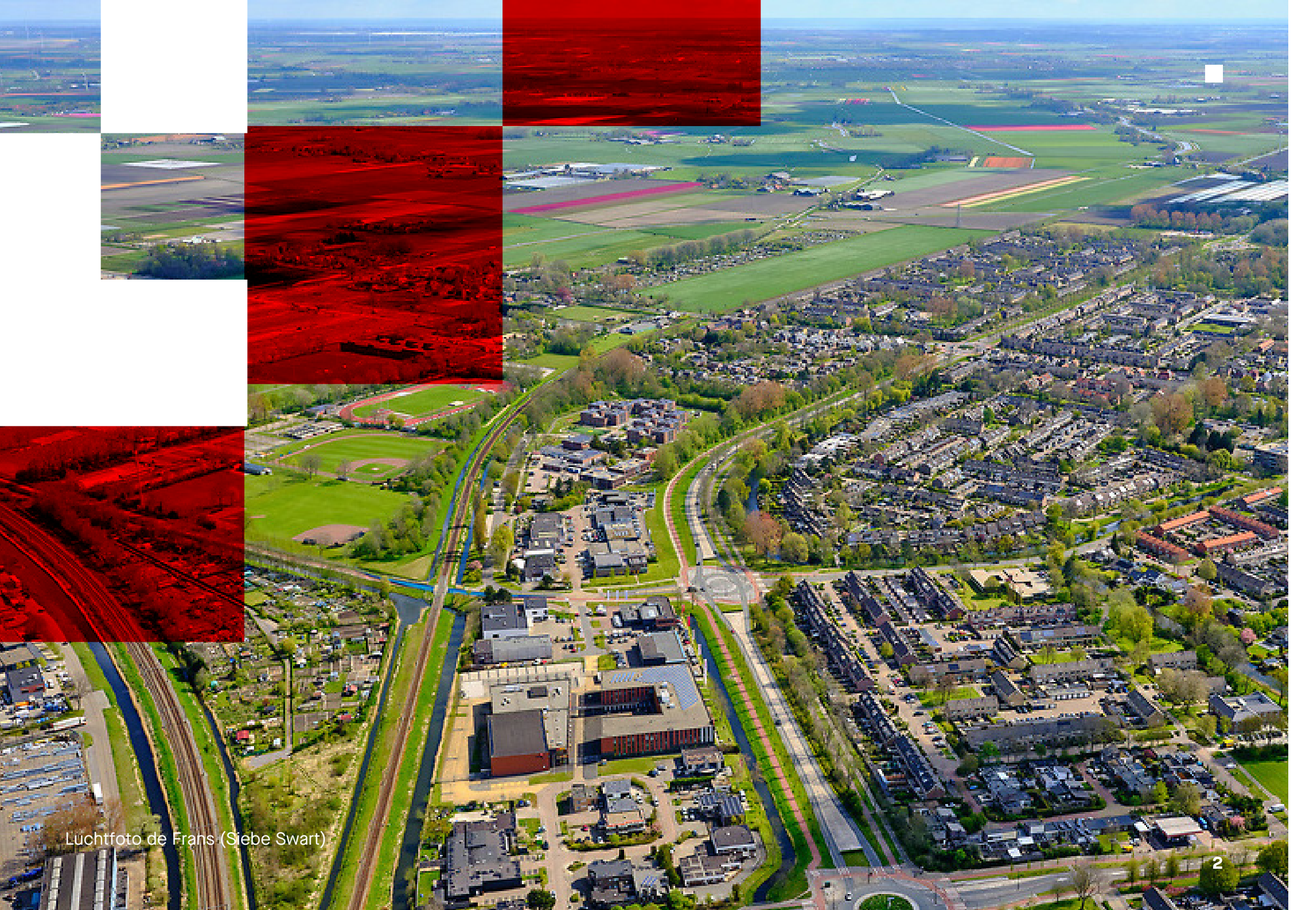
# Proeftuin De Frans

## Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie

sep 2023

DIJK EN WAARD

'SITE MORE



Luchtfoto de Frans (Siebe Swart)



**Colofon**

Gebiedsvisie Proeftuin De Frans, Heerhugowaard

**In opdracht van:**
Gemeente Dijk en Waard

**Uitgevoerd door:**
SITE Urban Development
MORE Architecture

**In samenwerking met:**
Gemeente Dijk en Waard
Overmorgen

Trinitas College
Magenta Zorg
Vonk
COA, AZC Heerhugowaard
Tante Suus
Studio S3
Attain Technologies
Andriessen

Bot Bouw
De Geus Bouw
Woonwerf
Woonwaard
GRID Vastgoed
Groen en Groen Vastgoed

**© 2023**

## Inhoud

Voorwoord 4
Opgave 8
Analyse 16
Gebiedsvisie 32
Gebiedsconcept 42
Ontwikkelstrategie 80
Vervolg 84

# Voorwoord

De afgelopen maanden hebben we in het co-creëerend proces van de Gebiedsvisie Proeftuin de Frans een kijkje genomen bij verschillende bedrijven en instellingen op De Frans. Achter de wat ‘saaie’ voordeuren werken creatieve ondernemers, jonge startups, bevlogen zorgprofessionals en gepassioneerde docenten.

Eén ding wat meteen opvalt is de enorme gastvrijheid in  De Frans. We zijn met open armen ontvangen en er wordt met trots verteld over het werk en activiteiten. Het ondernemerschap is sterk voelbaar op De Frans. De uitdaging is om het gebied meer zichtbaar te maken voor de inwoners van Dijk en Waard. De Frans aantrekkelijk te maken zodat het uitnodigt om er te gaan wonen en te verblijven.

De gezamenlijke ambitie van de gemeente en de ondernemers is om een ‘levensader’ door De Frans te maken. Ik zie deze levendige verbinding voor me. Een openbare route met publieke functies en werkprogramma in de plinten, intieme pleintjes en groene hoven. Bewoners die elkaar op straat ontmoeten, na hun werk nog even een praatje maken voordat ze hun woning binnengaan, jongeren en ouderen die samen genieten van het groen en ondernemers die elkaar opzoeken.

Deze Gebiedsvisie die samen met de gebiedspartners is gemaakt, geeft de gezamenlijke ambities aan en legt de basis voor verdere samenwerking. Er is de wil om samen te blijven werken en te experimenteren. Dit past bij een nieuwe manier van stedelijke (her)ontwikkeling, onze nieuwe gemeente Dijk en Waard en vooral bij de ondernemers en instellingen uit het gebied. Het is een proeftuin, die smaakt naar meer!

Nils Langedijk,

Wethouder gemeente Dijk en Waard

**“Het ondernemerschap in De Frans is voelbaar. Straks is aan de levensader zichtbaar wat voor moois zich afspeelt achter de voordeuren en bruist De Fitte Frans!”**





# Wat houdt de Gebiedsvisie Proeftuin De Frans  in?

Voor u ligt de Gebiedsvisie Proeftuin De Frans. Dit document is het resultaat van een co-creatief proces “Tour de Frans” van de gemeente samen met gebruikers, bewoners, eigenaren en initiatiefnemers.

In opdracht van de Gemeente heeft SITE Urban Development in samenwerking MORE Architecture in de periode van november 2022 tot de zomer 2023 de voorliggende gebiedsvisie opgesteld.

De Frans is een gebied met volop kansen voor een stapsgewijze transformatie van een bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Een gebied dat samen met de ontwikkelingen in het stationsgebied het volgende hoofdstuk inluidt van de jonge gemeente Dijk en Waard.

Visie en Strategie gaan voor De Frans hand in hand. Alleen dan ontstaat er een nieuw woongebied dat werkt. En een werkgebied waar je wilt wonen.

