlage 1. Fasering)*. Ook kom je hier om te werken en voor het kinderdagverblijf, de pizzeria, sauna, school of kantoor. Je woont, werkt en verblijft in een stadse omgeving. Dat betekent stedelijke bouwblokken met gestapeld wonen gekarakteriseerd door een eigentijdse uitstraling. In deze stadse omgeving is contact met de buren vanzelfsprekend. Goed ingerichte openbare ruimte nodigt op pleinen en stoepen uit om elkaar te ontmoeten. De programmatische invulling langs de Levensader sluit aan op die ambitie.

-Oppervlakte deelgebied	42.250m²	
- FSI	1.4	(zoals omschreven in gebiedsvisie)
- Maximaal laadvermogen	59.150m²	
- Totaal bestaand aantal m²	16.330m²	
- Maximaal toe te voegen volume	42.820m²	
- Programmamix	wonen werken educatie voorzieningen (bestaand+nieuw)	



Grenzen plangebied

Identiteit



› *informeel karakter stimuleert sociale cohesie*
Nieuw Zuid, Antwerpen



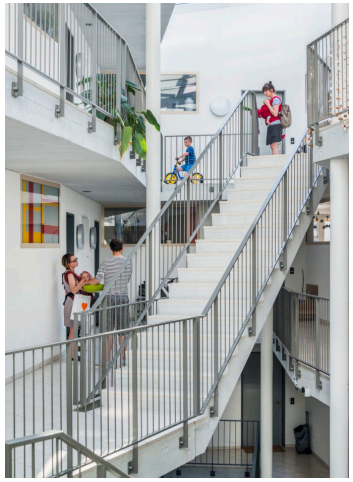
› *autovrije openbare ruimte*
Müller Sigrist Architekten , Zürich



tuinen op hoogte
KCAP, Rotterdam



verblijven en reuring aan levensader
CULD + INBO, Rotterdam



overmaat in trappenhuis stimuleertontmoeting
Duplex Architekten, Zürich

vergroende tussenstraat
Morris+Company, Londen





‹ *routes voor langzaam verkeer*
ZOA Studio, Antwerpen



‹ *robuuste architectuur in vergroende omgeving*
Shift Architecture Urbanism , Tilburg



levendige straat met ruimte voor groen en ontmoeting
CULD + INBO, Rotterdam



ruimte voor spel in openbare ruimte
Vulkan Architekten , Zürich

VUISTREGELS TRANSFORMATIE DEELGEBIED HET HART

1. Gebouwde omgeving

2. Levendige straten en pleinen

3. Mobiliteit en bereikbaarheid

4. Levensader als verblijfsgebied

5. Typologie en woonkwaliteit

6. Vergroenen

1. Gebouwde omgeving

(2. Bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte)

Ambitie

De Frans is in de tijd geleidelijk ontwikkeld: steeds meer bedrijven of grote maatschappelijke voorzieningen vonden hun plek in het gebied tussen de Westtangent en het spoor. Voor bedrijven is dit een fijne en bereikbare plek, maar dat maakt het nog geen aangenaam woonmilieu. Een prettige leefomgeving ontstaat wanneer het programma, de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en de gebouwde omgeving op een zorgvuldige manier samenkomen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op vuistregels voor de gebouwen. Het is van belang om aan de spoorzijde van De Frans voor 'bescherming en beschutting' te zorgen tegen geluid en fijnstof ten behoeve van een aangenaam leefklimaat. Daarnaast is het belangrijk dat De Frans langs de Westtangent een 'gezicht' krijgt. Dit kan per deelgebied verschillen.

Het Hart wordt gekenmerkt door bebouwing in menselijke schaal en maat. Op deze wijze ontstaat er een doorwaadbare woonomgeving binnen een heldere structuur van straten en pleinen. De korrelgrootte aan de spoorzijde is groter en wordt fijnmaziger richting de Westtangent. De gebouwen aan de spoorzijde staan op een basement van minimaal 4m hoogte. De gebouwen bieden ruimte aan verschillende programma's, herkenbare woonentrees en zorgen voor een aangename inkadering van de openbare ruimte. Het is goed om direct aan de Levensader ook woningen te hebben; zij vormen de 'ogen op de straat'. Om anonimiteit en ondermijning te voorkomen is er een 'knip' tussen de (fiets) parkeergarage en de lift naar de woningen.

Referentie



Gebouwen creëren een heldere structuur
Jo Coenen, Leidsche Rijn, Utrecht



Wonen aan een plein
Hunzikerareal, Müller Sigrist Architekten, Zürich

Regel

1.1 De gevels van de gebouwen staan strak in de rooilijn *(zie bijlage 1. Kaart rooilijn).* Afwijken is mogelijk, mits in overleg met de gemeente en ten behoeve van publieke ruimte.

1.2 Bij woningen op het maaiveld ontstaat vanuit de rooilijn een bufferzone van 0,5m tot 1,5m ten behoeve van prive buitenruimte voor de woning ('Delftse stoep').

1.3 In de straten van 6m is geen formele prive buitenruimte.

1.4 Eventuele uitkragingen blijven binnen de rooilijn.

1.5 De bruto hoogte van de bouwlaag van de begane grond is 4m.

1.6 De bruto hoogte van de bouwlagen vanaf de eerste verdieping is minimaal 3m.

1.7 Aan de spoorzijde zijn maximaal 10 bouwlagen toegestaan.

1.8 Aan de zijde van de Westtangent zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

1.9 Gebouwen die afwijken van het maximale aantal bouwlagen worden in overleg met de gemeente specifiek behandeld.

1.10 Gebouwen hoger dan 4 bouwlagen worden gedefinieerd als hoge accenten waarvoor specifieke vuistregels gelden.

1.11 Hoge accenten vallen binnen de voor het maaiveld gedefinieerde rooilijnen *(zie bijlage 2. Kaart rooilijn op hoogte).*

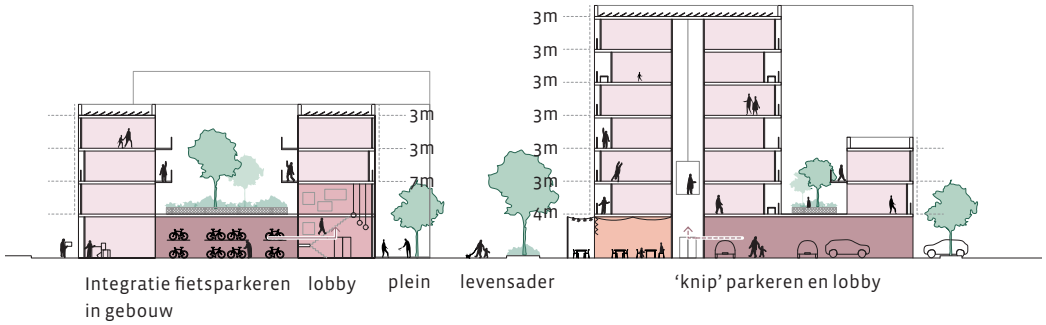
1.12 Hoge accenten worden alternerend geplaatst, hiermee wordt uitzicht en privacy geborgd *(zie Werkboek bijlage 2. Positie hoge accenten).*

1.13 Hoge accenten wisselen zich in hoogte af met een minimaal verschil van 2 lagen.

1.14 Het windklimaat op straatniveau is maatgevend, daarom wordt voor intiatieven met een hoog accent een windstudie gevraagd. De uitkomst wordt besproken met de gemeente.

1.15 De route vanuit de parkeergarage naar de woning gaat altijd via een gedeelde lobby. Er is bij inpandig parkeren een 'knip' tussen de parkeervoorziening en de gedeelde lobby.

Diagram



2. Levendige straten en pleinen (1. Landschap als structurerend element - doorwaadbaarheid N/Z)

Ambitie

De Levensader zorgt op het schaalniveau van De Frans voor de verbindingen van de verschillende deelgebieden. Haaks op de Levensader vormen dwarsstraten een netwerk van verbindingen binnen het deelgebied. Daarnaast zorgen de dwarsstraten voor heldere zichtlijnen, welke bijdragen aan de visuele doorwaadbaarheid van het gebied. Hiermee bouwen we bovendien voort op de geschiedenis van de polderstructuur in het gebied. In een levendig straatbeeld komen wonen, werken en verblijven samen. Het zorgvuldig vormgeven van deze overgangszone vraagt om integrale ontwerpkracht. In een levendig straatbeeld zijn technische ruimtes zorgvuldig uit het zicht weggewerkt en/of geïntegreerd in de architectuur. Hoge hekken, gesloten kopgevels en met stickers dichtgeplakte glazen gevels zijn niet wenselijk.

De stevige dichtheid in Het Hart vraagt om het stimuleren van sociale cohesie. Veel bewoners zullen nieuw zijn in dit gebied en moeten zich hier thuis gaan voelen. Een fijnmazig netwerk van straten en pleinen helpt hierbij, zij stimuleren immers ontmoetingen, het verblijven en het spelen in de publieke ruimte. Het goed vormgeven van (gedeelde) entrees, ontsluiting, buitenruimten en fietsparkeervoorzieningen helpt in het versterken van de sociale cohesie. Ten behoeve van de levendigheid en de 'ogen op de straat' wordt er ook op de begane grond gewoond. Door bijvoorbeeld de keuken aan de straatzijde te positioneren en slaapkamers op de 1e verdieping ontstaat een relatie met het leven op straat.

Referentie



Integratie van wonen, spel en samenleven in de buurt
Zelterstrasse, Zanderroth Architekten, Berlijn



Voorzieningen in de plint en wonen daarboven
ZAC Batignolles, Parijs

Regel

2.1 Aan de straten bevinden zich woningen, gedeelde woonentrees en verschillende programma's.

2.2 De gevel van zowel de gedeelde woonentrees als van de verschillende programma's zijn transparant. Dit wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

2.3 Woningen grenzend aan de straat hebben een heldere maar subtiele overgang tussen publiek en privaat, waarbij voornamelijk de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd.

2.4 De dwarsstraten verschillen in straatbreedte van of 6m of 10m.

2.5 In het Inrichtingsplan Openbare Ruimte worden zoekgebieden voor vergroening en spel opgenomen.

2.6 Alle voorzieningen in relatie tot het woonprogramma (fietsparkeervoorzieningen, techniek, trafo's, WKO, rolcontainers bij bedrijfsgebouwen etc) zijn geintegreerd in het gebouw *(zie bijlage 3. Fietsparkeervoorzieningen en techniek).*

2.7 De gevels parallel aan de Levensader, aan de Westtangent en aan pleinen zijn het 'gezicht op straat' *(zie Werkboek bijlage 3. Oriëntatie gevel).*

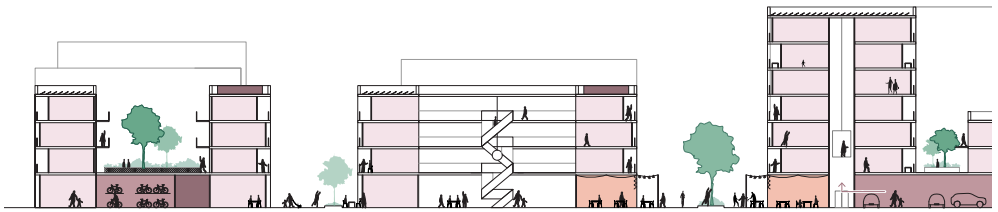
2.8 De gevels parallel aan de dwarsstraten faciliteren de entrees voor fietsparkeervoorzieningen en techniek en zijn integraal onderdeel van de ontwerpopgave *(zie Werkboek bijlage 3. Oriëntatie gevel).*

2.9 Om gesloten gevels te voorkomen is het wenselijk dat er elke 10m een deur is.

2.10 Technische installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf het straatniveau.

2.11 De straten zijn autoluw, richten zich voornamelijk op langzaam verkeer maar zijn bereikbaar voor nood- en hulpdiensten en ander bestemmingsverkeer.

Diagram



3. Mobiliteit en bereikbaarheid

(4. Gezond parkeerprincipe op gebiedsniveau)

Ambitie

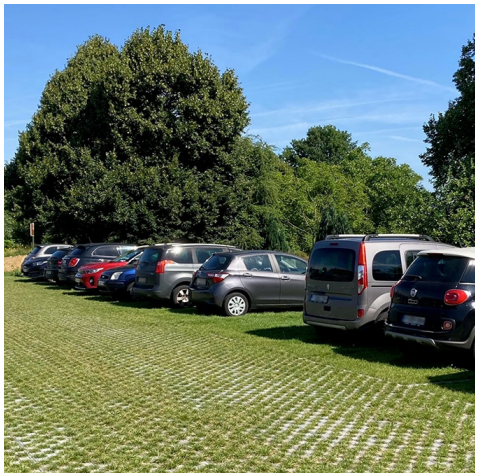
De Frans wordt Fit! Dit betekent dat De Frans inzet op actieve mobiliteit en gezondheid, op fietsen en op lopen. De openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en zet aan tot gezond bewegen volgens het STOMP principe. Goede inrichting van de openbare ruimte is cruciaal in het stimuleren van wandelen en fietsen. Om het gebruik van de fiets te stimuleren zijn gemakkelijk bereikbare, veilige en droge fietsparkeervoorzieningen aanwezig. De principes uit de Amsterdamse Bouwbrief vormen daarom het uitgangspunt. Met het station Heerhugowaard nabij zet De Frans in op het gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit. De auto verdwijnt in De Frans uit het zicht. De parkeeropgave is een integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor De Frans en dient daarom kwalitatief te worden ingepast en vormgegeven.

De voetganger en de fietser hebben voorrang in Het Hart. Om deze gezonde mobiliteitsvormen te stimuleren zijn goede aansluitingen van de gebouwen op de openbare ruimte noodzakelijk. Dit geldt voor zowel overdag als in de avond. Ook dan moet het prettig thuis komen zijn. Het auto parkeren is in clusters georganiseerd aan de spoorzijde ten behoeve van een autoluw woonmilieu. De integratie van klimaat adaptieve oplossingen in relatie tot de parkeervoorziening is een must. Maximaal dubbelgebruik van parkeerplekken is de ambitie.

Referentie



Goed ingerichte fietsparkeervoorziening
TRIBU, Lausanne



Bij maaiveldparkeren wordt ingezet op minimale verharding
La Louviere

Regel

3.1 De openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk en is als zodanig vormgegeven.
3.2 De overgang van het gebouw naar de openbare ruimte is duidelijk en toegankelijk voor iedereen vormgegeven.
3.3 Collectieve fietsparkeervoorzieningen zijn onderdeel van elke ontwikkeling en worden zorgvuldig binnen het gebouw vormgegeven en dus voorzien van daglicht, goede verlichting en een heldere koppeling met de woonentree en brievenbussen.
3.4 Het Hart is autoluw.
3.5 De Levensader is autovrij en kan door autoverkeer uitsluitend haaks overgestoken worden.
3.6 Het auto parkeren is georganiseerd in clusters aan de spoorzijde van het deelgebied.
3.7 In het kader van de duurzaamheidambities wordt elke parkeerplaats op het maaiveld voorzien van groenbestrating.
3.8 In het kader van de duurzaamheidsambities worden ook e-parkeerplekken gerealiseerd.
3.9 De bereikbaarheid van de noodhulpdiensten en ander bestemmingsverkeer is gewaarborgd *(zie bijlage 4. Bereikbaarheid noodhulpdiensten).*

Diagram



4. Levensader als verblijfsgebied

(3. Levendig programma aan de Levensader met open plinten)
(5. (publieke) investering focussen op de Levensader)

Ambitie

De Levensader is de grote verbinder van De Frans; de plek waar De Frans echt tot leven komt. Langs de Levensader ontstaat een mix van verschillende deelgebieden, identiteiten en programma's. Levendige groene pleinen en straten sluiten aan op de levensader Tegelijkertijd is de Levensader een route waarlangs je fietst en wandelt, maar beslist geen doorgaande (snel)fietsroute. De Levensader heeft ook een praktische functie: voor ondergrondse infrastructuur. We zetten in op het combineren van ondergrond en bovengrond bij investeringen in de Levensader. Denk daarbij aan het aanleggen van een warmte- en energienet in combinatie met het maken van groen en een speelplek. De verschillende deelgebieden en locaties worden in fasen gerealiseerd. De Levensader hoeft daarom niet in één keer aangelegd te worden, maar kan per deelgebied ontwikkeld worden en wanneer gebiedspartners daar ook aan toe zijn.

De Levensader in Het Hart is het bruisende middelpunt van De Frans. Dit is de plek waar je in de ochtend op het terras koffie drinkt en 's avonds met het gezin buiten pizza eet. Maar ook de plek van het kinderdagverblijf, de sportschool en bloemenwinkel. Kortom de Levensader is in Het Hart een echte verblijfsplek en voor iedereen toegangelijk. Het programma aan de Levensader is daarmee cruciaal om deze ambitie te kunnen realiseren. Ook de architectuur sluit aan bij dit karakter en zoekt nadrukkelijk de relatie op met de Levensader.

Referentie



Relatie buitenruimte, programma en bebouwing
CULd+INBO, Little C, Rotterdam

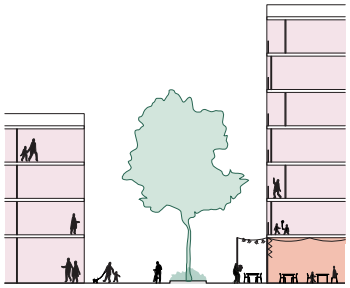


verschillende programma's langs levensader
Bureau Van Eig, Lijnbaan, Rotterdam

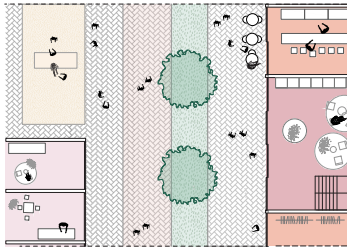
Regel

4.1 De Levensader is minimaal 14m breed.
4.2 Aan de Levensader liggen minimaal 3 pleinen *(zie bijlage 5. Levensader en pleinen).*
4.3 De Levensader is royaal vergroend met aan minimaal een zijde een bomenrij.
4.4 Aan de Levensader zijn ook entrees van woningen gepositioneerd.
4.5 De bebouwing langs de Levensader is aan de spoorzijde 4 bouwlagen hoog (uitgezonderd hoge accenten).
4.6 De bebouwing langs de Levensader aan de Westtangentzijde verschilt in hoogte tussen de 3 en 4 bouwlagen.
4.7 Eventuele entrees voor fietsparkeervoorzieningen aan de Levensader zijn mogelijk, mits kwalitatief hoogwaardig vormgegeven en in overleg met de gemeente
4.8 Voorzieningen worden voornamelijk op de hoeken van de gebouwen langs de Levensader gerealiseerd *(zie bijlage 6. Voorzieningen).*

Diagram



Doorsnede
stevige straatwand langs Levensader



plattegrond
wonen, woonentrees en programma aan de Levensader

5. Typologie en woonkwaliteit (6. Een divers woningbouwprogramma in elk gebied)

Ambitie

De Frans is gastvrij. Dat betekent dat er plek is voor iedereen in De Frans. Een inclusieve samenleving is een belangrijk doel. Per deelgebied wordt ingezet op een gemixt woonprogramma. Het sociale woningbouwprogramma wordt in ingevuld in samenwerking met een woningbouwcorporatie. Daarnaast is er een kans om in De Frans de doorstroming van de vergrijzende bevolking te bevorderen. Woningen geschikt voor ouderen zijn dus een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave. Per deelgebied moeten de verschillende bouwplannen de woningbouwprogrammering verevenen.