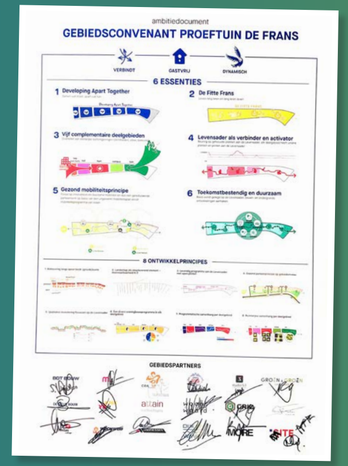
Deze Gebiedsvisie is het resultaat van de eerste stap in een langjarige gebiedsontwikkeling. De Gebiedsvisie zet de ruimtelijk programmatische ambities van de Proeftuin De Frans neer en omvat kernwaarden, essenties en ontwikkelprincipes. Het is daarbij nadrukkelijk geen ‘plan’. De stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende deelgebieden van De Frans zal in de volgende fase verder uitgewerkt worden.

**“Een integrale en gedragen Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie voor de transformatie van De Frans naar een toekomstbestendig en dynamisch woon- en werkgebied als onderdeel van het stationskwartier”**

NB: Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de beelden in deze visie: het is nog geen planologisch kader.

## De belofte van Gebiedsvisie Proeftuin De Frans:

# “Samen transformeren we dit bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied in nabijheid van een OV-knooppunt









Ondertekening Gebiedsconvenant De Fitte Frans (juli 2023)

# Naar een dynamisch woon-werkgebied

# (opgave)

1



## De opgave

**Aanleiding**

Nederlandse steden staan voor grote opgaven. Zo wil het kabinet landelijk 100.000 woningen per jaar bouwen en zijn er in de regio Alkmaar tekorten aan woningen voor starters en ouderen. Het veranderende klimaat vraagt om toekomstbestendige (klimaatrobuuste) steden en binnenstedelijke verdichting. Verder verandert de bevolking: vergrijzing, tijdelijke vluchtelingenstromen en meer eenpersoonshuishoudens. Ook het werk in ons steden houden staat onder druk. Daarbij is werk onderhevig aan verandering. De verdere digitalisering maar ook de urgentie voor verduurzaming van onze economie speelt een grote rol. Zoals ook onderschreven wordt in “Duurzame Doeners en Makers”, het position paper voor economie in Dijk en Waard, en in de “visie werklocaties Dijk en Waard” van stec.

De Gemeente Dijk en Waard timmert behoorlijk aan de weg (zoals ook vermeld in het Coalitieakkoord 2022-2026). Er ligt de ambitie om 10.000 woningen te bouwen tot 2030 en daarnaast moet werk sterk verduurzamen en is er meer aandacht voor sociale duurzaamheid en ecologie.

**Opgave**

In Proeftuin de Frans komen deze verschillende opgaven samen. De Frans is in de ‘Visie werklocaties Dijk en Waard’ aangemerkt als een kansrijk gebied om te transformeren tot een sterk en dynamisch woon- en werkgebied, waarbij het aansluiting moet vinden met de herontwikkeling van het Stationskwartier. De Frans is door de nabijheid van het station onderdeel van OV-knooppuntontwikkeling en het provinciale knooppuntenprogramma. In de Provincie Noord Holland krijgt OV-knooppuntontwikkeling voorrang en is in principe onbeperkt, mits regionaal afgestemd. Daarnaast liggen er in De Frans en het Stationsgebied grote kansen om de recent gefuseerde gemeente beter te verbinden.

Met oog op de grote (klimaat)opgaven kunnen we niet meer verstedelijken op de manier zoals we dat altijd deden: het is tijd om vernieuwende manieren van gebiedsontwikkeling met elkaar te ontdekken. Dit betekent bijvoorbeeld niet meer ‘bouwen in het weiland’, maar verdichten in bestaand stedelijk gebied. In deze nieuwe manier van stedelijke ontwikkeling komen andere uitdagingen kijken. Vandaar dat de ontwikkeling van De Frans “Proeftuin De Frans” is genoemd. Er is ruimte voor leren en experimenteren met nieuwe manieren van (binnenstedelijk) ontwikkelen, samenwerken, wonen en werken. Het ‘blauwdruk denken’ is niet meer van toepassinge in de binnenstedelijke transformatie van De Frans. Er is sprake van een ‘organische’ gebiedsontwikkeling, waarbij stapsgewijs ontwikkeld wordt in de richting van een eindbeeld: ook de ‘tussentijdse stad’ en tijdelijke situaties zal iets zijn waar de gemeente en haar bewoners aan moeten wennen.

De binnenstedelijke verdichtingsopgave vraagt ook om meer nieuwe (gestapelde) woonvormen gemengd met voorzieningen en werkprogramma en om een vernieuwend mobiliteitsconcept. Samenwerken en gebiedsgericht werken is daarbij belangrijk: en er wordt daarom bij de transformatie van Proeftuin de Frans gekeken waar raakvlakken met andere ontwikkelingen liggen, om hier waar mogelijk op aan de sluiten.

# Wat vooraf ging aan deze Gebiedsvisie

## De Frans



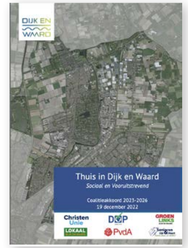

## Werklocaties in de Gemeente







## Coalitieakkoord Dijk en Waard




## Plannen stationskwartier



# Voorzien in een regionale en lokale behoefte

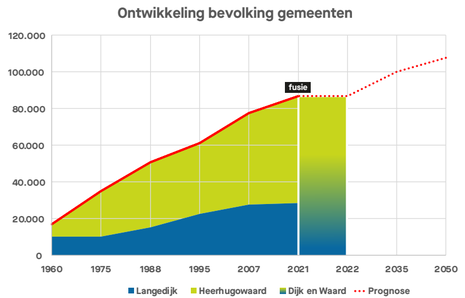
De Gemeente Dijk en Waard heeft de ambitie om 10.000 woningen tot 2030 te bouwen. De beoogde uitbreiding- en verdichtinglocaties worden geïllustreerd op de volgende pagina. Meer woningen betekent een grote groei in aantal inwoners, gezien er nu ongeveer 36.000 woningen staan in de gemeente. Het is van belang dat de woningen die je op de markt brengt ook daadwerkelijk aansluiten op de vraag. Hoe wordt de woningbouw in De Frans een complementaire aanvulling op de woningvoorraad in de gemeente en regio?

Het CBS verwacht een groei van +22% bewoners in Dijk en Waard, tov 11% groei in Nederland. Daarnaast zien we een stijging in het aantal eenpersoonshuishoudens en een vergrijzende bevolking. Dit betekent dat er in de gemeente Dijk en Waard een dringende vraag ontstaat naar woningen (zowel kwantitatief als kwalitatief) en daarbij de bijbehorende voorzieningen, recreatie en werkgelegenheid.

Door de sterke vergrijzing in Nederland ontstaat er ook in de gemeente Dijk en Waard een groeiende vraag naar levensloop bestendige, geclusterde woonvormen in nabijheid van maatschappelijke voorzieningen. Ouderen blijven (of moeten noodgedwongen) langer zelfstandig thuis wonen dan voorheen omdat wonen en zorg meer van elkaar gescheiden worden.

**“de woningbouw voorzien in De Frans moet een complementaire aanvulling zijn op de woningbouwvoorraad van de gemeente en regio”**

**Bevolkingsgroei en -prognose**






# De toekomstige ontwikkelingen moeten complementair zijn

LANDELIJK EN RUSTIG


De Draai


Land van Luna

STADS EN DYNAMISCH


De Groene Trede (stationskwartier)


Woodstone (stadshart

RECREATIEF EN WATERRIJK

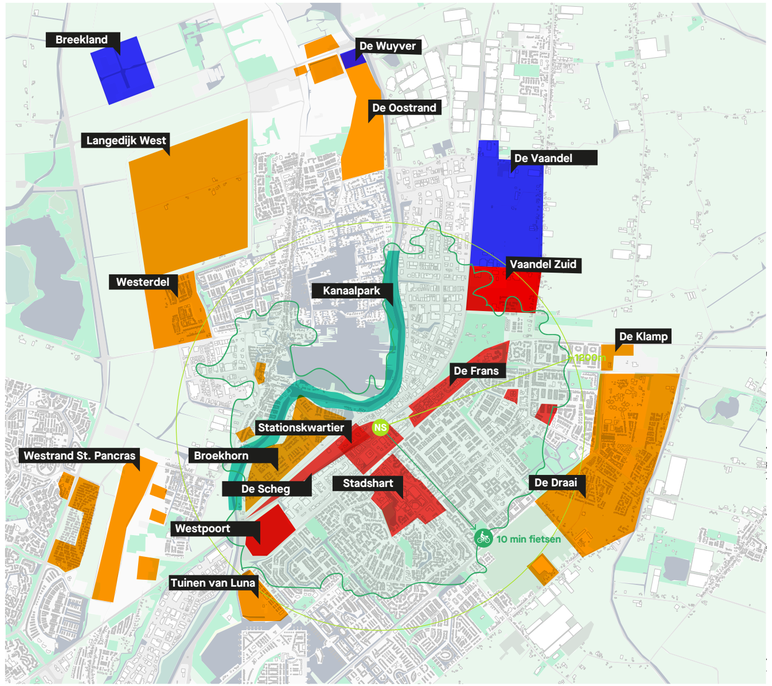

Westerdel

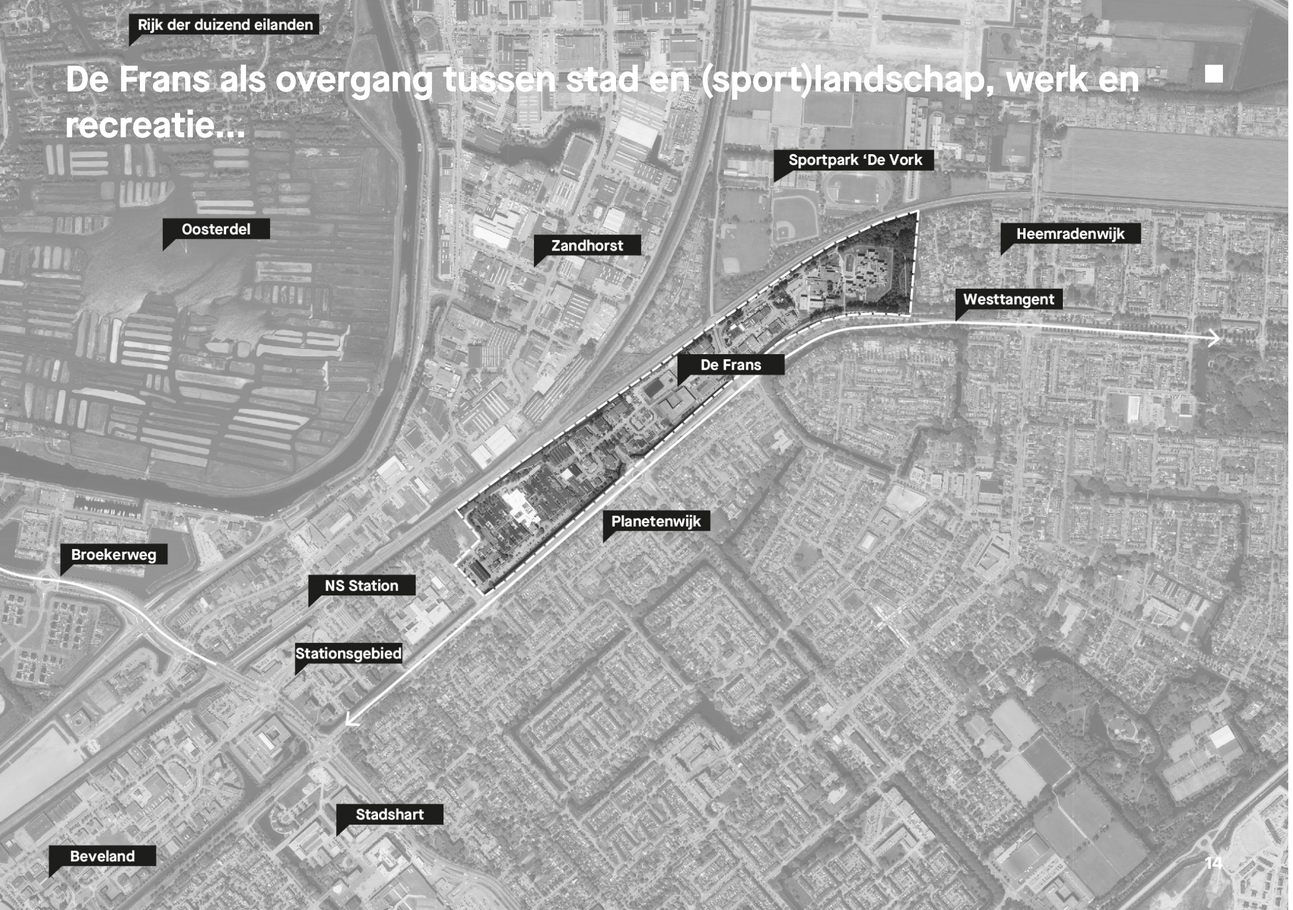

Kanaalpark

PRODUCTIEVE BEDRIJVENLOCATIES


De Vaandel


Breekland








# Duurzame verstedelijking door verdichting OV-knooppunten

Met de ontwikkeling van het Stationskwartier en de transformatie van De Frans breekt een nieuw hoofdstuk aan voor de jonge gemeente Dijk en Waard. De Frans ligt zeer kansrijk nabij het station in de spoorzone met meerdere onderwijsinstellingen, nabij het centrum van Heerhugowaard en winkelcentrum Middenwaard en is de poort naar het sport- en werklandschap. De Frans biedt hiermee veel ingrediënten om een robuuste groeistrategie voor wonen, werken en stedelijke verblijfskwaliteit te realiseren.

### Positionering gemeente Dijk en Waard in de regio Alkmaar

De verschillende kernen in de gemeente Dijk en Waard vormen samen een nauw verbonden stedelijk en dorps gebied, waarbij de spoorzone een schakelstuk is in zowel de verbinding op gemeentelijk niveau, als in de verbinding met de regio.

Er bestaan kansen voor complementairiteit tussen de identiteit van de Gemeente Dijk en Waard en het historische Alkmaar. Naast de stedelijke identiteit van Alkmaar biedt Dijk en Waard goed wonen in ontspannen woonmilieus, landschappelijke elementen en werklocaties. Bezien als een regio Alkmaar, behoort  deze stedelijke regio tot de top tien steden van Nederland, met een totaal van ca. 180.000 inwoners!

### Verdichting van OV-knooppunten

In de huidige tijden is duurzame verstedelijking van cruciaal belang. Met verdichting rondom OV-knooppunten organiseer je nabijheid in onze stedelijke netwerken. Stationsomgevingen leveren een belangrijke bijdrage aan een bereikbaar en leefbaar Noord-Holland en MRA. Deze centrale en goed bereikbare locaties worden steeds belangrijker voor de woningbouwopgave en werkgelegenheid verbonden door een OV-netwerk. Ze zorgen voor kortere reistijden, minder verkeersbewegingen en voor het behoud van groen buiten de steden.

De ontwikkeling van De Frans en de Stationsomgeving zijn voorbeelden van verdichting rondom OV-knooppunten.

# De kansen van De Frans

# (SWOT-analyse)

# 2



## Huidige situatie

**Een ruwe diamant**

Het gebied van De Frans is in onze ogen met een “Franse slag” ontwikkeld. Het mist een logische verbindende structuur (intern en naar omliggende gebieden), er is geen duidelijk brandpunt of hart, gebouwen zijn veelal van matige kwaliteit en de menselijke maat en sociale controle ontbreekt. Tegelijkertijd is er ook veel kwaliteit in De Frans aanwezig, zij het verstopt of verscholen. Je zou de Frans dus kunnen zien als een ruwe diamant die verder moet worden geslepen en (door) ontwikkeld.