Elk deelgebied kent zijn eigen basistypologie waarbinnen gevarieerd kan worden in de nadere uitwerking van een bouwplan. Woonkwaliteit is leidend in de planontwikkeling. Denk aan goed vormgegeven entrees, royale buitenruimtes, goede en flexibele plattegronden, grote raamopeningen, biobased materialen en een heldere aansluiting op het maaiveld.

Het Hart is een levendig deelgebied en vormt het centrum van De Frans. In Het Hart komen diverse doelgroepen samen, zowel in leeftijd als in gezinssamenstelling. In het streven naar woonkwaliteit is het belangrijk dat bewoners elkaar binnen het gebouw op een prettige manier kunnen tegenkomen. Elk initiatief moet kunnen aantonen op welke wijze deze ambitie ruimtelijk vertaald is.

Referentie



Wonen aan een weelderige daktuin
Eenhoornblokken, KorthTielens, Amsterdam



Royale entree, ontmoetingsplek en kwalitatief hoogwaardig
Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten , Zürich

Regel

5.1 Woningen zijn zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd.

5.2 Minimaal 50% van de woningen in hoge accenten heeft een tweezijdige oriëntatie.

5.3 De routing van de lobby en de fietsparkeervoorziening tot aan de voordeur van de woning is hoogwaardig en inclusief vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en biedt ruimte voor ontmoetingen.

5.4 Elk gebouw heeft minimaal een collectieve (buiten)ruimte of een royale verkeersruimte die zo zijn vormgegeven dat ontmoeten en bewegen wordt gestimuleerd.
(zie bijlage 7. Gedeelde ruimte + Werkboek bijlage 4. Referenties gedeelde ruimte).

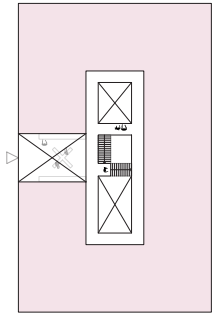
5.5 Buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonisch volume
(zie Werkboek bijlage 5. Referenties integratie buitenruimte architectonisch volume).

5.6 Woningen kleiner dan 40m² GO zijn bij voorkeur zo ontworpen dat ze in de toekomst zonder constructieve ingreep gekoppeld kunnen worden.

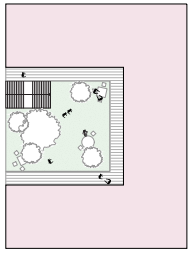
5.7 Woningen kleiner dan 50m² GO zijn voorzien van een Frans balkon en hebben directe toegang tot een gedeelde binnentuin.

Diagram

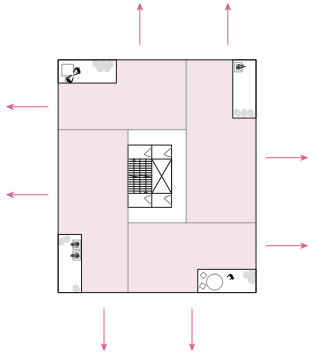
Dubbelhoge entree en royale kern nodigt uit tot ontmoeten



Gedeelde buitenruimte op hoogte



Meerzijdige orientatie en buitenruimte dragen bij aan een verhoogde woonkwaliteit



6. Vergroenen

Ambitie

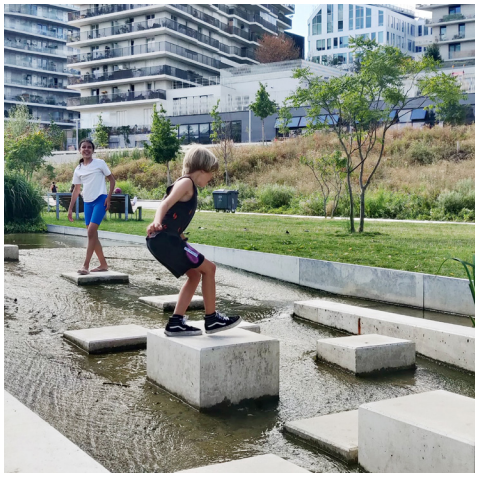
In De Frans word je aangemoedigd om te bewegen. De Frans is groen en de auto is uit het zicht geparkeerd! Ook op het gebied van duurzaamheid valt er veel te winnen in het creëren van een aangename en gezonde leefomgeving. De Frans zet in op duurzame biobased materialen en vergroende daktuinen en buitenruimten. Het beoogde straatprofiel biedt ruimte om op het maaiveld te vergroenen. Daktuinen worden groene oases die uitnodigen tot ontmoeten en bieden kans om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. Het vasthouden van hemelwater en het bevloeien van de groene daken met grijs water kan hier een onderdeel van zijn. Om dit te kunnen realiseren is een dakpakket van minimaal 60cm het uitgangspunt.

In Het Hart wordt voortgebouwd op deze ambitie. Zowel op het maaiveld als op hoogte wordt groen toegevoegd. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie (o.m. waterretentie) en zorgt voor een aangenaam woon, werk en verblijfklimaat. Sterker nog een vergroende openbare ruimte nodigt uit om daar gebruik van te maken. De daktuinen worden gekenmerkt door weelderig groen. Deze groene oases bieden ruimte voor ontmoeting en bieden kans om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. Natuurinclusief bouwen is een integraal onderdeel van de architectuur en geen losse toevoeging aan het gebouw. De hoogste daken van de hoge accenten kunnen worden ingezet voor pv-panelen en/of het opwekken van windenergie. Het streven is de pv-panelen zoveel als mogelijk op de hoge daken te positioneren.

Referentie



Vergroende binnentuin op hoogte
Toni Areal, Vulkan Landschaftarchitekten, Zürich



Spel en sport combineren met duurzaamheid
ZAC Batignolles, Parijs

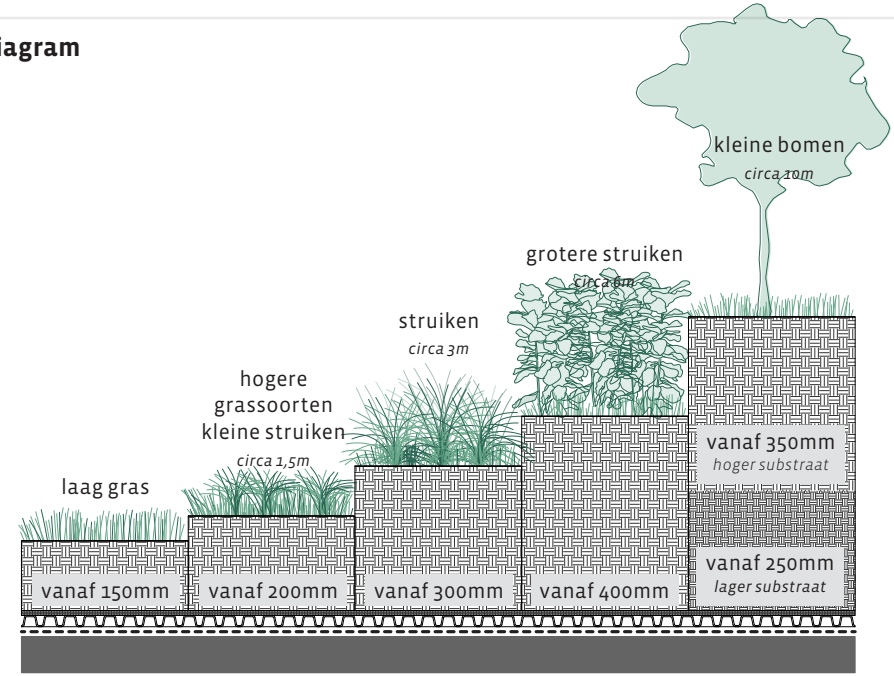
Regel

6.1 Collectieve daktuinen worden gerealiseerd daar waar woningen zich op dezelfde laag bevinden als het te realiseren daklandschap aansluiten.

6.2 Een dakpakket van minimaal 60cm is het uitgangspunt voor alle groene daken waar woningen aangrenzen.

6.3 Daken waaraan geen woningen grenzen hebben een dakpakket van minimaal 20cm.

Diagram

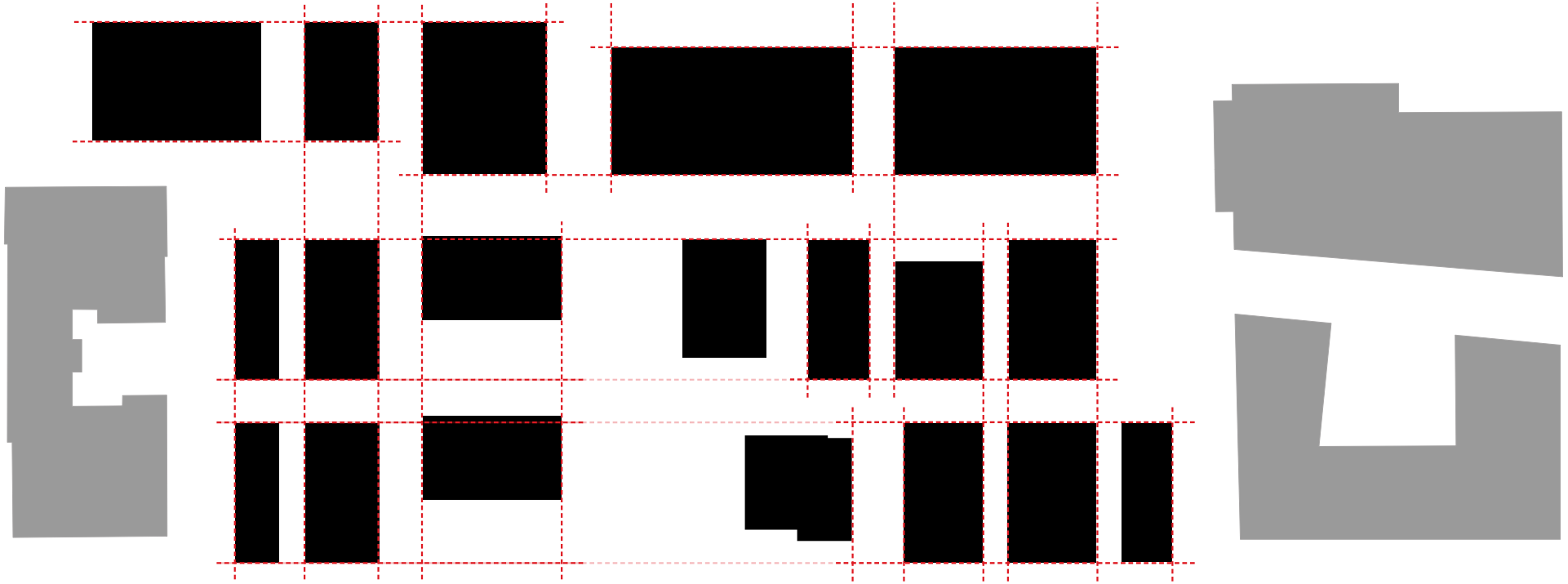


maten betreft dikte substraatlaag

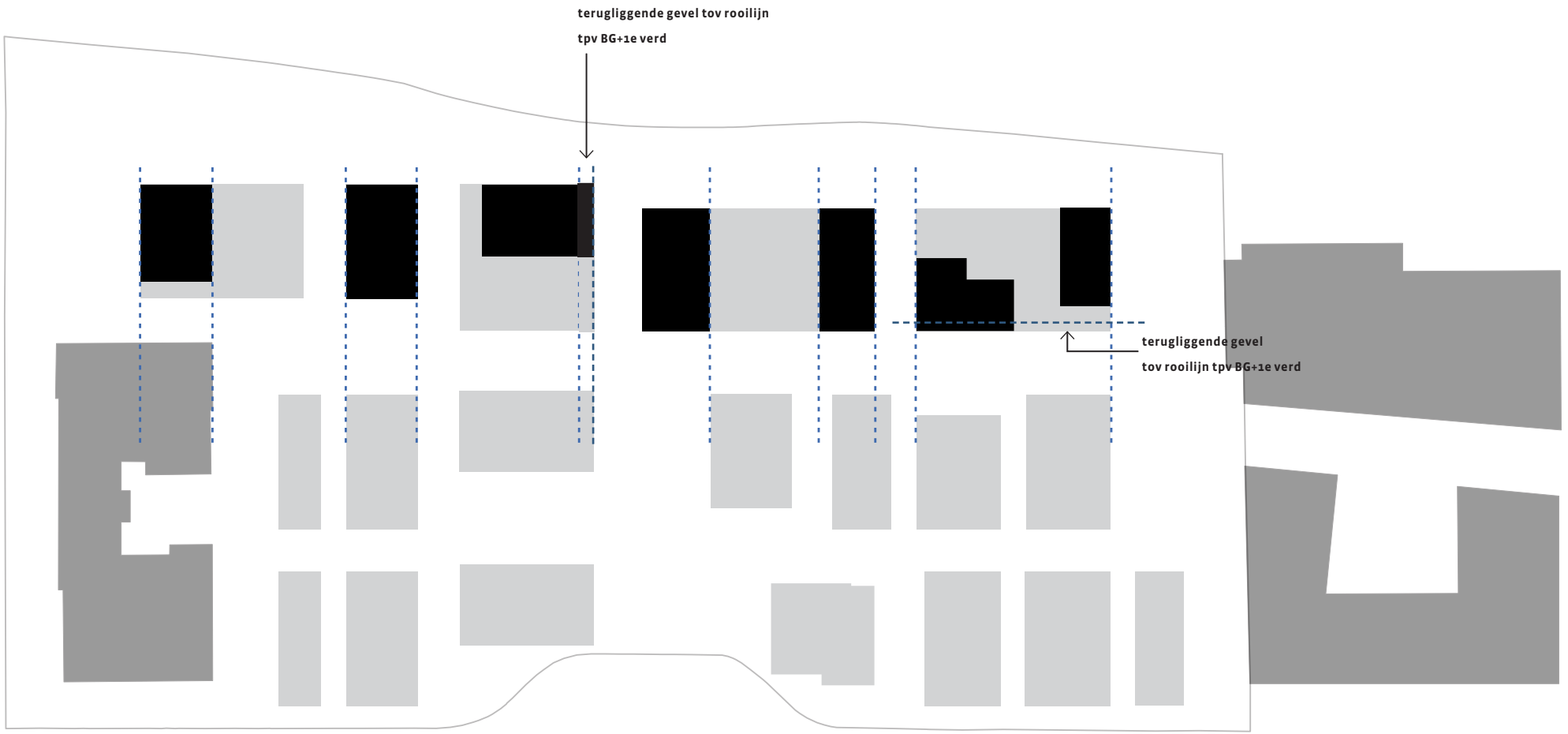
BIJLAGE VUISTREGELS HET HART

1. Kaart rooilijn
2. Kaart rooilijn op hoogte
3. Fietsparkeervoorziening en techniek
4. Bereikbaarheid noodhulpdiensten
5. Levensader en pleinen
6. Voorzieningen
7. Gedeelde ruimte