**Voorzieningen in de stad**

Zoals de volgende pagina laat zien: in De Frans bevinden zich veel voorzieningen die van nut zijn voor de hele stad. Kinderdagverblijven, scholen, zorg, dagbesteding, kantoren, ga zo maar door. In de opzet van de groeikern zijn voorzieningen, werk en wonen vaak gescheiden in opzet ingedeeld in de stad. Door deze functies beter te verbinden met de stad ontstaan kansen voor een levendig stadsdeel ipv een rafelrand.















# Er gebeurt al veel in De Frans

AZC Heerhugowaard
Kinderdagverblijf
Autodealer
Autoservice
Balletschool
Autodealer
Technisch bedrijf
Natuursteen
Installatie bedrijf
Houtbewerking: dagbesteding
Trinitas college: middelbare school
Autodealer
Escape room
Kinderfeestjes + BSO
Autobedrijf
Sauna
Administratiekantoor
Keukenwinkel
Pizzeria
Kalibratiecentrum
Sporthal
Speel-o-theek+BSO
Architect
Woningbouw
Vonk: middel-bare school
Zuyder Waert: woonzorg locatie
Kerk
Copyshop
Studio woningen
ROC horizon

# KRACHT: De Frans heeft de goede basis voor een stedelijk leefmilieu



**Momentum en energie in het gebied voor gebiedsgerichte aanpak**

De eerste stappen in de richting van de toekomst van Proeftuin De Frans worden al gezet op de versnellingslocaties, waar de bouw in volle gang is. Daarnaast is er ook veel energie vanuit verschillende eigenaren en ontwikkelaars om aan de slag te gaan met de herontwikkeling van De Frans. De gemeente heeft daarom besloten in te spelen op dit momentum, en zo de energie te bundelen in een gebiedsgerichte aanpak voor de ontwikkeling van De Frans.



**Sterke lokale maatschappelijke functies en ondernemers**

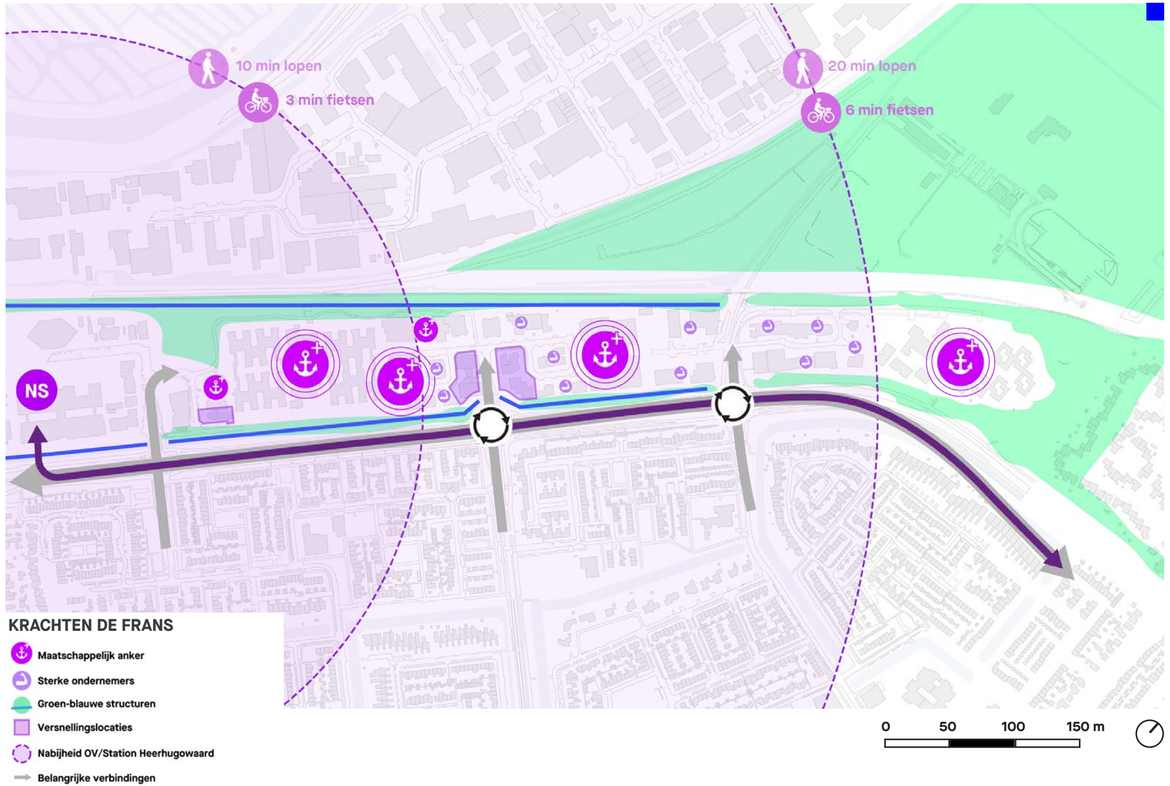
Er zijn in De Frans veel maatschappelijke functies: 2 middelbare scholen, 1 zorginstelling, 1 AZC, 2 kerken, 1 sporthal, 1 dagbesteding, enzovoorts. Daarnaast zijn er ook veel consumentgerichte ondernemers in De Frans actief, zoals bijvoorbeeld een architectenbureau, administratiekantoor, een dansschool en 3 kinderdagverblijven. Deze bedrijven zorgen voor veel levendigheid in De Frans en zijn belangrijke voorzieningen voor de stad en de toekomstige Frans. Daarnaast wordt er ook al gewoond op de Frans.



**Goede bereikbaarheid: OV knooppuntlocatie en Westtangent**

De Frans ligt in het verlengde van het Stationskwartier van Dijk en Waard. Met het NS station op loop- en fietsafstand liggen Alkmaar en de Metropool Regio Amsterdam om de hoek. Ook via de Westtangent ben je snel in Heerhugowaard en Langedijk. Tot slot fiets je door de Frans onder het spoor door zo het sportlandschap van de Vork in.





# ZWAKTE: De Frans bestaat uit vier enclaves



**Slechte interne bereikbaarheid van De Frans en nauwelijks verbonden met omliggende wijken en de stad.**

De Frans wordt ontsloten vanaf de Westtangent. Eenmaal in de Frans kun je niet gemakkelijk van het ene naar het andere deelgebied, vaak moet je omfietsen of -lopen. Ook zijn er een paar grootschalige naar binnen gekeerde gebouwen in De Frans, die barrières vormen om van de ene naar de andere plek te gaan. Tegelijkertijd vormen de drukke Westtangent en het spoor ook harde grenzen om De Frans heen, waardoor het gebied niet goed verbonden is met de rest van de stad.