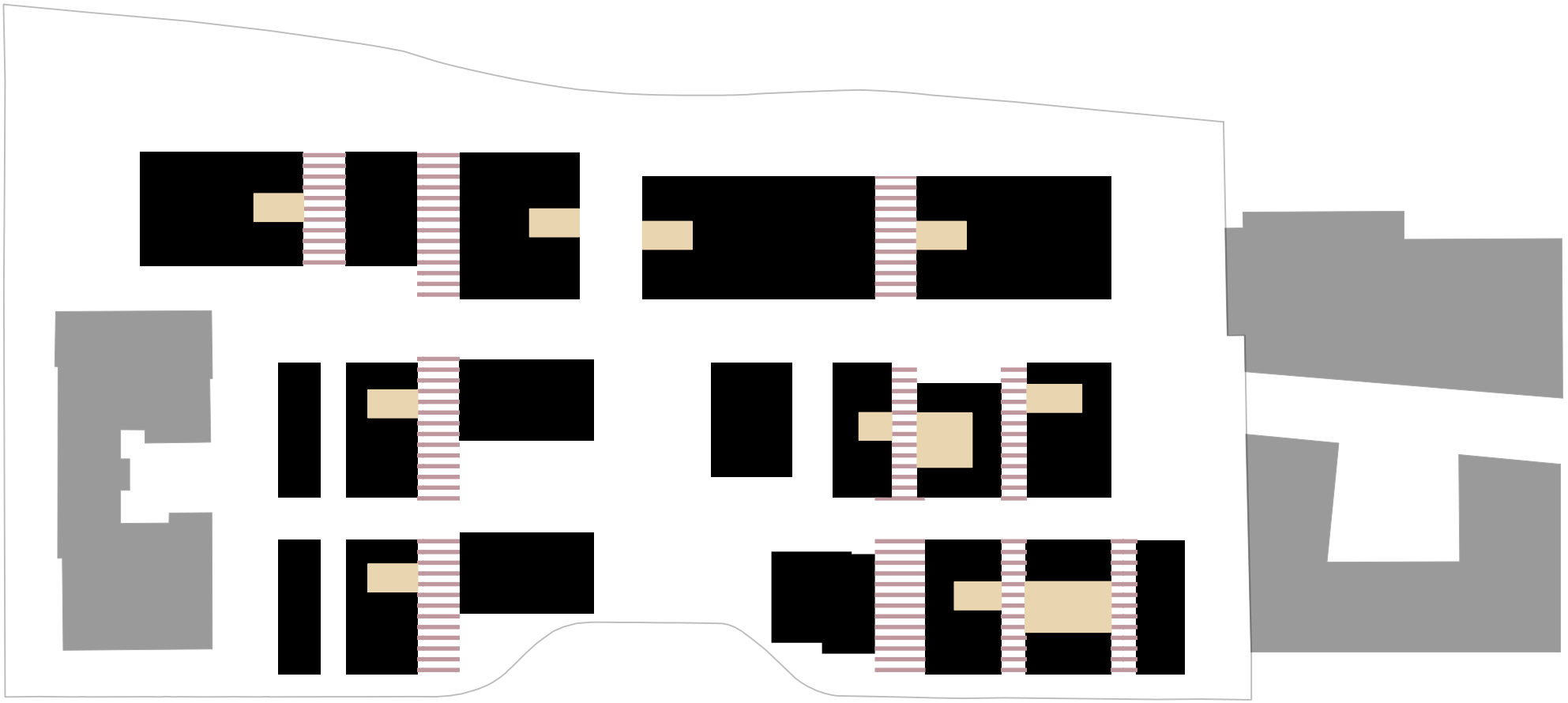
Bijlage 1. Kaart rooilijn Het Hart



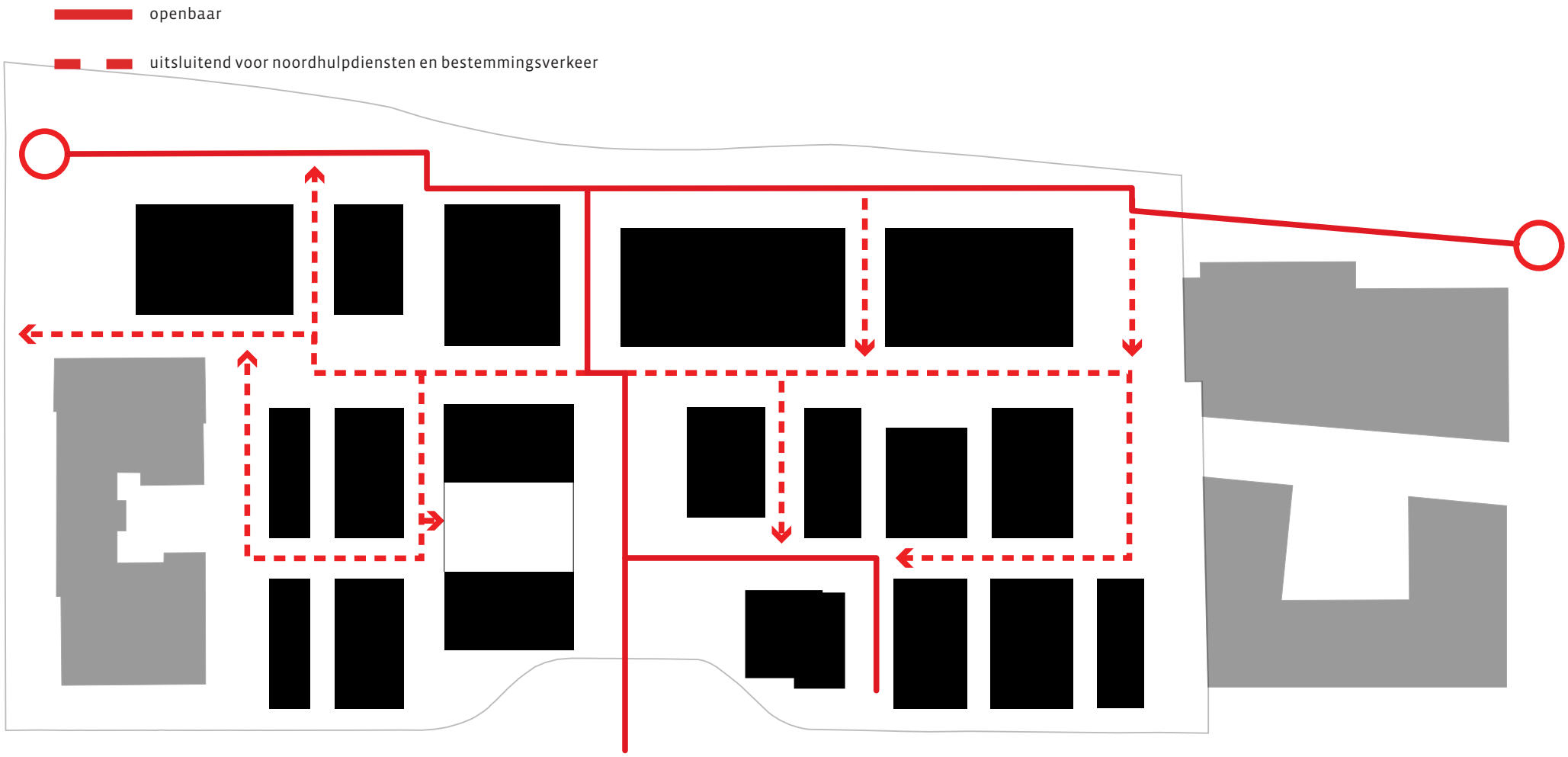
Bijlage 2. Kaart rooilijn op hoogte



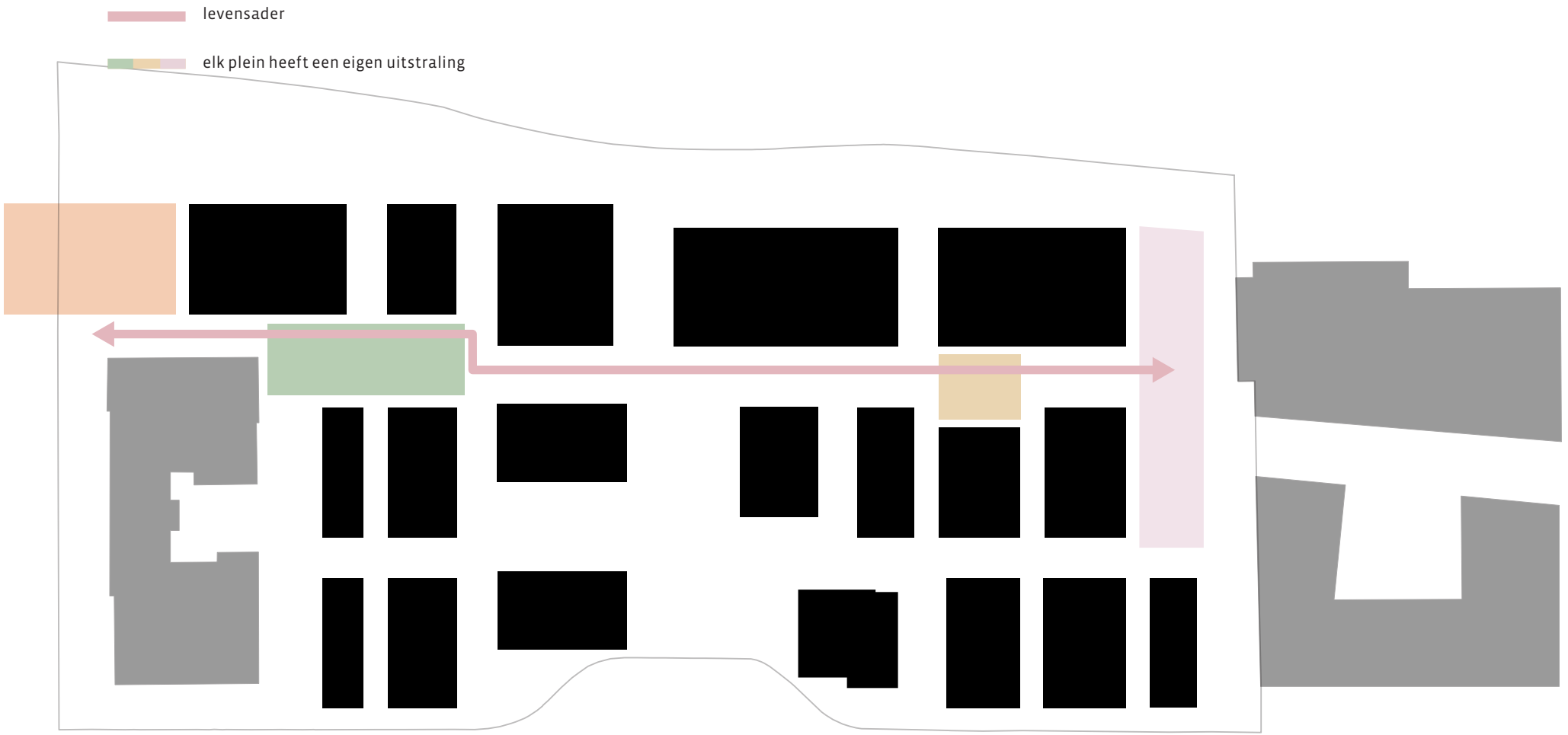
Bijlage 3. Fietsparkeervoorziening en techniek



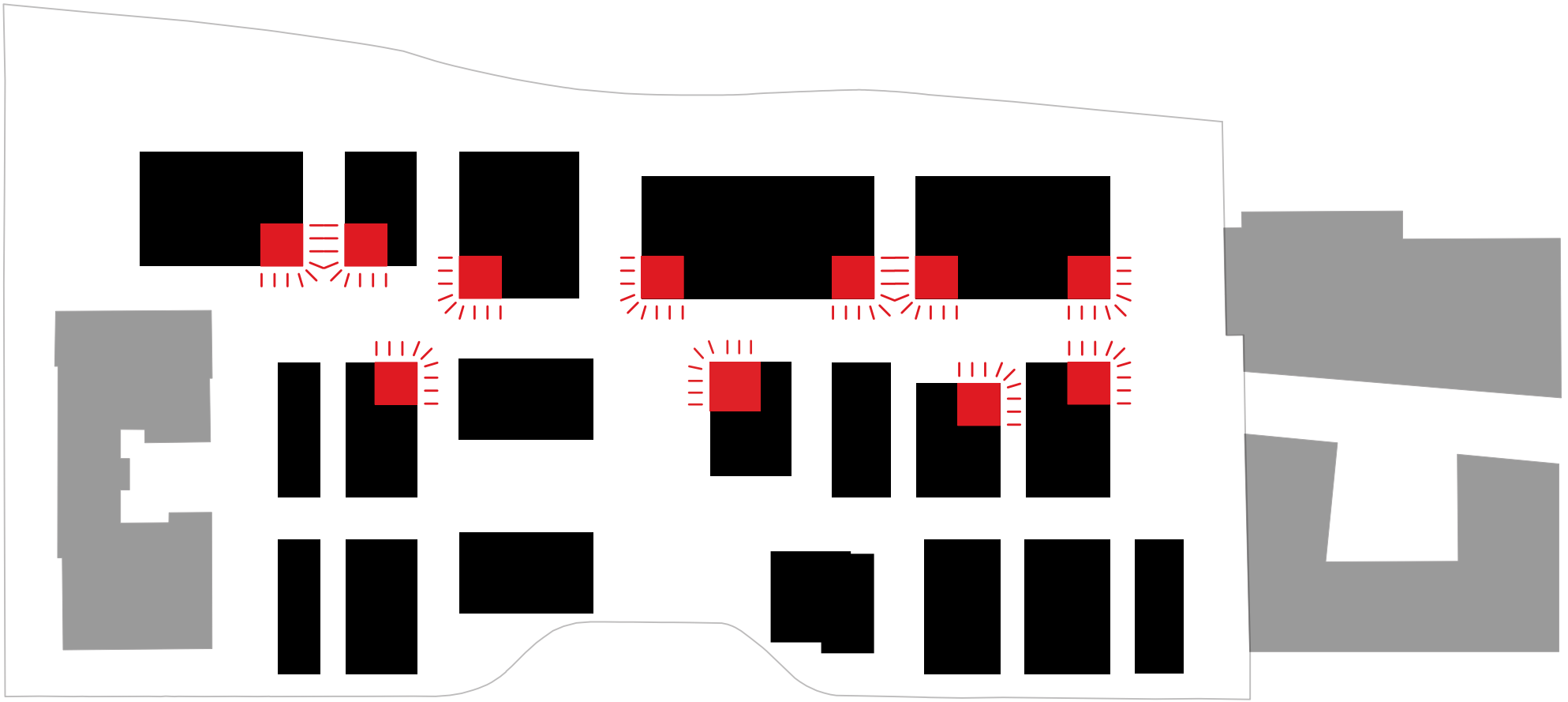
Bijlage 4. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer



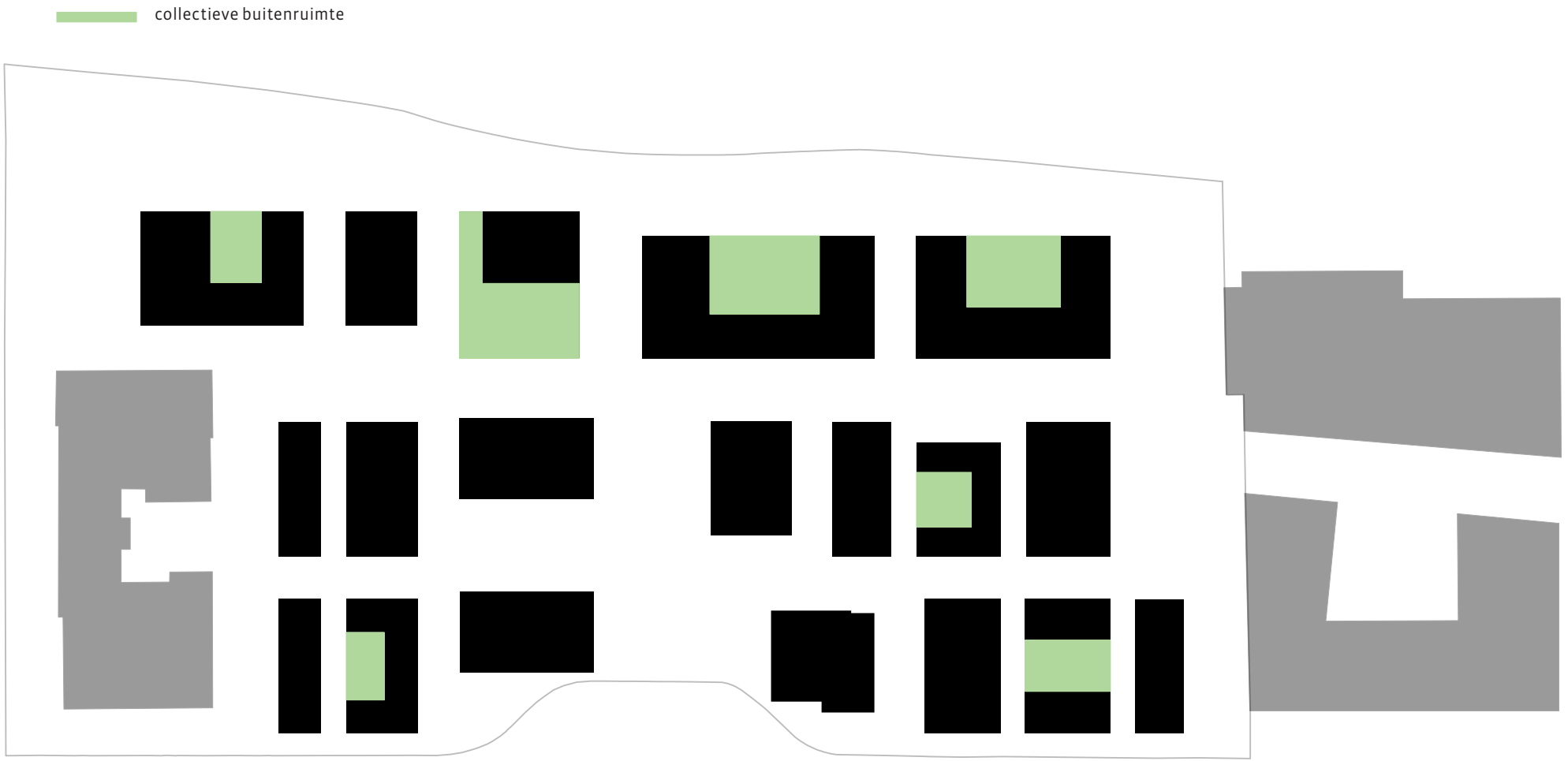
Bijlage 5. Levensader en pleinen



Bijlage 6. Voorzieningen

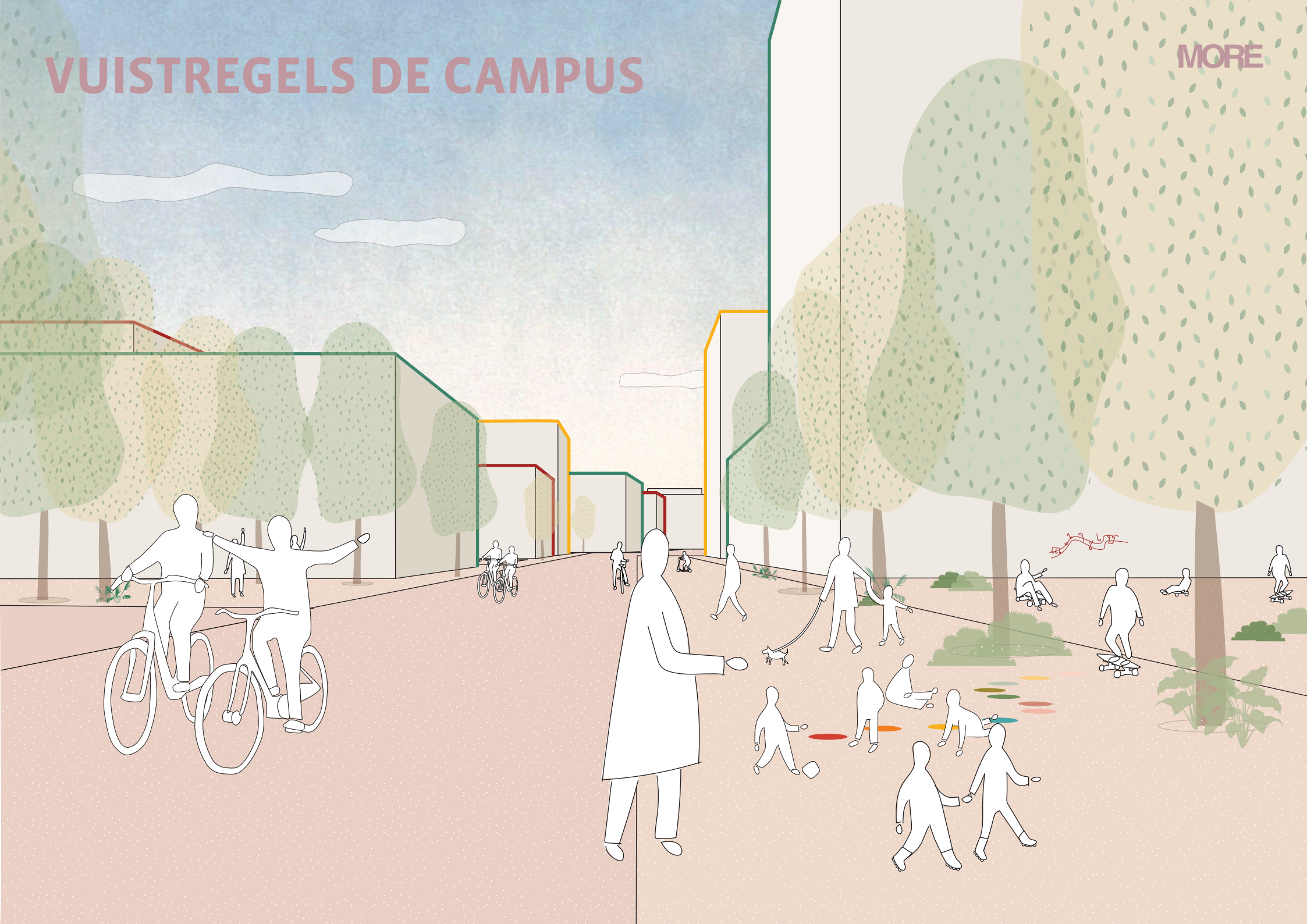


Bijlage 7. Gedeelde ruimte



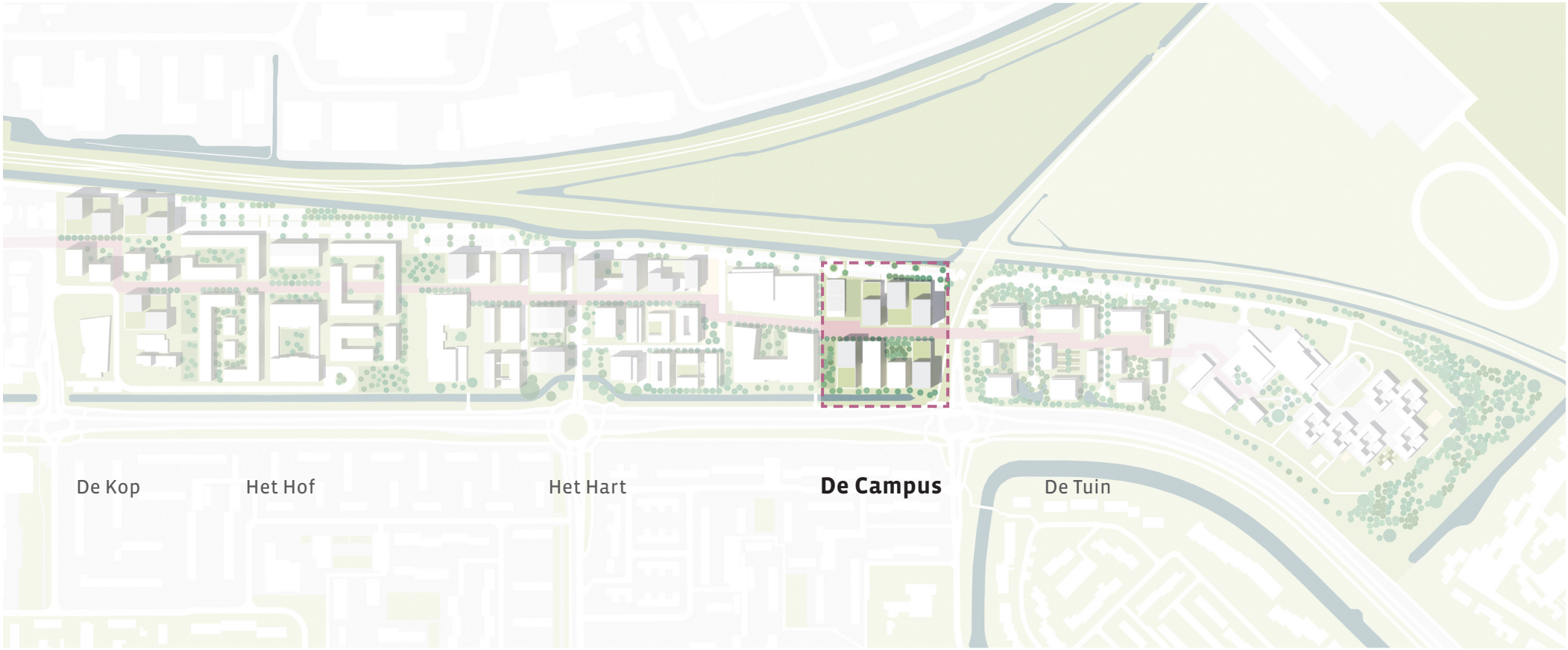
VUISTREGELS DE CAMPUS

MORE



Deelgebied De Campus

(8a. Ruimtelijke samenhang per deelgebied)

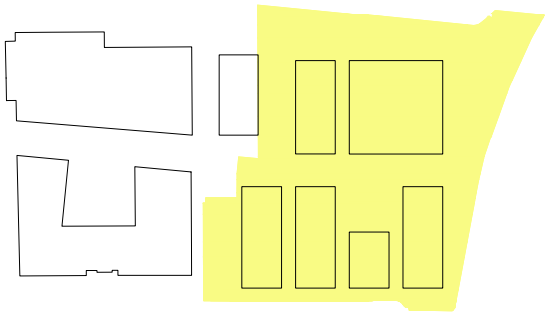


Programma

(7. Programmatische samenhang per deelgebied)

Op De Campus komen werken en wonen samen. Huidige bedrijven kunnen zich in De Campus herhuisvesten. Daarnaast ontstaat er ruimte voor nieuwe lokale bedrijven, kleine maakindustrie en creatieve studio's. Er ontstaat een synergie tussen de verschillende bedrijven en de naastgelegen onderwijsinstellingen. Tegelijkertijd wordt er op De Campus ook gewoond. De Campus richt zich hierbij vooral op jongeren, starters, empty nesters en/of alleenstaanden. Stevige volumes brengen wonen en werken samen in een gebouw. Er ontstaat een levendig deelgebied, waar contact met medebuurtgenoten en/of collega's van zelfsprekend is.

-Oppervlakte deelgebied	13.430m²	
- FSI	1.5	(zoals omschreven in gebiedsvisie)
- Maximaal laadvermogen	20.150m²	
- Programmamix	wonen 70% werken (max 3.000m²) 30% voorzieningen	

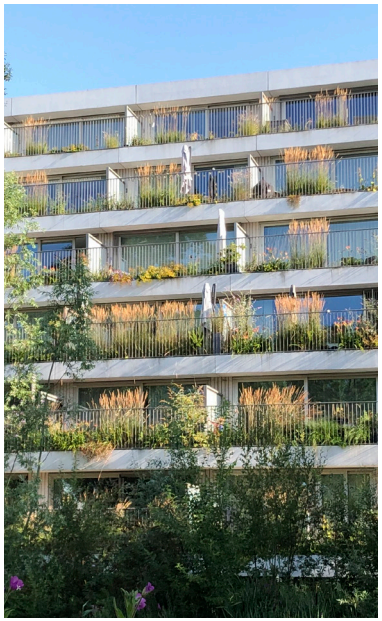


Grenzen plangebied

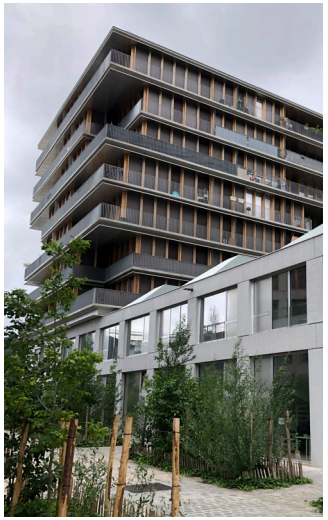
Identiteit



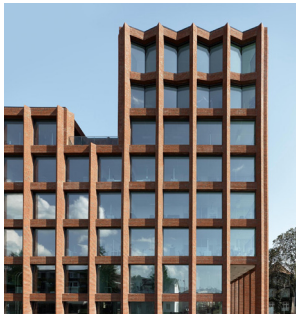
lichte maakindustrie op langs de Levenader
ADEPT, Aarhus



›
getrapt volume met groen
geintgreerd in het gevelontwerp
NL Architects, Amsterdam



volumes op basement
La Chapelle International, Parijs



‹
robuuste en expresieve gevel
Max Dudler, Lubeck



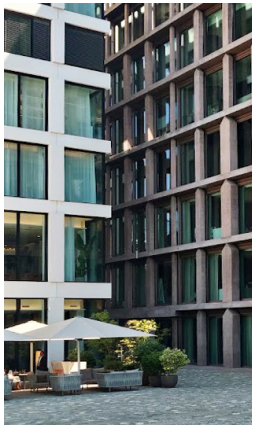
‹
maakindustrie op met maaiveld
Phalt Architekten , Zürich



stevige architectuur en heldere vormen
Korth Tielens, Almere



wonen aan een groene daktuin op hoogte
Müller Sigrist Architekten , Zürich



solide aansluiting op het maaiveld
Valerio Olgiati, Basel



opgetilde sportvoorziening
NL Architects, Utrecht



lichte atelier plekken
Feilden Clegg Bradley Studios,
Hampshire

VUISTREGELS TRANSFORMATIE DEELGEBIED DE CAMPUS

1. Gebouwde omgeving

2. Levendige straten en pleinen

3. Mobiliteit en bereikbaarheid

4. Levensader als verblijfsgebied

5. Typologie en woonkwaliteit

6. Vergroenen

1. Gebouwde omgeving

(2. Bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte)

Ambitie

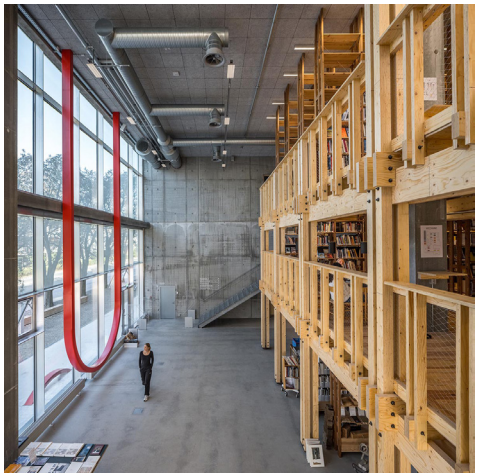
De Frans is in de tijd geleidelijk ontwikkeld: steeds meer bedrijven of grote maatschappelijke voorzieningen vonden hun plek in het gebied tussen de Westtangent en het spoor. Voor bedrijven is dit een fijne en bereikbare plek, maar dat maakt het nog geen aangenaam woonmilieu. Een prettige leefomgeving ontstaat wanneer het programma, de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en de gebouwde omgeving op een zorgvuldige manier samenkomen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op vuistregels voor de gebouwen. Het is van belang om aan de spoorzijde van De Frans voor 'bescherming en beschutting' te zorgen tegen geluid en fijnstof ten behoeve van een aangenaam leefklimaat. Daarnaast is het belangrijk dat De Frans langs de Westtangent een 'gezicht' krijgt. Dit kan per deelgebied verschillen.

In De Campus komen werkruimtes, lichte maakindustrie en woonplezier samen in robuuste gebouwen. De gebouwen bestaan uit een stevig basement wat ruimte creëert voor verschillende vormen van werk, maar waarin ook gewoond wordt. Het basement is 7 meter hoog en biedt ruimte voor verschillende programmatische invullingen. Op het basement staan kleinere volumes die voornamelijk het woonprogramma herbergen. De gebouwen ten noorden van de Levensader hebben een grotere korrel en bieden kansen voor lichte maakindustie. Aan de overzijde ontstaat een milieu meer gericht op wonen in een kleinere korrel. De gebouwen bieden ruimte aan verschillende programma's, herkenbare woonentrees en zorgen voor een aangename inkadering van de openbare ruimte.

Referentie



Robuust basement met daarop hogere volumes
La Chapelle International, Paris



Scheiding tussen drager en inbouw biedt flexibiliteit
Adept, Aarhus School of Architecture, Aarhus

Regel

1.1 De gevel van de gebouwen staat strak in de rooilijn *(zie bijlage 1. Kaart rooilijn).* Afwijken is mogelijk, mits in overleg met de gemeente en ten behoeve van publieke ruimte.

1.2 Bij woningen op het maaiveld ontstaat vanuit de rooilijn een bufferzone van 0,5m tot 1,5m ten behoeve van prive buitenruimte voor de woning.

1.3 In de straten van 6m is geen ruimte voor prive buitenruimte.

1.4 Eventuele uitkragingen blijven binnen de rooilijn.

1.5 Het basement bestaat uit 1 laag met een bruto verdiepingshoogte van 7m en is daarbinnen in hoogte flexibel in te delen.

1.6 De bruto verdiepingshoogte vanaf het basement is minimaal 3m.

1.7 Aan de spoorzijde kunnen op het basement maximaal 7 bouwlagen worden toegevoegd.

1.8 Aan de Westtangent zijde kunnen op het basement maximaal 5 bouwlagen worden toegevoegd.

1.9 Gebouwen die afwijken van het maximale aantal bouwlagen worden specifiek behandeld in overleg met de gemeente.

1.10 Gebouwen met meer dan 4 lagen worden gedefinieerd als hoog accent waarvoor specifieke vuistregels gelden.

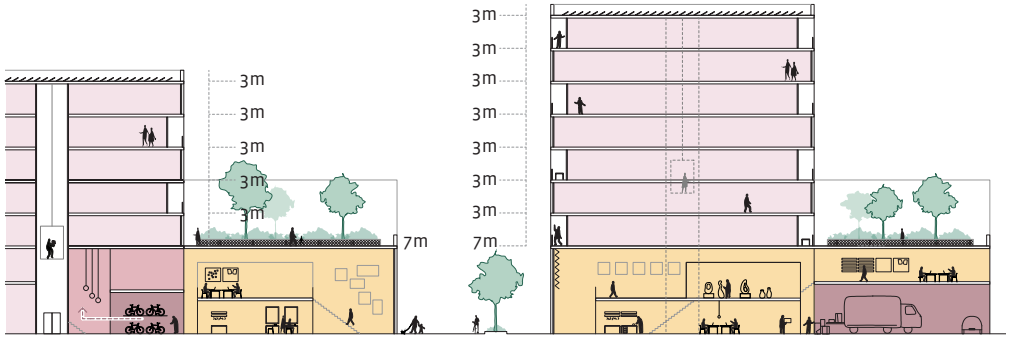
1.11 Hoge accenten hebben een maximale afmeting van 17x24m.

1.12 Hoge accenten zijn alternerend in een dambord opstelling geplaatst, hiermee wordt uitzicht en privacy geborgd *(zie bijlage 2. Dambordopstelling en positionering hoge accenten).*

1.13 Hoge accenten wisselen zich in hoogte af met een minimaal verschil van 1 laag.

1.14 De route vanuit de parkeergarage naar de woning gaat altijd via een gedeelde lobby. Er is bij inpandig parkeren een 'knip' tussen de parkeervoorziening en de gedeelde lobby.

Diagram



integratie fietsparkeren in gebouw

'knip' parkeren en lobby

werkprogramma

levensader

drager en inbouw flexibele verdiepingshoogte

logisitiek

2. Levendige straten en pleinen (1. Landschap als structurerend element - doorwaadbaarheid N/Z)

Ambitie

De Levensader zorgt op het schaalniveau van De Frans voor de verbindingen van de verschillende deelgebieden. Haaks op de Levensader vormen dwarsstraten een netwerk van verbindingen binnen het deelgebied. Daarnaast zorgen de dwarsstraten voor heldere zichtlijnen, welke bijdragen aan de visuele doorwaadbaarheid van het gebied. Hiermee bouwen we bovendien voort op de geschiedenis van de polderstructuur in het gebied. In een levendig straatbeeld komen wonen, werken en verblijven samen. Het zorgvuldig vormgeven van deze overgangszone vraagt om integrale ontwerpkracht. In een levendig straatbeeld zijn technische ruimtes zorgvuldig uit het zicht weggewerkt en/of geïntegreerd in de architectuur. Hoge hekken, gesloten kopgevels en met stickers dichtgeplakte glazen gevels zijn niet wenselijk.
Op De Campus ontstaat een nieuwe leefomgeving waarin wonen en werken met elkaar verweven zijn. Dit vraagt om een heldere driedeling in zones die een levendig straatbeeld waarborgt: 1. de logistiek wordt aan de spoorzijde opgelost, 2. wonen en werken komen elkaar tegen aan de Levensader, 3. aan de zijde van de Westtangent ontstaat een aangename groene zone die uitnodigt tot verblijven. De voorgestelde dichtheid voor De Campus vraagt nadrukkelijk om het stimuleren van sociale cohesie. Immers veel bewoners en bedrijven zullen nieuw zijn in dit gebied. Een duidelijke structuur van dwarsstraten haaks op de Levensader helpt in het creëren van een aangename woon- en werk- en leeromgeving. Een centraal plein zorgt voor een herkenbare publieke ruimte in De Campus. Het goed vormgeven van gedeelde entrees, ontsluiting, buitenruimten en fietsparkeervoorzieningen zijn noodzakelijk in het versterken van de sociale cohesie.

Referentie



Werkruimtes openen zich langs Levensader
Adept, Aarhus School of Architecture, Aarhus



Integratie van wonen, werken en samenleven in de buurt
&Bogdan, Nova, Brussel

Regel

2.1 Op het maaiveld bevinden zich zowel woningen, gedeelde woonentrees en verschillende vormen van werkplekken.

2.2 De gevel van zowel de gedeelde woonentrees als van de verschillende programma's zijn transparant. Dit wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

2.3 De gedeelde woonentrees bevinden zich aan de kopgevel *(zie Werkboek bijlage 1. Actieve gevels).*

2.4 De werkruimtes grenzen direct aan de straten.

2.5 Gedeelde entrees, ontsluiting, buitenruimten, werkruimtes en parkeervoorzieningen zijn hoogwaardig vormgegeven.

2.6 Woningen grenzend aan de straat hebben een heldere doch subtiele overgang tussen publiek en privaat waarbij voornamelijk de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd. Er bevinden zich geen slaapkamers op de begane grond.

2.7 De kleinere dwarsstraten zijn 6m breed.

2.8 Het centrale plein is een herkenbare publieke ruimte.

2.9 Om gesloten gevels op het maaiveld te voorkomen is het wenselijk dat er elke 10m een deur is.

2.10 Alle voorzieningen in relatie tot het woon- en werkprogramma (fietsparkeervoorzieningen, techniek, afvalvoorziening, trafo's, WKO, rolcontainers bij bedrijfsgebouwen etc) zijn geintegreerd in het gebouw *(zie bijlage 3. Fietsparkeervoorzieningen en techniek).* Trafo's en WKO installaties worden geplaatst conform de eisen van de leveranciers.