**Lage gebruikskwaliteit en sociale veiligheid openbare ruimte**

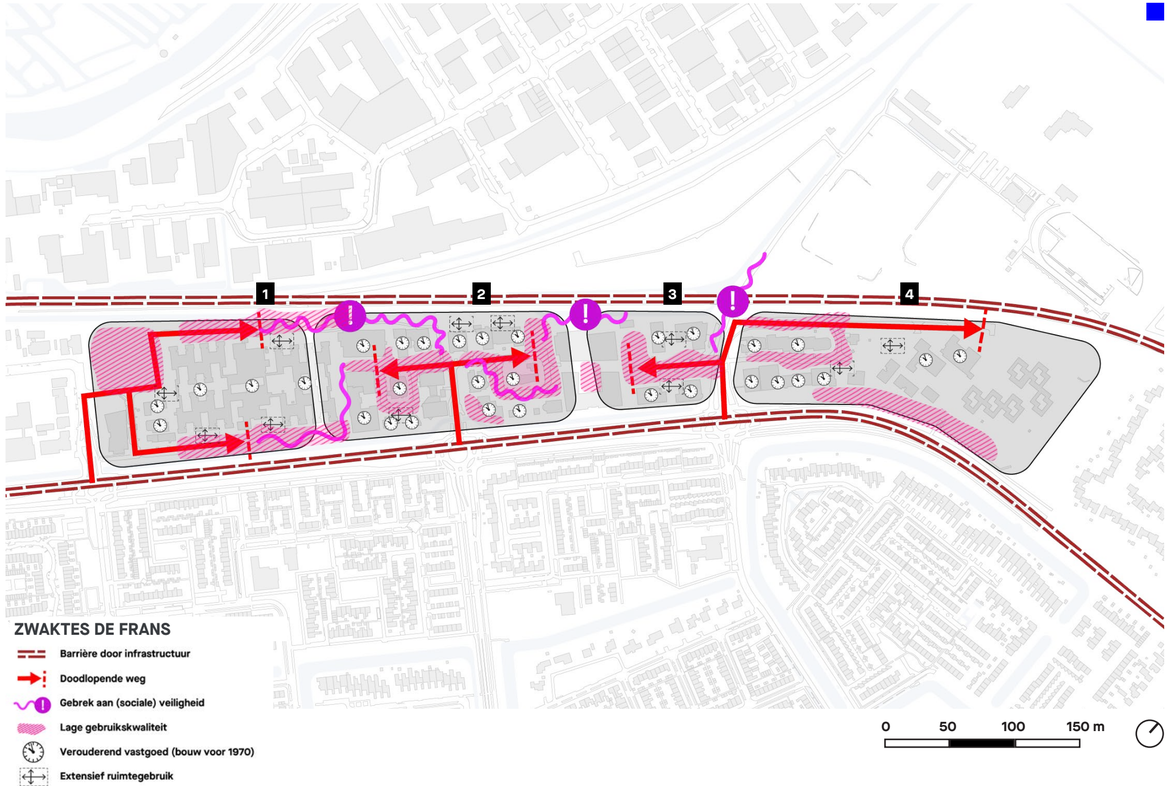
De Frans heeft zich organisch ontwikkeld tot een bedrijventerrein met veel maatschappelijke voorzieningen. De gebruikskwaliteit, sociale veiligheid en duurzaamheid van de openbare ruimte zijn laag en niet uitnodigend.



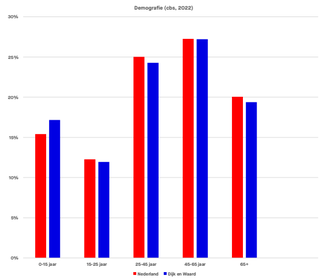
**Verouderd en niet-verduurzaamd vastgoed en extensief (ruimte)gebruik**

Er is in De Frans veel verouderd vastgoed, wat niet bijdraagt aan een prettige verblijfssfeer voor schoolgaande jongeren, of een lunchwandeling voor werkenden. Langzaamverkeer(fiets)routes richting school en andere bestemmingen zijn onaantrekkelijk en niet verbonden. Daarnaast gebruiken gebruikers hun kavel weinig intensief, of bieden kavels meer ruimte dan de gebruiker nodig heeft.



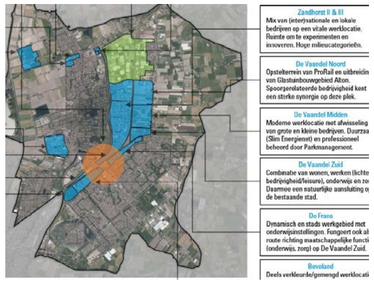


# KANS: Proeftuin De Frans waardevol voor stad en regio




**Stimuleren doorstroming in Dijk en Waard en de regio.**

De transformatie van De Frans biedt kansen voor de regionale woningbouwopgave van +10.000 woningen. De binnenstedelijke verdichting van De Frans is een nieuw hoofdstuk voor de jonge gemeente Dijk en Waard. Met een diverser woningaanbod onstaan er kansen voor doorstroming. Door het aanbod van aantrekkelijke appartementen voor oudere doelgroepen zoals ‘empty nesters’, kan de doorstroming gestimuleerd worden. De ‘empty nesters’ verlaten hun voormalige eengezinswoning voor een gezin die een starterswoning achterlaat.




**Onderscheidende werklocatie wat betreft nabijheid OV en bestaande programmamix.**

In de Frans zitten veel bijzondere maatschappelijke programma’s daarbij ligt het gebied op steenworpafstand van station Heerhugowaard. Hiermee is De Frans een aantrekkelijke locatie voor een verdichting tot een aantrekkelijk gemengd woon-, en werkgebied. In Proeftuin De Frans liggen kansen om te experimenteren met verdichting van werk- en woonprogramma in combinatie met vernieuwende mobiliteitsconcepten in een organische ontwikkeling met een focus op tijdelijkheid.



**Nabijheid (polder)landschap en sportvoorzieningen**

De noord-oostzijde van De Frans heeft de potentie om te fungeren als poort naar het (sport)landschap. Door de nabijheid van het landschap heeft de Proeftuin de Frans de potentie voor een groen en recreatief (stedelijk) karakter.





# BEDREIGING: De Frans als een verzameling kavels



**“Ieder voor zich mentaliteit” in combinatie met versnipperd eigendom.**

Het eigendom van gronden is versnipperd in De Frans. De gemeente heeft naast enkele kavels alleen de openbare ruimte in eigendom. Door de verscheidenheid aan grondeigenaren en gebruikers met allen verschillende doorlooptijden en urgenties kunnen er afhankelijkheden ontstaan die leiden tot een “ieder voor zich mentaliteit”. Hiermee worden de kansen van een gebiedsgerichte aanpak teniet gedaan.




**Economische (bouw)crisis**

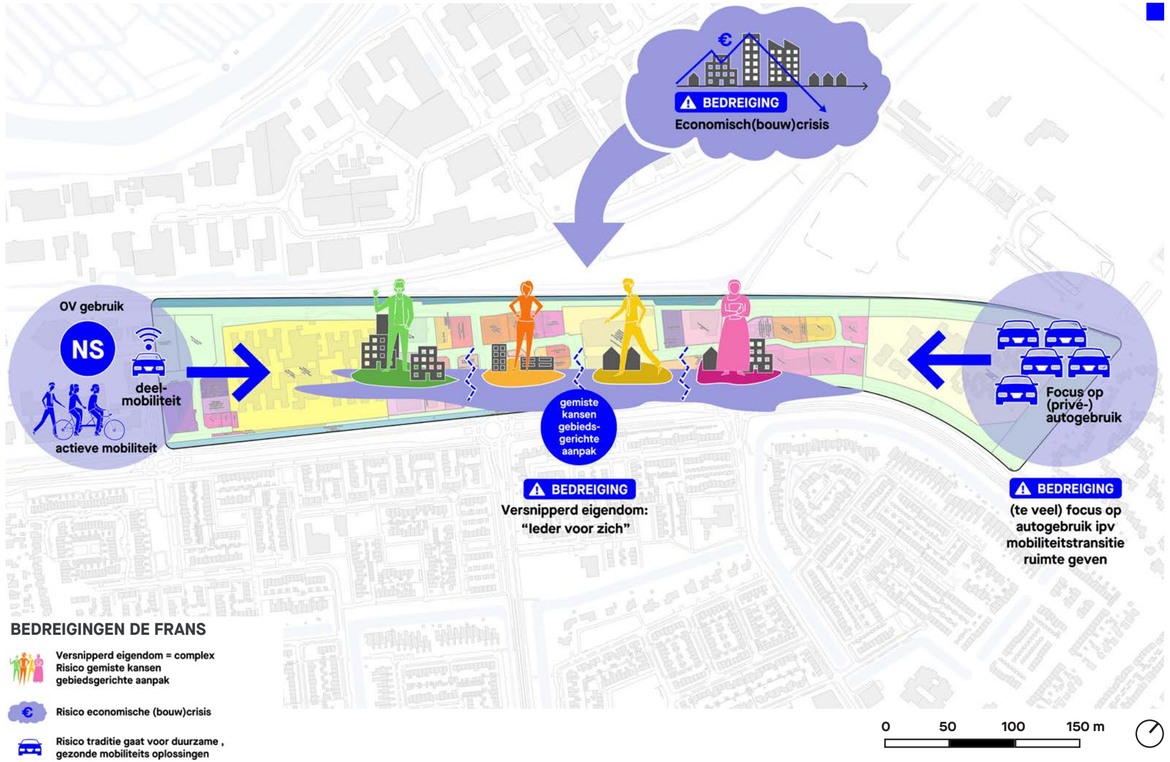
De huidige tijden van geopolitieke onzekerheid en een negatief consumentensentiment in relatie tot hogere (hypotheek) rentes kan leiden tot een bouwcrisis. Hiermee wordt het momentum in het gebied mogelijk tenietgedaan.



**Focus op autogebruik**

Groeikern Heerhugowaard is vanaf de jaren zestig opgebouwd uit voornamelijk grondgebonden woningen met een focus op autogebruik. De binnenstedelijke verdichting van de Frans is een nieuw hoofdstuk in de stedelijke ontwikkeling van de gemeente Dijk en Waard. Deze verdichtingsopgave in de nabijheid van een OV knoop vraagt om een andere houding wat betreft mobiliteit.





# SWOT: Krachten, Kansen, Zwaktes, Bedreigingen

De verschillende krachten, zwaktes, kansen en bedreigingen die van belang zijn voor de herontwikkeling van De Frans worden samengevat in de figuur hiernaast. Op de volgende pagina worden deze observaties vertaald naar een ‘kansenkaart’. Hierin wordt aangegeven hoe deze verschillende punten opgepakt kunnen worden in de Gebiedsvisie voor de transformatie van De Frans.

In het algemeen past per type observatie een bepaalde richting van actie ondernemen:

- Kracht: op voortbouwen, versterken
- Zwakte: overkomen, aanpakken wanneer de toekomst in de weg zit
- Kansen: aangrijpen
- Bedreigingen: rekening mee houden, ombuigen, voorkomen

**KRACHT: De Frans heeft de goede basis voor een stedelijk leefmilieu**

- Momentum en energie in het gebied voor gebiedsgerichte aanpak
- Sterke lokale maatschappelijke functies, voorzieningen en ondernemers
- Goede bereikbaarheid: OV knooppuntlocatie en Westtangent

**ZWAKTE: De Frans bestaat uit vier enclaves**

- Gebrek aan verbinding: binnen de Frans en met de stad (door barrières, gebrek aan routes en naar binnen gekeerde gebouwen)
- Openbare ruimte heeft een lage gebruikskwaliteit, weinig samenhang en lage sociale veiligheid
- Verouderd vastgoed en extensief (ruimte) gebruik

**KANS: Proeftuin De Frans waardevol voor stad en regio**

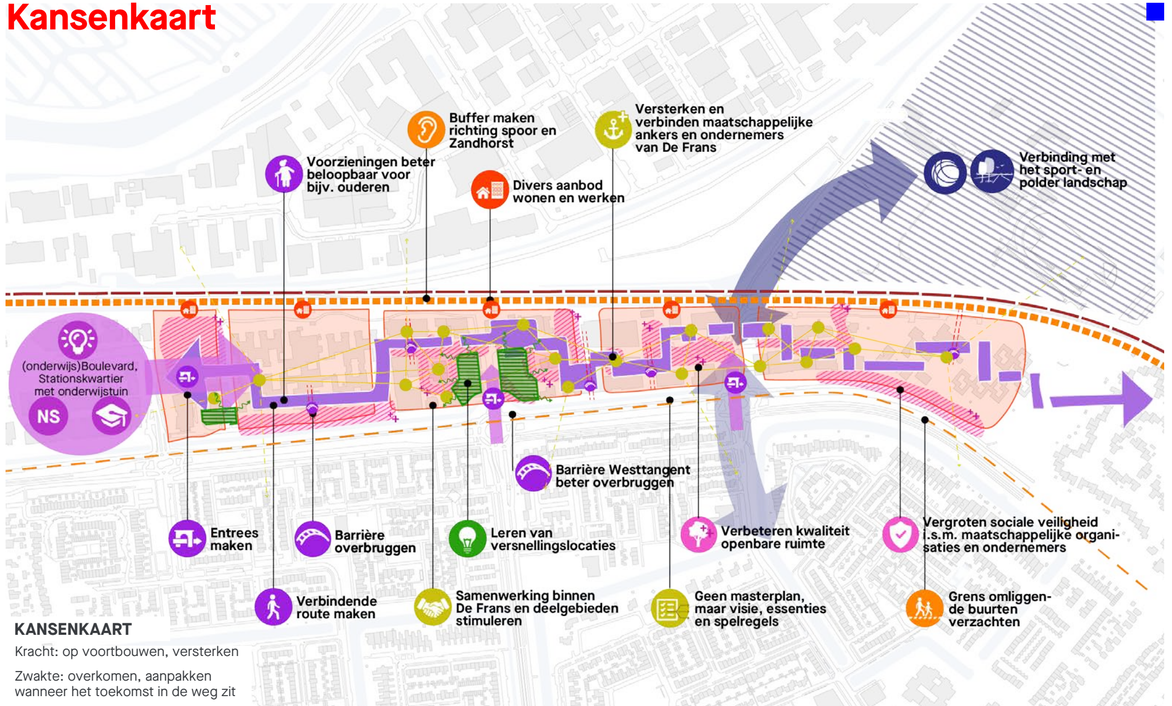
- Opgave +10.000 woningen Dijk en Waard kans voor: doorstroming; tegengaan mismatch vraag/aanbod; wooncrisis regio
- Onderscheidende, verbonden woon- en werklocatie (OV, menging, ligging)
- Nabijheid polder- en sportlandschap
- Lessen van Proeftuin de Frans relevant voor de hele stad (strategie, stedelijkheid, duurzaamheid, nieuwe economie)

**BEDREIGING: De Frans als een verzameling kavels**

- “Ieder voor zich mentaliteit” in combinatie met versnipperd eigendom
- Economische (bouw)crisis (stilstand economie)
- Spanning tussen bestaand en nieuw (‘autoverslaving’ vs mobiliteitstransitie, oude regelgeving vs , en bijv. tussen gebruikers/bewoners/programma’s/ vastgoed)