2.11 Werkruimtes direct grenzend aan de straat hebben een duidelijke overgang tussen publiek en privaat.

2.12 De straten zijn autoluw, richten zich voornamelijk op langzaam verkeer maar zijn bereikbaar voor nood- en hulpdiensten en ander bestemmingsverkeer.

Diagram



3. Mobiliteit en bereikbaarheid

(4. Gezond parkeerprincipe op gebiedsniveau)

Ambitie

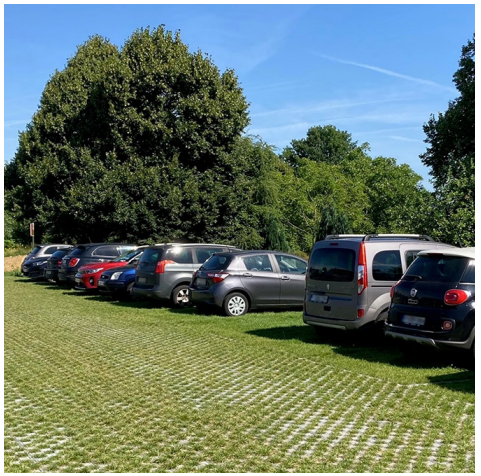
De Frans wordt Fit! Dit betekent dat De Frans inzet op actieve mobiliteit en gezondheid, op fietsen en op lopen. De openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en zet aan tot gezond bewegen volgens het STOMP principe. Goede inrichting van de openbare ruimte is cruciaal in het stimuleren van wandelen en fietsen. Om het gebruik van de fiets te stimuleren zijn gemakkelijk bereikbare, veilige en droge fietsparkeervoorzieningen aanwezig. De principes uit de Amsterdamse Bouwbrief vormen daarom het uitgangspunt. Met het station Heerhugowaard nabij zet De Frans in op het gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit. De auto verdwijnt in De Frans uit het zicht. De parkeeropgave is een integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor De Frans en dient daarom kwalitatief te worden ingepast en vormgegeven.

De voetganger en de fietser hebben voorrang op De Campus. Om deze gezonde mobiliteitsvorm te stimuleren zijn goede aansluitingen van de gebouwen op de openbare ruimte noodzakelijk. Dit geldt voor zowel over dag als in de avond. Ook dan moet het prettig thuis komen zijn. Het auto parkeren is in pockets georganiseerd aan de noordzijde. De integratie van klimaat adaptieve oplossingen in relatie tot de parkeervoorziening is een must. Logistieke stromen worden via de noordzijde georganiseerd. Maximaal dubbelgebruik van parkeerplekken is de ambitie.

Referentie



Goed ingerichte fietsparkeervoorziening
TRIBU, Lausanne



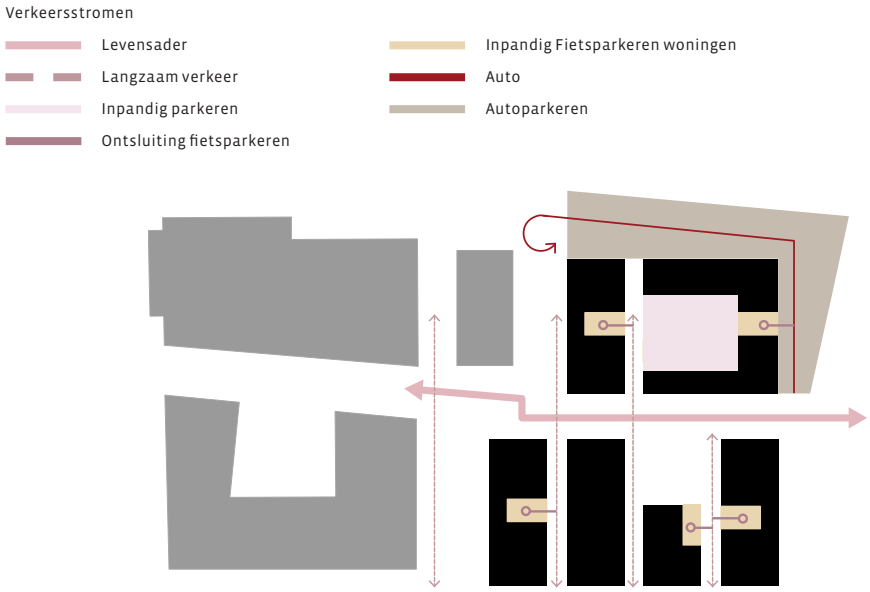
Bij maaiveldparkeren wordt ingezet op minimale verharding
La Louviere

Regel

3.1 De openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk en is als zodanig vormgegeven.
3.2 De overgang van het gebouw naar de openbare ruimte is duidelijk en toegankelijk voor iedereen vormgegeven.
3.3 Collectieve fietsparkeervoorzieningen zijn onderdeel van elke ontwikkeling en worden zorgvuldig binnen het gebouw vormgegeven en dus voorzien van daglicht, goede verlichting en een heldere koppeling met de woonentree en brievenbussen.
3.4 De Campus is autoluw.
3.5 De Levensader is autovrij en kan alleen haaks overgestoken worden ten behoeve van autoverkeer.
3.6 Het auto parkeren is georganiseerd in clusters aan de spoorzijde van het deelgebied.
3.7 In het kader van de duurzaamheidambities wordt elke parkeerplaats op het maaiveld voorzien van groenbestrating.
3.8 In het kader van de duurzaamheidsambities worden ook e-parkeerplekken gerealiseerd.
3.9 Het auto parkeren gaat uit van maximaal dubbelgebruik van parkeerplaatsen.
3.10 Logistiek in relatie tot het werkprogramma is opgelost aan de spoorzijde van het deelgebied.
3.11 De bereikbaarheid van de noodhulpdiensten is gewaarborgd.

(zie bijlage 4. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer).

Diagram



4. Levensader als verblijfsgebied

(5. (publieke) investering focussen op de Levensader)

Ambitie

De Levensader is de grote verbinder van De Frans; de plek waar De Frans echt tot leven komt. Langs de Levensader ontstaat een mix van verschillende deelgebieden, identiteiten en programma's. Levendige groene pleinen en straten sluiten aan op de levensader. Tegelijkertijd is de Levensader een route waarlangs je fietst en wandelt, maar beslist geen doorgaande (snel)fietsroute. De Levensader heeft ook een praktische functie: voor ondergrondse infrastructuur. We zetten in op het combineren van ondergrond en bovengrond bij investeringen in de Levensader. Denk daarbij aan het aanleggen van een warmte- en energienet in combinatie met het maken van groen en een speelplek. De verschillende deelgebieden en locaties worden in fasen gerealiseerd. De Levensader hoeft daarom niet in één keer aangelegd te worden, maar kan per deelgebied ontwikkeld worden en wanneer gebiedspartners daar aan ook aan toe zijn.

Langs, op en aan de Levensader komt de woon-werk identiteit van De Campus echt tot uiting. Lokale bedrijven, creatieve studio's en kleine maakindustrie vinden hier hun werkplek. Verschillende onderwijsinstellingen worden door middel van de Levensader verbonden met De Campus. Deze synergie heeft de potentie het bestaande educatieve programma in De Frans blijvend te verankeren en breder te integreren in de maatschappij. Daarom wordt naast het Trinitas College een nieuwe fietsvoorziening voor de studenten voorgesteld, met daarop een openbare sportvoorziening. De Levensader speelt ook een belangrijke rol in het samenbrengen van de bewoners van De Campus. Het plein langs de Levensader wordt een echt buurtplein!

Referentie



Buurtkantine brengt bewoners en werkenden samen aan Levensader
Beat Rothen Architektur, Zürich



Buurtplein met bomendak langs Levensader
Hugo Santos Silva ,Praca Fonta Nova, Lissabon

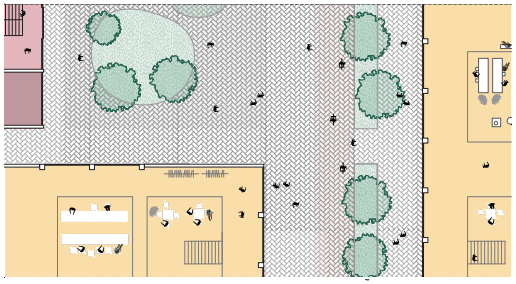
Regel

4.1 De Levensader is minimaal 14m breed.
4.2 De Levensader is royaal vergroend met aan minimaal één zijde een bomenrij.
4.3 Aan de Levensader zijn ook entrees van woningen gepositioneerd.
4.4 Gedeelde entrees van het woonprogramma oriënteren zich naar de levensader
(zie Werkboek bijlage 2. Oriëntatie irt Levensader).
4.5 Het werkprogramma oriënteert zich naar de Levensader.
4.6 Eventuele entrees voor fietsparkeervoorzieningen aan de Levensader zijn mogelijk, mits kwalitatief hoogwaardig vormgegeven en in overleg met de gemeente.

Diagram



Doorsnede
woon-werk combinatie langs de Levensader



plattegrond
wonen, woonentrees, werkprogramma en het buurtplein aan de Levensader

5. Typologie en woonkwaliteit (6. Een divers woningbouwprogramma in elk gebied)

Ambitie

De Frans is gastvrij. Dat betekent dat er plek is voor iedereen in De Frans. Een inclusieve samenleving is een belangrijk doel. Per deelgebied wordt ingezet op een gemixt woonprogramma. Het sociale woningbouwprogramma wordt in ingevuld in samenwerking met een woningbouwcorporatie. Daarnaast is er een kans om in De Frans de doorstroming van de vergrijzende bevolking te bevorderen. Woningen geschikt voor ouderen zijn dus een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave. Per deelgebied moeten de verschillende bouwplannen, de woningbouwprogrammering verevenen.

Elk deelgebied kent zijn eigen basistypologie waarbinnen gevarieerd kan worden in de nadere uitwerking van een bouwplan. Woonkwaliteit is leidend in de planontwikkeling. Denk aan goed vormgegeven entrees, royale buitenruimtes, goede en flexibele plattegronden, grote raamopeningen, biobased materialen en een heldere aansluiting op het maaiveld.

Op De Campus zetten jongeren, starters, empty nesters of alleenstaanden de volgende stap in hun wooncarrière. Dit vraagt om een diversiteit aan typologieën en woningen die in de toekomst kunnen worden getransformeerd. Daarnaast zijn er verschillende woon/werk typologien denkbaar die De Campus tot een gemengd en divers gebied maken. Het is belangrijk dat bewoners elkaar in en rondom het gebouw op een prettige manier kunnen tegenkomen. De overgang tussen publiek en privaat is daarom zorgvuldig vormgegeven. Lichte maakindustrie zorgt voor eventuele (geluids-) overlast voor omwonenden. Om dit te voorkomen maakt elk initiatief inzichtelijk hoe hiermee wordt omgegaan.

Referentie



Vergroende daktuin die uitnodigd voor verschillend gebruik
401 Richmond Street, Toronto



Royale entree, ontmoetingsplek en kwalitatief hoogwaardig
Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten , Zürich

Regel

5.1 Woningen zijn zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd.

5.2 Minimaal 50% van de woningen in hoge accenten heeft een tweezijdige oriëntatie.

5.3 De routing van de lobby en de fietsparkeervoorziening tot aan de voordeur van de woning is hoogwaardig en inclusief vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en biedt ruimte voor ontmoetingen.

5.4 Elk gebouw heeft minimaal een collectieve (buiten)ruimte of een royale verkeersruimte die zo zijn vormgegeven dat ontmoeten en bewegen wordt gestimuleerd.
(zie bijlage 5. Gedeelde ruimte + Werkboek bijlage 3. Referenties gedeelde ruimte).

5.5 Opgetilde daktuinen stimuleren ontmoeting en ontspanning.

5.6 Buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonisch volume *(zie Werkboek bijlage 4. Referenties integratie buitenruimte architectonisch volume).*

5.7 Woningen kleiner dan 40m² GO zijn zo ontworpen dat ze in de toekomst zonder constructieve ingreep gekoppeld kunnen worden.

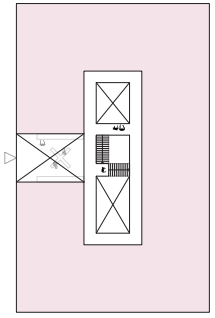
5.8 Woningen kleiner dan 50m² GO zijn voorzien van een frans balkon en hebben directe toegang tot een gedeelde binnentuin.

5.9 Het woon- en werkprogramma zijn fysiek van elkaar gescheiden, maar visueel met elkaar verbonden.

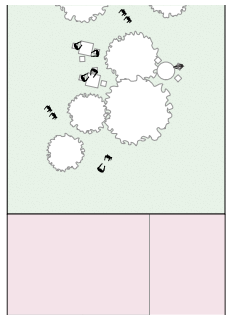
5.10 Daar waar nodig worden maatregelen getroffen om overlast uit het werkprogramma voor bewoners te minimaliseren.

Diagram

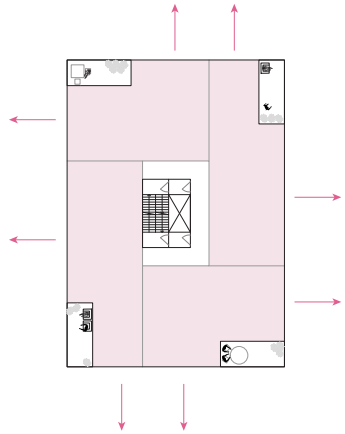
Dubbelhoge entree en royale kern nodigt uit tot ontmoeten



Gedeelde buitenruimte op hoogte



Meerzijdige orientatie en buitenruimte dragen bij aan een verhoogde woonkwaliteit



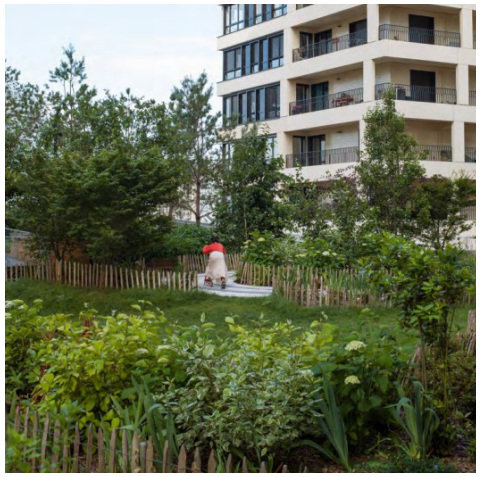
6. Vergroenen

Ambitie

In De Frans word je aangemoedigd om te bewegen. De Frans is groen en de auto is uit het zicht geparkeerd! Ook op het gebied van duurzaamheid valt er veel te winnen in het creëren van een aangename en gezonde leefomgeving. De Frans zet in op duurzame biobased materialen en vergroende daktuinen en buitenruimten. Het beoogde straatprofiel biedt ruimte om op het maaiveld te vergroenen. Daktuinen worden groene oases die uitnodigen tot ontmoeten en bieden kans om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. Het vasthouden van hemelwater en het bevloeien van de groene daken met grijs water kan hier een onderdeel van zijn. Om dit te kunnen realiseren is een dakpakket van minimaal 60cm het uitgangspunt.

De Campus bouwt voort op deze ambitie. Zowel in de openbare ruimte als op hoogte wordt er groen toegevoegd. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie (o.m. waterretentie) en zorgt voor een aangenaam woon, werk en verblijfklimaat. Biobased bouwen kan daarin verder aan bijdragen. Een groen gebied parallel van de Westtangent van het plangebied nodigt uit tot verblijven. Ook op hoogte wordt vergroend. Weelderige daktuinen nodigen uit tot verblijven en ontmoeten en bieden daarnaast kans natuurinclusieve voorzieningen integraal te integeren in het ontwerp. Natuurinclusief bouwen is een integraal onderdeel van de architectuur en geen losse toevoeging aan het gebouw. De hoogste daken van de hoge accenten kunnen worden ingezet voor pv-panelen en/of het opwekken van energie. Het streven is de pv-panelen zoveel als mogelijk op de hoge daken te positioneren.

Referentie



Wonen aan een weelderige daktuin
Ilot Culturel, TVK, Parijs



Moestuin op dak in combinatie met onderwijs
Schaarbeek

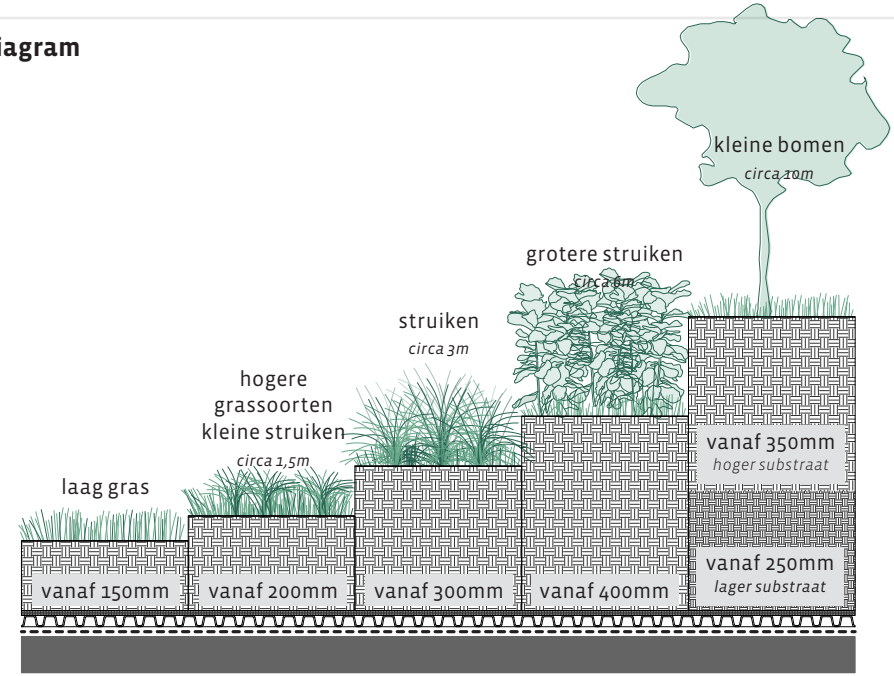
Regel

6.1 Collectieve groene daken worden gerealiseerd daar waar woningen zich op dezelfde laag bevinden als het te realiseren daklandschapaansluiten.