# Kansenkaart




**KANSENKAART**

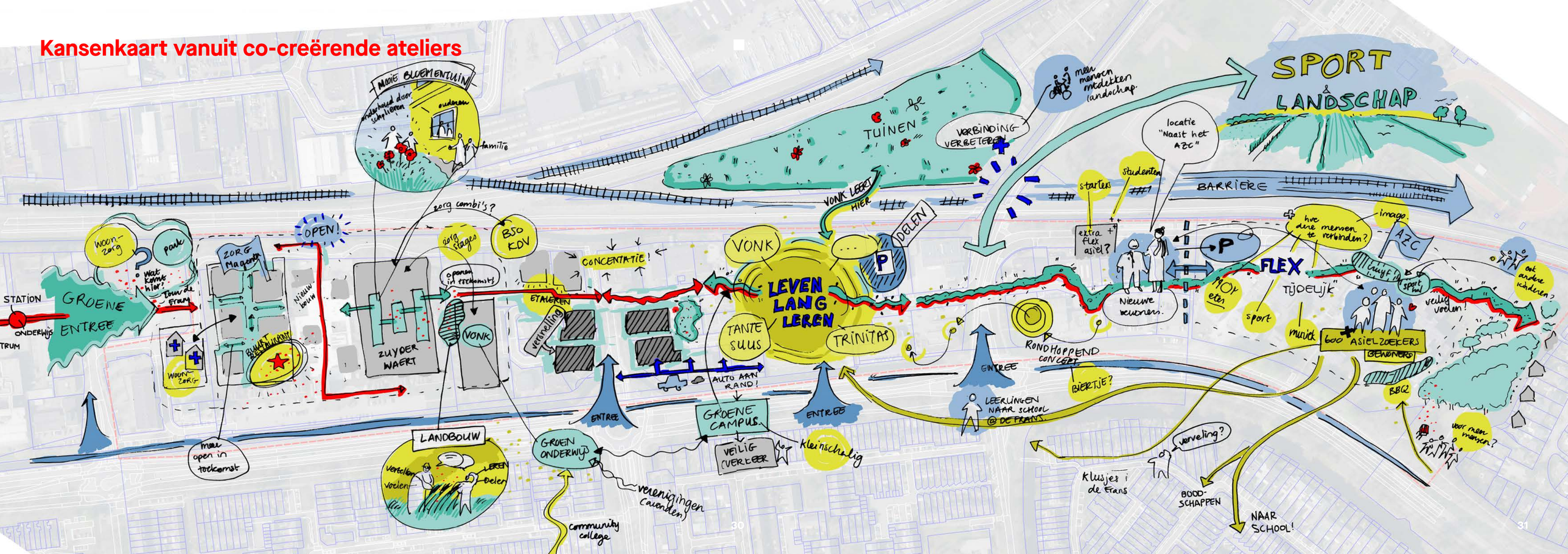
Kracht: op voortbouwen, versterken

Zwakte: overkomen, aanpakken wanneer het toekomst in de weg zit

Kansen: aangrijpen

Bedreigingen: rekening mee houden, ombuigen, voorkomen

# Kansenkaart vanuit co-creërende ateliers



# De Frans als verbindend schakelstuk

# (visie)

# 3



## Ambities Proeftuin De Frans

Hoe breng je al de uitdagingen en kansen van De Frans samen met de energie en ambities die er liggen voor de toekomstige transformatie van het gebied?

Dit hoofdstuk positioneert de toekomstige Frans in de stad en regio, om daarna te duiden hoe stads/dorps en hoeveel ‘proeftuin’ de Frans van de toekomst zou moeten zijn.

Deze positionering en de identiteit van het gebied resulteren in drie kernwaarden, welke de basis vormen voor waar De Frans voor (gaat) staan.

### 1. een nieuwe vorm van stedelijke ontwikkeling

De organische gebiedsontwikkeling in goede banen leiden, met focus op kwaliteit. Samenwerken om tot een aantrekkelijk, toekomstbestendig en haalbaar concept te komen.

### 2. een gezonde toekomstbestendige leefomgeving

Voortbouwend op de maatschappelijke functies in het gebied moet de toekomstige Frans een voorloper worden op de ‘gezonde stad’. Kwaliteit maken met oog op fysieke, sociaal-economische en gezonde wijk staat voorop (niet alleen kwantitatief woningen bouwen).

### 3. divers, herkenbaar en samenhangend

De Frans wordt inclusief door een divers aanbod aan leefmilieus (woon-werkmilieus) in de verschillende deelgebieden, met eigenheid, herkenbaarheid en samenhang in bebouwing, programma en buitenruimte. Hierbij moet de identiteit voortvloeien uit bestaande kwaliteiten van de plekken in De Frans.

### 4. verbonden

De Frans moet intern en met het omliggend stedelijk weefsel beter verbonden worden om een volwaardige stadsbuurt voor bewoners, ondernemers en gebruikers te worden. De Frans is op meerder niveaus een schakelstuk in stad en regio, denk aan ecologie, voorzieningen voor omliggende woonwijken, doortrekken van de Onderwijstuin etc.

### 5. een voorloper in de mobiliteitstransitie

De mobiliteitstransitie van auto-focus naar meer wandelen, fietsen en deelmobiliteit inzetten voor een positieve klimaat impact met gezonde bewoners. De Frans kan het voorbeeld worden voor de bredere transitie in de stad en regio.

### 6. experimenteerruimte voor de duurzame stad

De Frans moet een voorloper op gebied van duurzaamheid worden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten leiden tot win-wins van opgaven als klimaatadaptatie, hittestress, natuurinclusiviteit, energieneutraliteit en gezonde inwoners met stedelijke verdichting.

# Positionering

## Betekenis van De Frans in stad en regio

3.1



## Schakelstuk in stad en regio

De Frans ligt als schakelstuk van circa 22 hectare tussen ‘Dijk’ en ‘Waard’. En biedt daarmee op allerlei schaalniveaus kansen de identiteit van de jonge gemeente Dijk en Waard te ontwikkelen en aan te scherpen.

De Frans ligt in de recent gefuseerde gemeenten Heerhugowaard en Langedijk tussen de Westtangent en het spoor en vormt deels de rand van het verstedelijkt gebied. Ook bevindt het zich tussen wonen en werken, waarbij het gebied aangeduid is om te transformeren naar een dynamisch woon-werkgebied.

Als rafelrandje van de overwegend mono-functionele woonwijken van groeikern Heerhugowaard bevinden zich verassend veel stedelijke voorzieningen in het gebied. In de Frans kom je om naar school te gaan; om een nieuwe auto te kopen; om te werken als installateur; voor de dagbesteding bij Esdégé Reigersdaal; voor je balletles; om je kinderen op te halen van de BSO; om te sporten in de Deimoshal; om je dementerende geliefden op te zoeken of om vrijwilligerswerk te doen of te verblijven in het AZC. Daarnaast wonen er ook mensen waaronder bijzondere doelgroepen zoals dementerende ouderen, mensen in afwachting van een status, jongeren met rugzak en ondernemers.

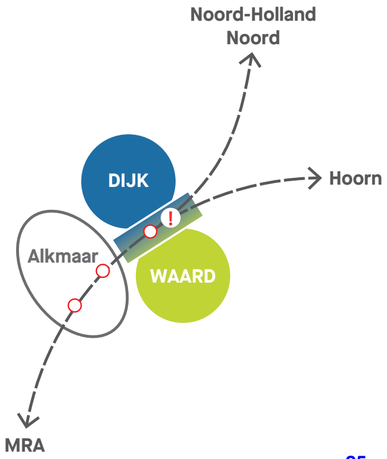
Deze potentie van het gebied wordt echter nog niet volledig benut, en veel gebruikers zien kansen De Frans tot verdere ontwikkeling te brengen.

De Frans vormt een schakelstuk en verbinder op verschillende schaalniveaus:

**1. Dijk en Waard**
De Frans is onderdeel van het Stationskwartier en daarmee een verbinder tussen de recent gefuseerde gemeenten Heerhugowaard en Langedijk. Er liggen kansen voor verbinden en een nieuwe cultuur van samen stad zijn.

**2. Stad en landschap**
De Frans voegt aan de ene kant een nieuw stukje stedelijkheid toe aan Dijk en Waard, dat niet concurreert met de centra van de gemeente, maar complementair is. Tegelijkertijd fiets je vanuit De Frans zo het (sport-)landschap in. Dijk en Waard is een groene gemeente en heeft prachtige landschappen in de nabijheid. Door de Frans als poort naar het (recreatief) landschap verder te ontwikkelen wordt het landschap meer de gemeente in getrokken en toegankelijker voor iedereen.

**3. MRA en Greenport**
Dijk en Waard in de Regio Alkmaar heeft een unieke positie in Noord-Holland: tussen de Metropool Regio Amsterdam en de Greenport van de kop van Noord Holland in. In combinatie met de goede bereikbaarheid van De Frans liggen beiden op steenworpafstand.