6.2 Een dakpakket van minimaal 60cm is het uitgangspunt voor alle groene daken waaraan woningen grenzen.

6.3 Ten behoeve van waterretentie en natuurinclusiviteit worden de daken waaraan geen woningen grenzen voorzien van een dakpakket van minimaal 20cm.

Diagram



maten betreft dikte substraatlaag

BIJLAGE VUISTREGELS DE CAMPUS

1.Kaart rooilijn

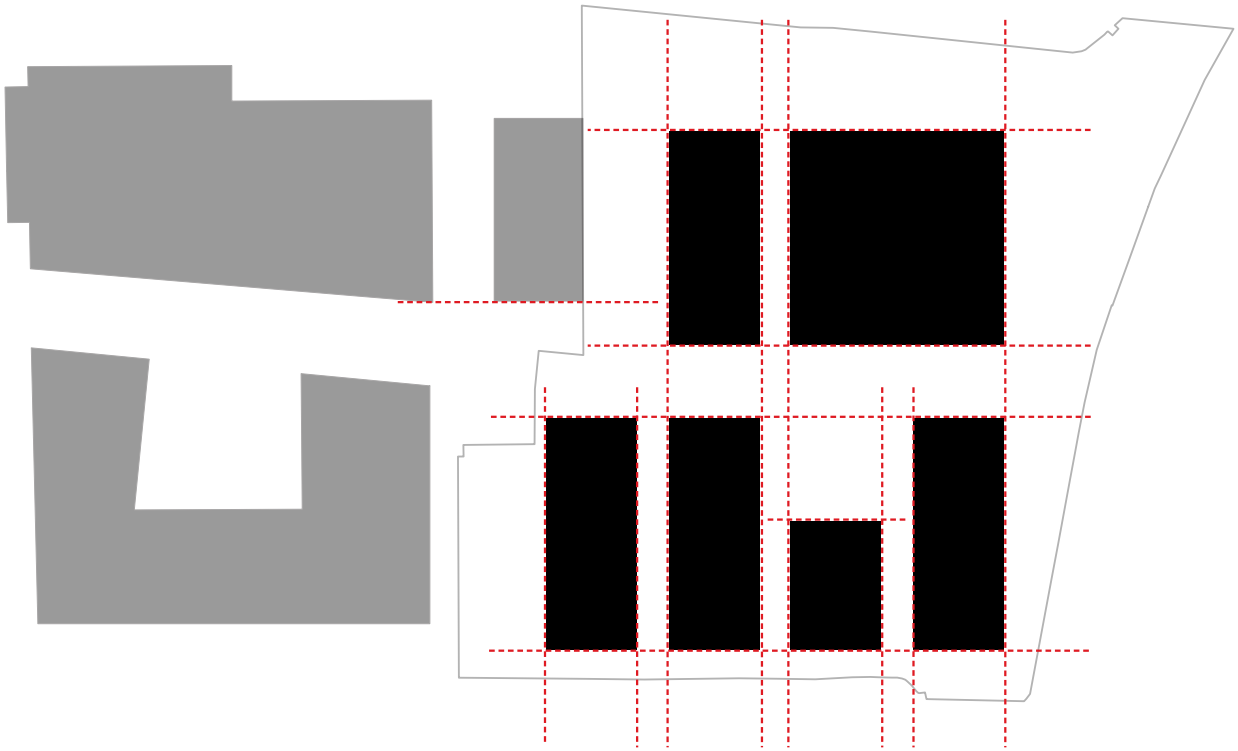
2. Dambordopstelling en positionering hoge accenten

3. Fietsparkeervoorziening en techniek

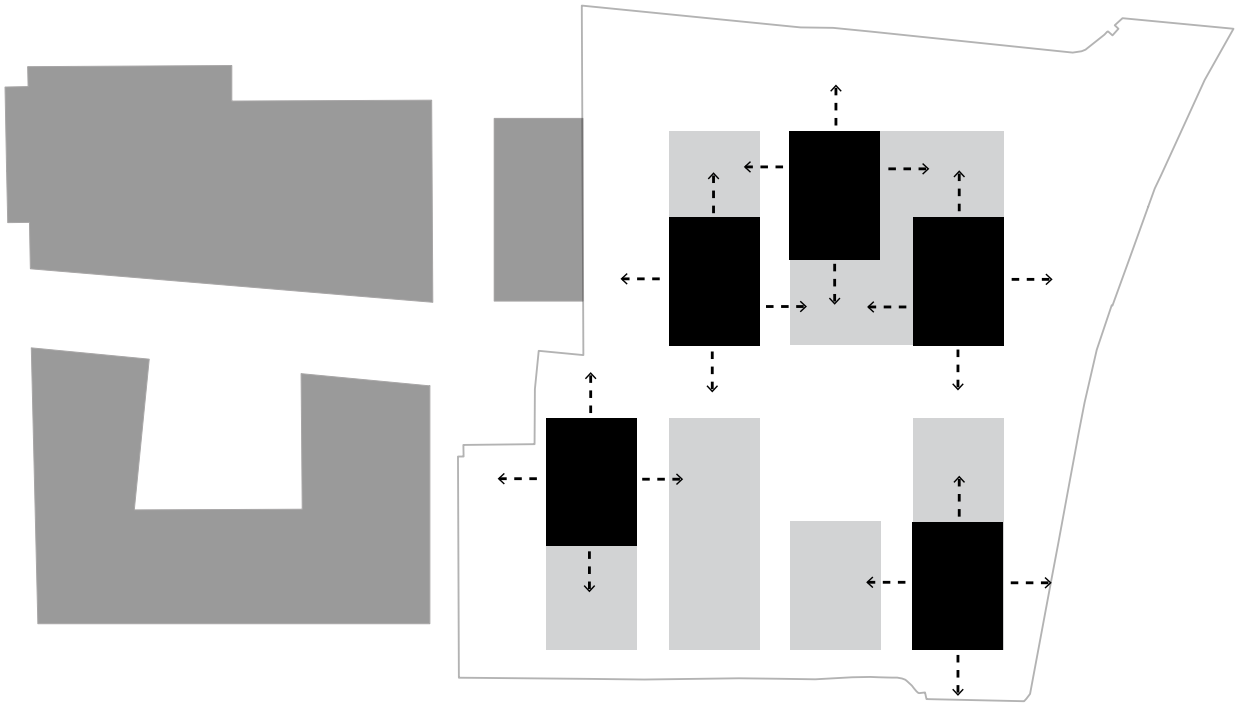
4. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer

5. Gedeelde ruimte

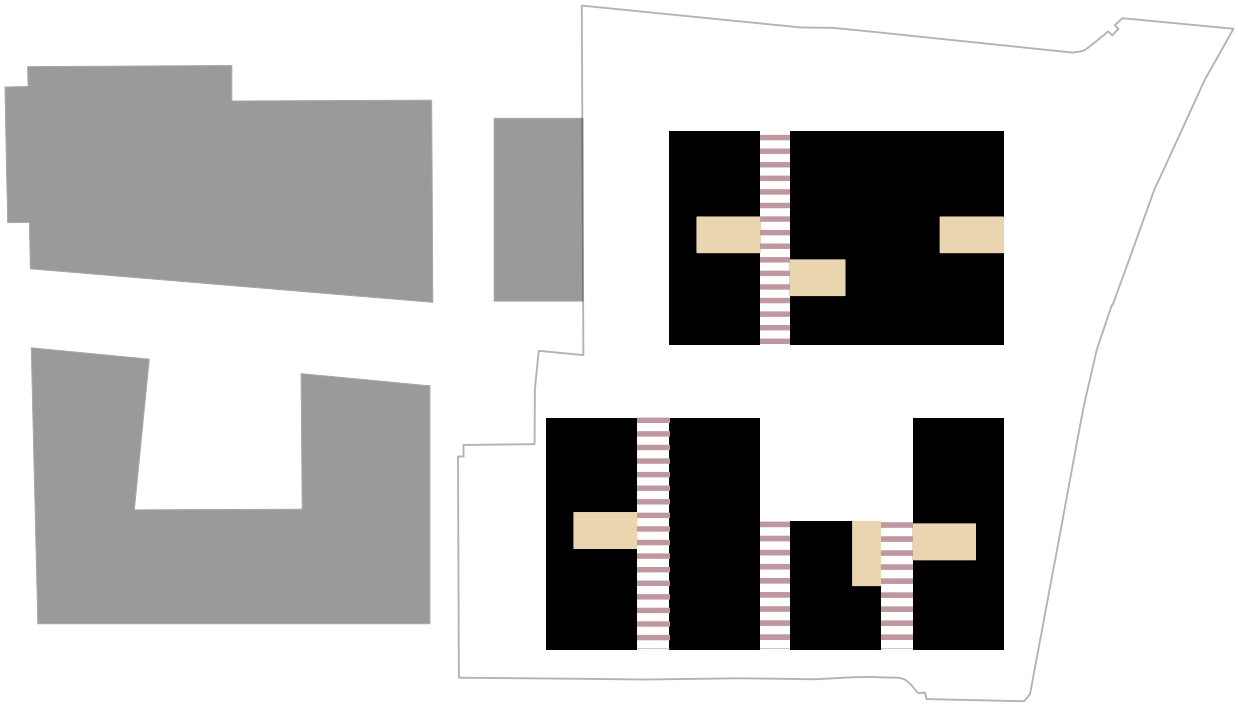
Bijlage 1. Kaart rooilijn



Bijlage 2. Dambordopstelling en positionering hoge accenten



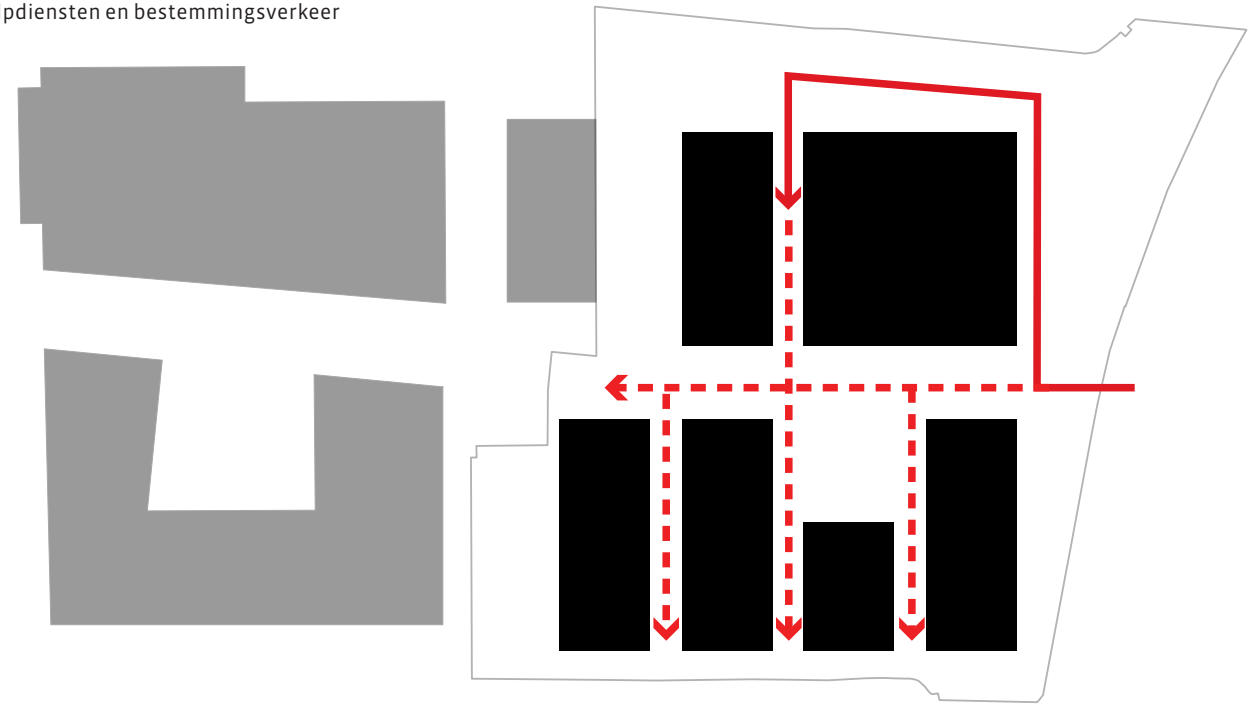
Bijlage 3. Fietsparkeervoorziening en techniek



Bijlage 4. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer

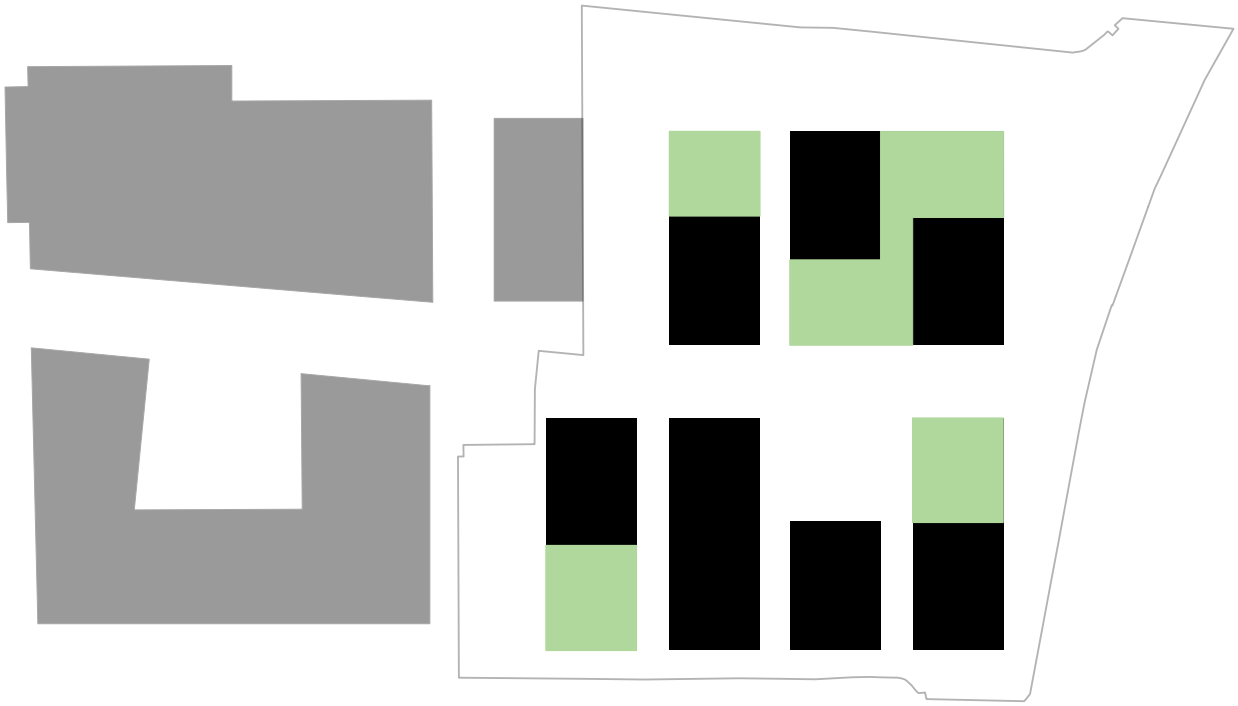
openbaar

uitsluitend voor noordhulpdiensten en bestemmingsverkeer



Bijlage 5. Gedeelde ruimte

gedeelde buitenruimte



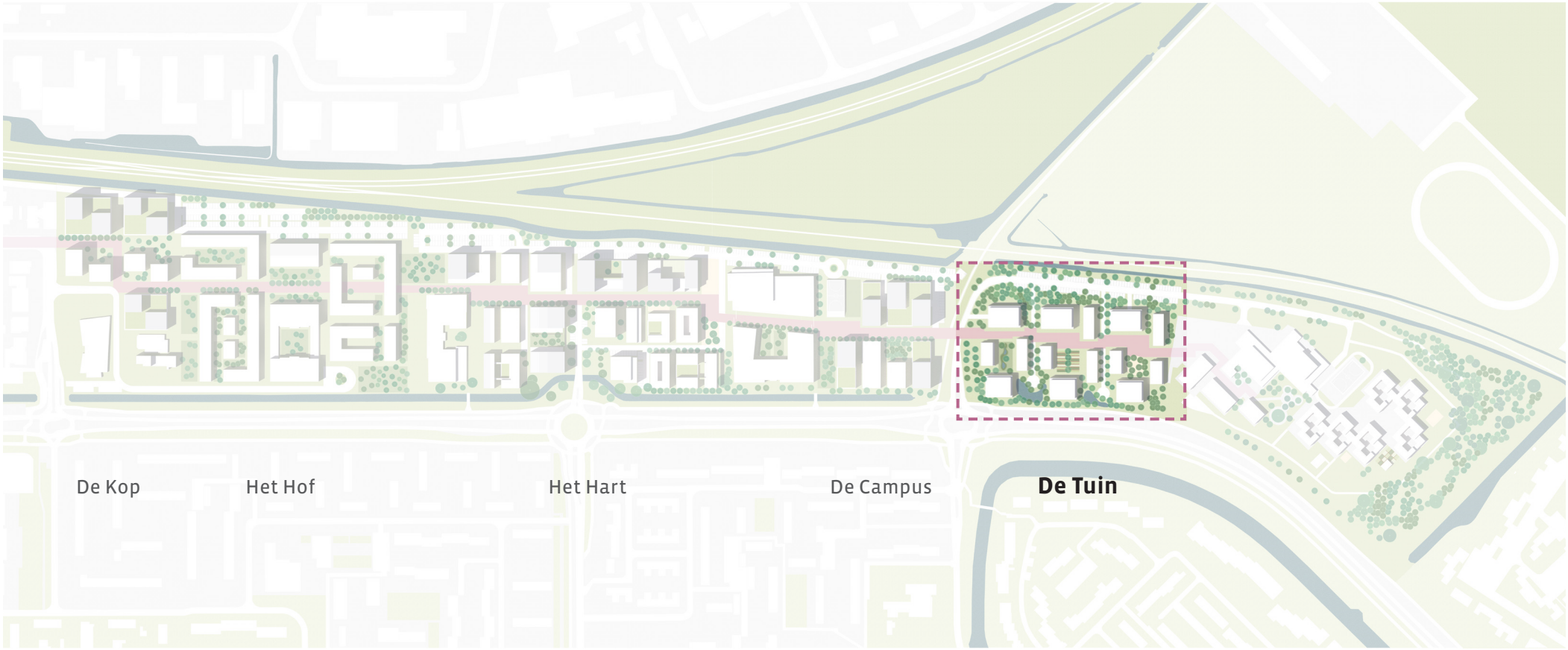
VUISTREGELS DE TUIN

MORE



Deelgebied De Tuin

(8a. Ruimtelijke samenhang per deelgebied)



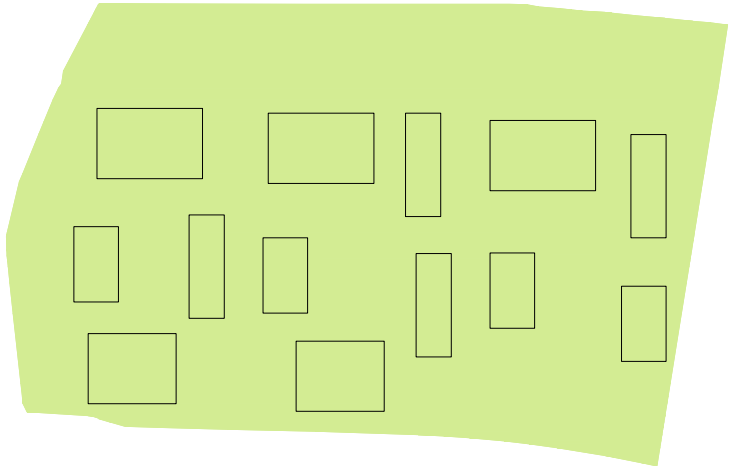
Programma

(7. Programmatische samenhang per deelgebied)

De Tuin is een groene oase waarin De Frans tot rust komt. Hier wonen starters, gezinnen en actieve empty nesters in een groene omgeving. De groene omgeving heeft verschillende verschijningsvormen, van meer landschappelijk tot een collectieve moestuin en voorziet een maximaal groene openbare ruimte.

De bewoners zijn actief betrokken bij het leven in De Tuin. Die biedt immers ruimte aan samen voetballen, samen tuinieren of samen barbecueën. In De Tuin ontstaan drie kleinere woonbuurten. Elke woonbuurt bestaat uit kleinere woongebouwen rondom een, per buurt verschillende buitenruimte die bewoners met elkaar delen. De woongebouwen zijn verschillend van type en bieden daarom de mogelijkheid verschillende doelgroepen te huisvesten. Kortom in De Tuin staan samen-leven, rust en ruimte centraal.

-Oppervlakte deelgebied	23.630m²	
- FSI	0.7 /0,8	(0,7 is omschreven in gebiedsvisie)
- Maximaal laadvermogen	16.540m²	
- Programmamix	wonen eventueel voorzieningen	



Grenzen plangebied

Identiteit

verschillende typologien in een deelgebied
Dyvik Kahlen, Arnhem





›
voedseltuin als verbinder
De Frans breed

collectief groen als drager
en verbinder
KCAP, Amsterdam



speelvoorzieningen langs de Levensader
Graber Pulver Architekten, Zürich



integratie van langzaam verkeer in groene woonomgeving
&Bogdan, Wijnegem





‹
gedeelde voorzieningen
Tangram, Amsterdam



Grote openingen stimuleren de relatie tussen
binnen wonen en het landschap buiten
Courtyard in the woods, Studio Nauta, Zwolle



wonen in het groen
Dyvik Kahlen, Arnhem



grondgebonden wonen in kleine schaal
in het groen
Bedaux de Brouwer, Groningen



informele paden door woonbuurt
Architektenkombinatie , Den Haag

VUISTREGELS TRANSFORMATIE DEELGEBIED DE TUIN

1. Gebouwde omgeving

2. Levendige straten en pleinen

3. Mobiliteit en bereikbaarheid

4. Levensader als verblijfsgebied

5. Typologie en woonkwaliteit

6. Vergroenen

1. Gebouwde omgeving

(2. Bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte)

Ambitie

De Frans is in de tijd geleidelijk ontwikkeld: steeds meer bedrijven of grote maatschappelijke voorzieningen vonden hun plek in het gebied tussen de Westtangent en het spoor. Voor bedrijven is dit een fijne en bereikbare plek, maar dat maakt het nog geen aangenaam woonmilieu. Een prettige leefomgeving ontstaat wanneer het programma, de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en de gebouwde omgeving op een zorgvuldige manier samenkomen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op vuistregels voor de gebouwen. Het is van belang om aan de spoorzijde van De Frans voor 'bescherming en beschutting' te zorgen tegen geluid en fijnstof ten behoeve van een aangenaam leefklimaat. Daarnaast is het belangrijk dat De Frans langs de Westtangent een 'gezicht' krijgt. Dit kan per deelgebied verschillen.

De Tuin wordt gekenmerkt door kleine woongebouwen in een doorlopend groen landschap. Het doorlopende landschap maakt De Tuin uniek, daarom wordt ingezet op maximaal 25% bebouwing van dit deelgebied. Het alzijdige karakter van de woongebouwen voorkomt een scheiding tussen voor- en achterkanten in het landschap en zet juist in op verschillende relaties met de groene omgeving. Rondom een gedeelde buitenruimte vormen vier tot vijf woongebouwen samen een woonbuurt. Elke woonbuurt bestaat uit verschillende typologieën die inzetten op maximale diversiteit binnen de gekozen doelgroepen.

Referentie



Doorlopend landschap met verschillende verschijningsvormen
Klingelbeek, Dyvik Kahlen, Arnhem



Sollide architectuur in een groene omgeving
GWL-terrein, DOK Architecten, Amsterdam

Regel

1.1 Maximaal 25% van het totaaloppervlak van het deelgebied is bebouwd
(zie bijlage 1. Maximaal bebouwings oppervlak).

1.2 Ontwikkeling vindt plaats binnen de opgestelde rooilijnen die elk één woonbuurt definiëren
(zie bijlage 2. Kaart rooilijn).

1.3 Per woonbuurt staat elk gebouw met minimaal 1 zijde strak in de rooilijn.

1.4 Elke woonbuurt bestaat uit minimaal 3 verschillende woontypologieën.

1.5 Per woonbuurt zijn maximaal 3 woongebouwen van dezelfde hoogte. Gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenste gebruiksvloer.

1.6 De langste zijde van elk woongebouw is maximaal 32m.

1.7 De korte zijde van elk woongebouw is maximaal 20m.

1.8 Elk woongebouw heeft een maximale diagonaal 32m.

1.9 Maximaal 3 woongebouwen hebben een grotere diagonaal van maximaal 36m (binnen regel 1.6 en 1.7).

1.10 De bruto verdiepingshoogte is minimaal 3m.

1.11 Elk woongebouw heeft maximaal 4 lagen.

1.12 De bovenste laag van elk woongebouw heeft aan minimaal 2 lange zijden een setback van minimaal 1,5m. Uitzondering zijn de grondgebonden woningen hier voldoet een setback aan één lange zijde.

Diagram



2. Levendige straten en pleinen (1. Landschap als structurerend element - doorwaadbaarheid N/Z)

Ambitie

De Levensader zorgt op het schaalniveau van De Frans voor de verbinding van de verschillende deelgebieden. Haaks op de Levensader vormen dwarsstraten een netwerk van verbindingen binnen het deelgebied. Daarnaast zorgen de dwarsstraten voor heldere zichtlijnen, welke bijdragen aan de visuele doorwaadbaarheid van het gebied. Hiermee bouwen we bovendien voort op de geschiedenis van de polderstructuur in het gebied.

In een levendig straatbeeld komen wonen, werken en verblijven samen. Het zorgvuldig vormgeven van deze overgangszone vraagt om integrale ontwerpkracht. In een levendig straatbeeld zijn technische ruimtes zorgvuldig uit het zicht weggewerkt en/of geïntegreerd in de architectuur. Hoge hekken, gesloten kopgevels en met stickers dichtgeplakte glazen gevels zijn niet wenselijk.

De Tuin zet in op een woongebied waarin samen-leven centraal staat. In De Tuin ontstaan daarom geen voor- en/of achterkanten van woongebouwen. Dit draagt bij aan het stimuleren van sociale cohesie. Het is belangrijk de overgang tussen publiek, semi-publieke en private ruimte zorgvuldig en integraal mee te ontwerpen. De Tuin wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van paden (verder uit te werken in de planvorming). De positionering en het goed vormgeven van gedeelde entrees, ontsluiting, buitenruimten en fietsparkeervoorzieningen zijn noodzakelijk in het versterken van de sociale cohesie. De aansluiting zoeken met het naastgelegen AZC biedt verschillende kansen.

Referentie



Onverharde paden verbinden de woonbuurten
Kanaal-Vervoordt, &Bogdan, Wijnegem



Woonbuurt om een gedeelde moestuin
Spaarndammerhart, KorthTielens, Amsterdam

Regel

2.1 De minimale afstand tussen twee woongebouwen is 6m.

2.2 Een subtiele overgang definieert de transitie van de publieke ruimte naar semi-publieke en private ruimte.

2.3 Woningen grenzend aan het doorlopende landschap hebben een private buitenruimte van maximaal 2,5m diep. Deze is voorzien van een helder vormgegeven overgang tussen de private en publieke buitenruimte. Het afhekken van de private buitenruimte is niet toegestaan.

2.4 Op het maaiveld bevinden zich zowel woningen als de gedeelde woonentrees. Slaapkamers op de begane grond zijn niet wenselijk *(zie Werkboek bijlage 1. Transitiezones).*

2.5 De gedeelde woonentrees bevinden zich aan de binnenzijde van elke woonbuurt.

2.6 De gevel van de gedeelde woonentrees zijn transparant (dit wordt nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan) en zijn aan de binnenzijde van een woobuurt gesitueerd.

2.7 Gedeelde entrees, ontsluiting, buitenruimten en parkeervoorzieningen zijn hoogwaardig vormgegeven.

2.8 Alle voorzieningen in relatie tot het woonprogramma (fietsparkeervoorzieningen, techniek, afvalvoorziening, trafo's, WKO, rolcontainers bij bedrijfsgebouwen etc) zijn geintegreerd in het gebouw. Trafo's en WKO installaties worden geplaatst conform de eisen van de leveranciers.

2.9 Kopgevels langs de Levensader hebben en open karakter.

Diagram



3. Mobiliteit en bereikbaarheid

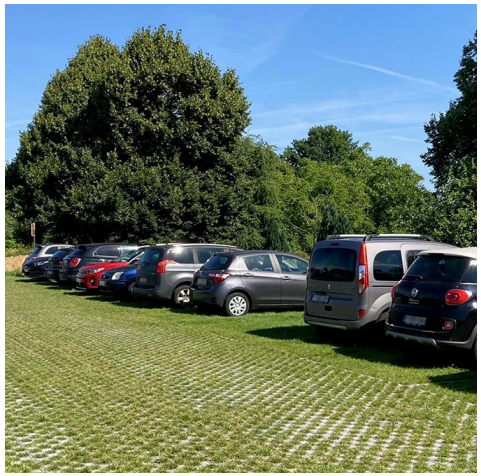
(4. Gezond parkeerprincipe op gebiedsniveau)

Ambitie

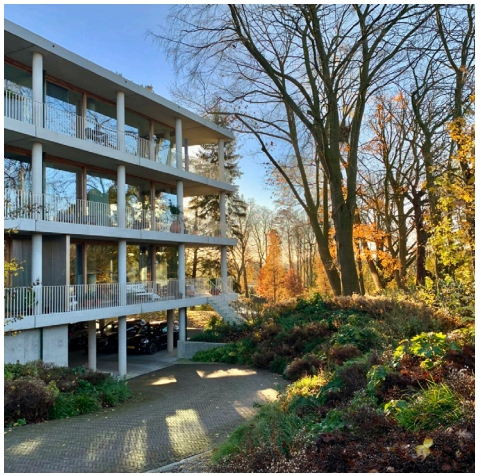
De Frans wordt Fit! Dit betekent dat De Frans inzet op actieve mobiliteit en gezondheid, op fietsen en op lopen. De openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en zet aan tot gezond bewegen volgens het STOMP principe. Goede inrichting van de openbare ruimte is cruciaal in het stimuleren van wandelen en fietsen. Om het gebruik van de fiets te stimuleren zijn gemakkelijk bereikbare, veilige en droge fietsparkeervoorzieningen aanwezig. De principes uit de Amsterdamse Bouwbrief vormen daarom het uitgangspunt. Met het station Heerhugowaard nabij zet De Frans in op het gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit. De auto verdwijnt in De Frans uit het zicht. De parkeeropgave is een integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor De Frans en dient daarom kwalitatief te worden ingepast en vormgegeven.

De Tuin is een autoluw gebied waar de voetganger en de fietser voorrang hebben. Om deze gezonde mobiliteitsvorm te stimuleren zijn goede aansluitingen van de gebouwen op de openbare ruimte noodzakelijk. Met twee half verharde inprikkers zijn de woongebouwen voor laden en lossen bereikbaar (nader uit te werken in planvorming). Het auto parkeren is in clusters georganiseerd aan de spoorzijde. Dubbelgebruik van de bestaande parkeervoorziening van het AZC is een kans.

Referentie



Bij maaiveldparkeren wordt ingezet op minimale verharding
La Louviere



Half verzonken parkeervoorziening geïntegreerd in landschap
Klingelbeek, Dyvik Kahlen, Arnhem

Regel

3.1 De openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk en is als zodanig vormgegeven.

3.2 De overgang van het gebouw naar de openbare ruimte is duidelijk en voor iedereen toegankelijk vormgegeven.

3.3 Fietsparkeervoorzieningen zijn zorgvuldig vormgegeven en dus voorzien van daglicht, goede verlichting en een heldere koppeling met de woonentree en brievenbussen.

3.4 Het auto parkeren is georganiseerd in clusters aan de spoorzijde van het deelgebied.

3.5 In woongebouwen geïntegreerde parkeervoorzieningen zijn mogelijk bij woongebouwen grenzend aan de Van Noortwijklaan.

3.6 In het kader van de duurzaamheidambities wordt elke parkeerplaats op het maaiveld voorzien van groenbestrating.

3.7 In het kader van de duurzaamheidsambities worden ook e-parkeerplekken gerealiseerd.

3.8 In het deelgebied worden twee inprikkers voor het laden en lossen gerealiseerd
(zie Werkboek bijlage 2. Inprikkers).

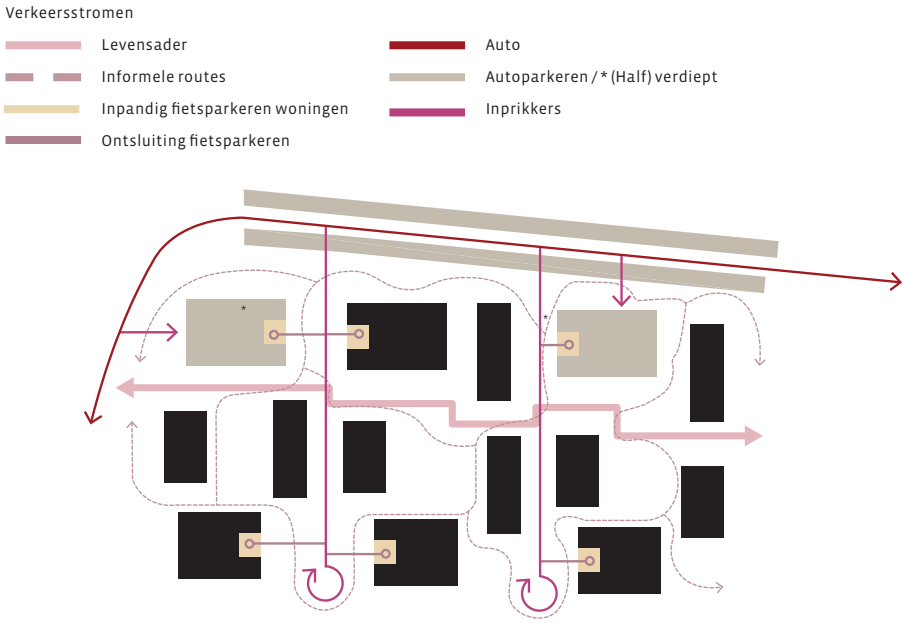
3.9 De inprikkers zijn voorzien van groenbestrating.

3.10 Parkeren op en aan de inprikkers is niet toegestaan

3.11 Onder maximaal twee woongebouwen aan de spoorzijde is het mogelijk (half) verdiept parkeren te realiseren.

3.12 De bereikbaarheid van de noodhulpdiensten en ander bestemmingsverkeer is gewaarborgd
(zie bijlage 3. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer).

Diagram



4. Levensader als verblijfsgebied

(5. (publieke) investering focussen op de Levensader)

Ambitie

De Levensader is de grote verbinder van De Frans; de plek waar De Frans echt tot leven komt. Langs de Levensader ontstaat een mix van verschillende deelgebieden, identiteiten en programma's. Levendige groene pleinen en straten sluiten aan op de levensader Tegelijkertijd is de Levensader een route waarlangs je fietst en wandelt, maar beslist geen doorgaande (snel)fietsroute. De Levensader heeft ook een praktische functie: voor ondergrondse infrastructuur. We zetten in op het combineren van ondergrond en bovengrond bij investeringen in de Levensader. Denk daarbij aan het aanleggen van een warmte- en energienet in combinatie met het maken van groen en een speelplek. De verschillende deelgebieden en locaties worden in fasen gerealiseerd. De Levensader hoeft daarom niet in één keer aangelegd te worden, maar kan per deelgebied ontwikkeld worden en wanneer gebiedspartners daar aan ook aan toe zijn.

De Levensader in De Tuin is wat kalmer van aard dan in andere deelgebieden. In De Tuin verbindt de Levensader de verschillende woonbuurten en is daarom bij uitstek de plek waar bewoners uit de drie woonbuurten elkaar tegen komen. Dit biedt kansen voor verschillend gedeelde buitenprogramma's. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een grote zandbak, barbecuekuil, bloementuin of een kleine appelboomgaard. De Levensader loopt door de woonbuurten en is een belangrijke ontwerpcomponent in de stedenbouwkundige opzet van de woongebouwen. Om dit mogelijk te maken verschilt de Levensader door het deelgebied heen in breedte. De uitstraling van de Levensader sluit aan bij het karakter van het doorlopend landschap.

Referentie



De Levensader biedt ruimte voor informele buurt evenementen
Hunzikerareal, Sigrist Müller, Zürich



Additioneel buitenprogramma stimuleert samen-leven
Rhapsody, Tangram Architecten, Amsterdam

Regel

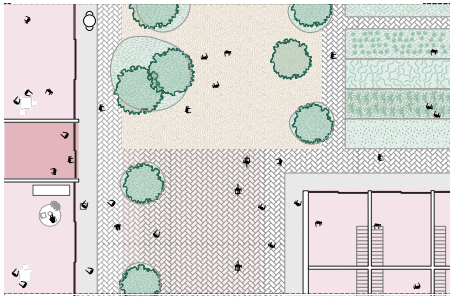
4.1 De Levensader varieert in breedte tussen maximaal 14m en minimaal 6m.
4.2 De Levensader is onderdeel van het doorlopend landschap en als zodanig vormgegeven.
4.3. Zoekgebieden voor additioneel buitenprogramma (bijvoorbeeld een kas, klusruimte of buurtpaviljoen) worden in overleg met de initiatiefnemers en de gemeente gedefinieerd.
4.4 Ander aanvullend programma, niet-zijnde een woonprogramma, is mogelijk in de (plint van) de gebouwen grenzend aan deelgebied De Campus
4.5 De Levensader is autovrij.
4.6 De Levensader wordt uitsluitend haaks doorkruist ten behoeve van autoverkeer.

Diagram



levensader verschilt in breedte

delftse stoep overgang publiek - privaat



wonen aan de Levensader

Levensader is onderdeel van doorlopend landschap

5. Typologie en woonkwaliteit (6. Een divers woningbouwprogramma in elk gebied)

Ambitie

De Frans is gastvrij. Dat betekent dat er plek is voor iedereen in De Frans. Een inclusieve samenleving is een belangrijk doel. Per deelgebied wordt ingezet op een gemixt woonprogramma. Het sociale woningbouwprogramma wordt in ingevuld in samenwerking met een woningbouwcorporatie. Daarnaast is er een kans om in De Frans de doorstroming van de vergrijzende bevolking te bevorderen. Woningen geschikt voor ouderen zijn dus een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave. Per deelgebied moeten de verschillende bouwplannen de woningbouwprogrammering verevenen. Elk deelgebied kent zijn eigen basistypologie waarbinnen gevarieerd kan worden in de nadere uitwerking van een bouwplan. Woonkwaliteit is leidend in de planontwikkeling. Denk aan goed vormgegeven entrees, royale buitenruimtes, goede en flexibele plattegronden, grote raamopeningen, biobased materialen en een heldere aansluiting op het maaiveld.

De groene openbare ruimte en de gebouwen zijn één in De Tuin dit levert een unieke woonkwaliteit die nergens anders in De Frans te vinden is. Elk woongebouw gaat in de organisatie van de plattegrond, positionering van de buitenruimte en de gedeelde ontsluiting uit van deze kwaliteit. Ook in de bouwmethodiek, bijvoorbeeld in hout en in de materialisatie van de gevel zoekt De Tuin nadrukkelijk de aansluiting met de groene omgeving. In De Tuin wordt uitgegaan van drie verschillende woongebouw typologieën. In de stedenbouwkundige opzet wordt rekening gehouden met de onderlinge relatie tussen de woongebouwen.

Referentie



Aansluiting op doorlopend landschap
Spaarndammerhart, KorthTielens, Amsterdam



Aangenaam wonen in houtbouw
Garden with Housing, Studio Nauta, Amersfoort

Regel

5.1 Elk woongebouw heeft een alzijdige karakter en staat vrij in de groene omgeving. Er ontstaan geen duidelijke achterkanten.

5.2 De organisatie van de plattegronden voorkomt duidelijke voor- en achterkanten.

5.3 Woningen zijn zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd.

5.4 Alle woningen hebben een buitenruimte van minimaal 5m².

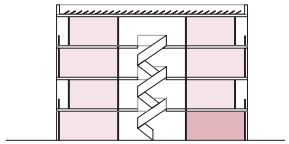
5.5 De privé buitenruimte op het maaiveld gaat op een natuurlijke wijze over in de (semi) openbare ruimte. Geen hekken, schuttingen en hagen parallel aan de gevel.

5.6 De routing van de lobby en de fietsparkeervoorziening tot aan de voordeur van de woning is hoogwaardig en inclusief vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en biedt ruimte voor ontmoetingen.

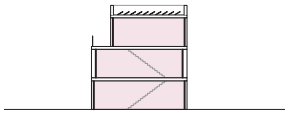
5.7 Buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonisch volume *(zie Werkboek bijlage 3. Referenties integratie buitenruimte architectonisch volume).*

5.8 Woningen Kleiner dan 40m² GO zijn zo ontworpen dat ze in de toekomst zonder constructieve ingreep gekoppeld kunnen worden.

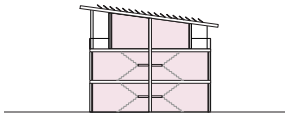
Diagram



Urban villa

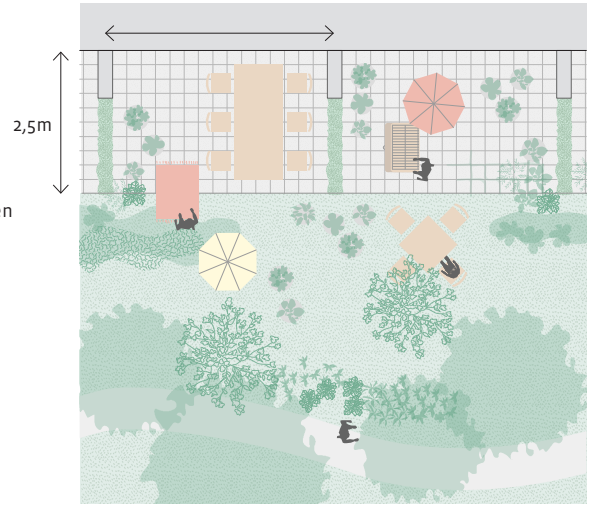


Grondgebonden



Rug-aan-rug woning

De Tuin kent een subtiele overgang van de private buitenruimte naar de gedeelde tuin. De gedeelde tuin is het verlengstuk van de private buitenruimte en nodigt uit actief gebruikt te worden (voorbeelduitwerking).



6. Vergroenen

Ambitie

In De Frans word je aangemoedigd om te bewegen. De Frans is groen en de auto is uit het zicht! Ook op het gebied van duurzaamheid valt er veel te winnen in het creëren van een aangename en gezonde leefomgeving. Zet in op duurzame biobased materialen en vergroende daktuinen en buitenruimten. Het beoogde straatprofiel biedt ruimte om op het maaiveld te vergroenen.

In De Tuin wordt voortgebouwd op deze ambitie. Het vergroenen vindt anders dan in andere deelgebieden minder plaats op gebouwniveau, maar vooral in de openbare ruimte. De instandhouding van het doorlopend landschap wordt net als bijvoorbeeld de verantwoordelijkheden betreffend het onderhoud van dit landschap opgenomen in het nog op te stellen openbare ruimte plan.
Dit vraagt om een goede samenwerking tussen initiatiefnemers en de gemeente gedurende de gehele planontwikkeling. De Tuin heeft de potentie om een voorbeeld te zijn voor de wijze waarop natuurinclusief en biodivers bouwen samen komen in de verdichtingsopgave.

Het samenbrengen van het landschapsontwerp, de inrichting en verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte en de stedenbouwkundige opzet van de woongebouwen vraagt om een goede samenwerking tussen de verschillende partijen om De Tuin als deelgebied te laten slagen.

Referentie



Doorlopend landschap als maatschappelijke verbinder
Groene Mient, Architektenkombinatie, Den Haag



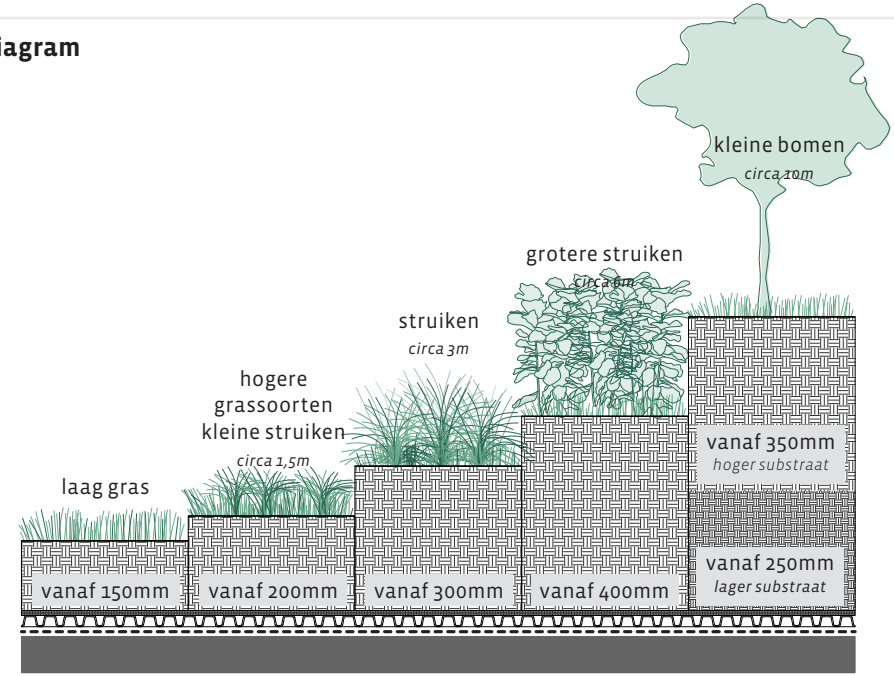
Verticaal groen als overgang tussen het landschap en de woning
Grünmatt, Graber Pulver Architekten, Zürich

Regel

6.1 Natuurinclusief bouwen is onderdeel van de ontwerpopgave.

6.2 Ten behoeve van waterretentie en natuurinclusiviteit worden alle daken voorzien van een dakpakket van minimaal 20cm.

Diagram



maten betreft dikte substraatlaag

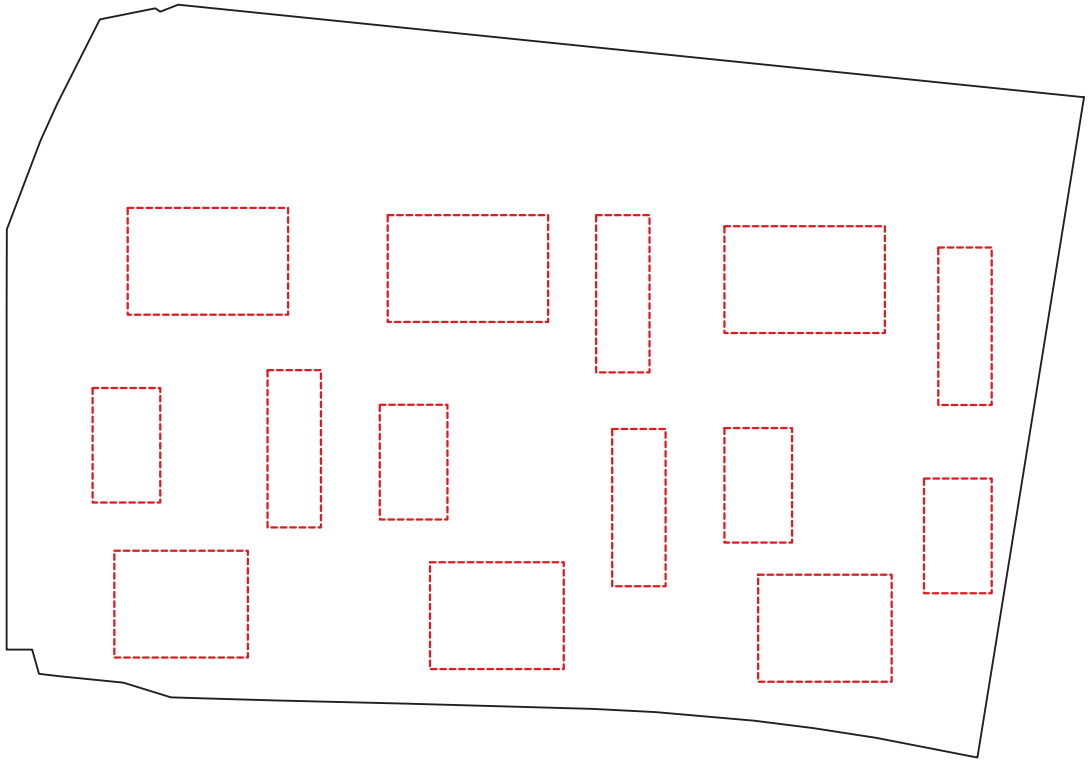
BIJLAGE VUISTREGELS DE TUIN

1. Maximaal bebouwings oppervlak

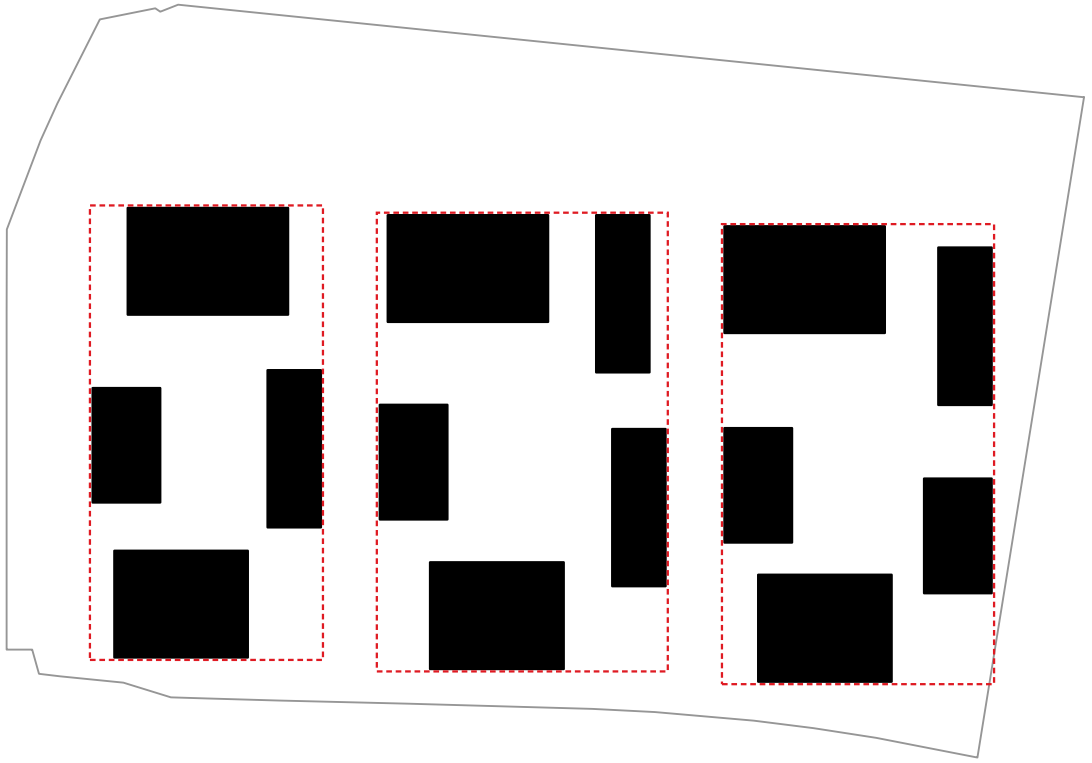
2. Kaart rooilijn

3. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer

Bijlage 1. Maximaal bebouwings oppervlak 25%



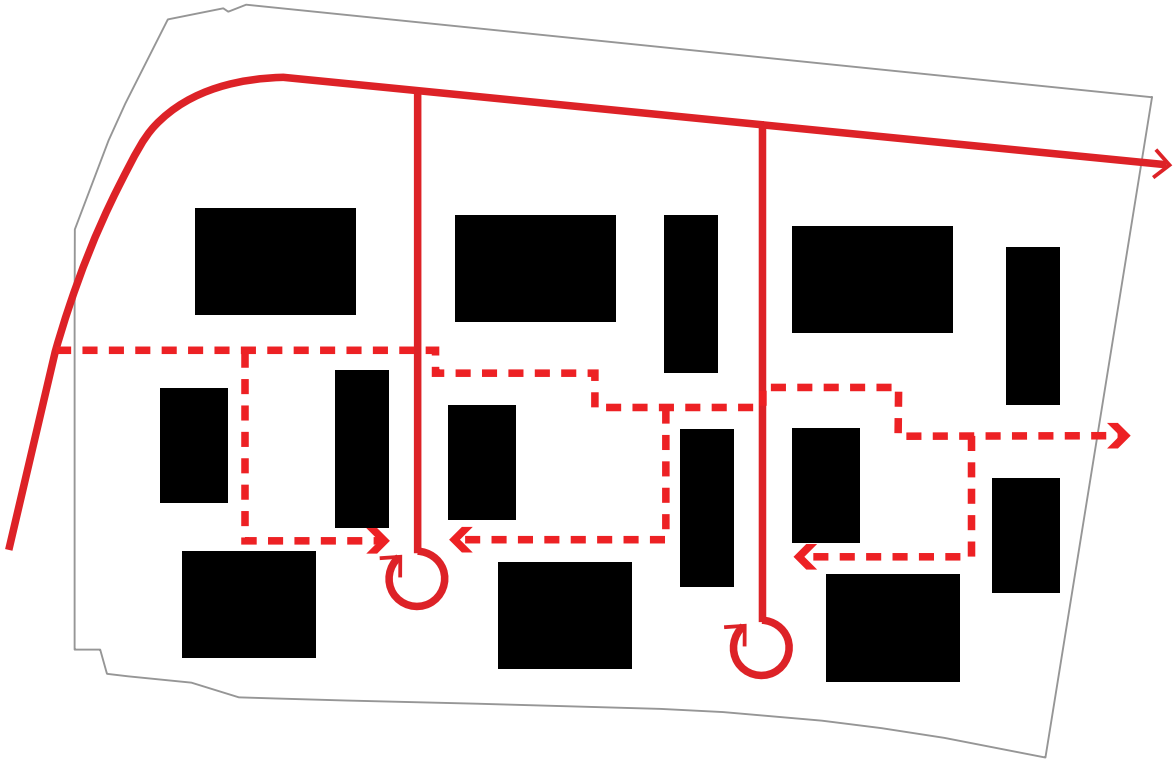
Bijlage 2. Kaart rooilijn



Bijlage 3. Bereikbaarheid noodhulpdiensten en bestemmingsverkeer

openbaar

uitsluitend voor noordhulpdiensten en bestemmingsverkeer



MORE

MORE Architecture ism SITE Urban Development, 2024
i.o.v. Gemeente Dijk en Waard

Team MORE Architecture:
Daan Roggeveen
Aneta Ziomkiewicz, Morgane Garnier, Lucile Charamel, Nora Reis, Ties Kweekel,
Chloë Oosterwoud, Eline Habraken

Team SITE Urban Development:
Oedsen Boersma, Martine Vledder, Jasmijn Ponssen

more@more-architecture.com
www.more-architecture.com