# “Hoeveel Proeftuin wil De Frans zijn?”

De Nieuwe Stad, Amersfoort



# Hoeveel proeftuin wil De Frans zijn?

In Heerhugowaard staat men met beide voeten op de grond. In figuurlijke zin, maar ook vaak letterlijk. De betaalbare grondgebonden woning is bij uitstek het middel geweest dat Heerhugowaard als groeikern aantrekkelijk heeft gemaakt. De ruimte, de privacy, de dorpse sfeer, de auto voor de deur, en het directe contact met het Westfriese landschap is karakteristiek. Ook voor de historische lintdorpen Broek op Langedijk en Noord-, en Zuid-Scharwoude geldt een duidelijke grondgebondenheid, ingegeven door de polderstructuur en veelal agrarische dorpsgemeenschappen langs linten.

### Nieuw type stedelijkheid

De gewenste transformatie en verdichting van De Frans gaat een nieuw type stedelijkheid introduceren voor Dijk en Waard.

De Proeftuin De Frans vertaalt zich naar een gemengd stedelijk programma waarin vele vraagstukken samen zullen komen. Daarmee is het niet alleen een proeftuin vanuit de ontwikkelstrategie, maar ook een proeftuin voor de agenda’s op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit, onderwijs, zorg, klimaat, energie en samenleven.

De Proeftuin vertaalt zich ruimtelijk naar de schaal en omvang van bebouwing, van de mix tussen wonen, werken en leren, van nieuwe(duurzame) mobiliteitsvormen en van nieuwe verbindingen tussen de stad en het landschap.

### Samen stad maken

De toekomstige identiteit van de Frans bouwt voort op de huidige bewoners, gebruikers en bezoekers van De Frans, en zorgt voor verbinding onderling en met toekomstige bewoners, gebruikers, en ondernemers. De proeftuin betekent dan ook: je woont niet op jezelf, je werkt niet in je eentje, je studeert niet anoniem enzovoorts. Het versterken van de gemeenschapszin gaat hand in hand met het ontwikkelen van efficiënte benutting van ruimte, dubbelgebruik, mobiliteitsdiensten, energie etc.



Proeftuin+++ STRIJP-S, Eindhoven



Proeftuin+ Dobbelman, Nijmegen



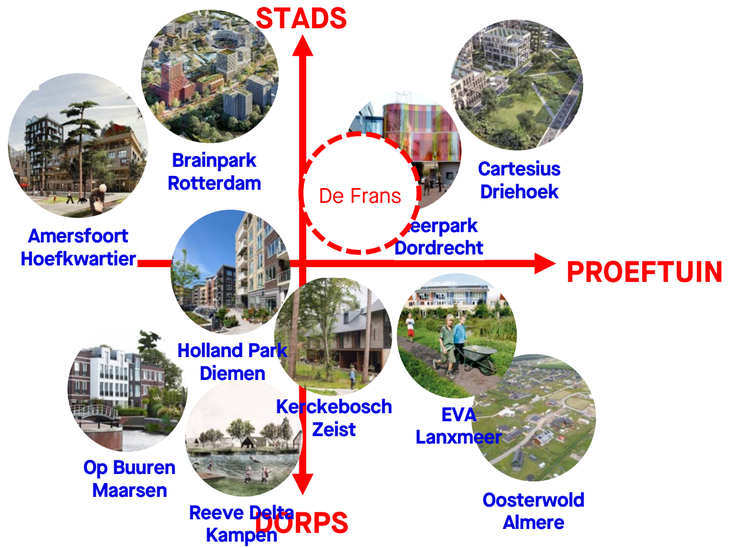
Proeftuin+- Opburen, Maarssen

# Hoe stads of dorps ben je als Frans?

In de Proeftuin van Dijk en Waard wordt vanuit nieuwsgierigheid gezocht naar het soort stedelijkheid dat past bij de gemeente Dijk en Waard. Vanuit een open vizier kijkend naar nieuwe woonvormen, nieuwe werkvormen, nieuwe voorzieningen etc. Maar ook met respect naar de waarden van gemeenschapszin, naar de cultuur van Heerhugowaard, de omliggende lintdorpen en naar “haalbaarheid” in de meest brede zin van het woord.

**Van Proeftuin naar Proefstad**

De opgave voor De Frans is een verkenning van stedelijkheid voor Dijk en Waard. Durft Dijk en Waard meer stad te worden? Een echte stad, met nieuwe woonvormen en doelgroepen, ander type werk(functies), nieuwe mobiliteitsvormen en nieuwe stedelijke voorzieningen. Dat gaat gepaard met meer drukte, met vormen van hogere bouw, met een nieuwe mix van “oudgedienden” en “nieuwkomers” en een ander type stadswijk/stadsdeel dan de huidige verschijningsvorm van de groeikern Heerhugowaard of de lintdorpen in Broek op Langedijk, Noord-, en Zuid-Scharwoude.




In Atelier 2 hebben we samen De Frans gepositioneerd in het assenstelstel als redelijk stads en redelijk proeftuin.



# “Wonen als katalysator van Proeftuin De Frans naar een dynamisch woon-werkgebied!”

Dobbelman, Nijmegen

# Kernwaarden

## Hier staat De Frans voor (DNA)

3.2



# Proeftuin De Frans verbindt, is gastvrij en dynamisch



### VERBINDT

Dij en Waard
Wonen, werken en leren
missing link
OV-knoop
Voorzieningen
Collectief
Nieuw en oud
Poort naar het (sport)landschap
Bewoners, ondernemers en bezoekers

### De Frans verbindt

**Ruimtelijk, programmatisch en mentaal**

- Demografisch/woningbouwbehoefte (doorstroming/starters/nieuwkomers MRA)
- (maatschappelijke) voorzieningen voor omliggende groeikern wijken maar ook in mindere mate bedrijventerrein Zandhorst
- Verbinding binnen het Stationskwartier en daarmee tussen Dijk en Waard
- (langzaam)verkeersverbindingen in het gebied en met omliggende wijken maar ook de poort naar sportlandschap en verbinding omliggende wijken



### GASTVRIJ

Diversiteit
Inclusiviteit
Samen
Community
Nieuw en bestaand
Jong en oud
Maatschappelijk
Sociaal

### De Frans is gastvrij

**Complementair woon-werkmilieu in regio en stad**

- Iedereen is welkom in de Frans, maximale diversiteit aan programma (woon/werk/leren/voorzieningen) en doelgroepen (jong/oud, nieuw/bestaand)
- Maximaal stimuleren van ontmoeting en contact in openbare ruimte en (publiek) programma
- Stimuleren van biodiversiteit en natuurinclusiviteit
- Welkom in Dijk en Waard! Nieuwkomers uit de wereld en de regio
- Welkom bij bedrijven en maatschappelijke instellingen!



### DYNAMISCH

Stedelijk
Energiek
Aanpakken
Bedrijvigheid
Ondernemend
Vitaliteit
Robuust
Proeftuin

### De Frans is Dynamisch

**Een nieuw (stedelijk) hoofdstuk voor Dijk en Waard**

- Openbare ruimte die uitnodigt om gezond te leven (rust en beweging, groen)
- Leven lang leren, vernieuwende concepten in onderwijs en koppeling met (persoonlijke) ontwikkeling en bedrijfsleven
- maximale diversiteit aan doelgroepen (all generation), jong/oud, nieuw/bestaand en verbindingen zoeken tussen de verschillende doelgroepen
- Klimaatadaptieve ontwikkeling, robuust en toekomstbestendig (infiltratie water, tegengaan urban heat island, duurzame warmtevoorziening)

# De Fitte Frans

# (gebiedsconcept)

# 4



## De Fitte Frans

Leven lang leren en lang leren leven, voor alle generaties

**Maximale interactie tussen alle gebruikers van alle generaties.**
Op dit moment wordt De Frans bezocht en gebruikt door mensen van allerlei leeftijden achtergronden en verschillende behoeften. Ouders en kinderen (kinderdagverblijven), (middelbare) scholieren en leraren, statushouders en asielzoekers, permanente zorgbehoevenden of dagbesteding, recreatieve sportersl en werknemers van bedrijven. Deze verschillende groepen gebruikers leven op dit moment langs elkaar heen. In De Fitte Frans kunnen alle leeftijden, achtergronden en gebruiksbehoeftes optimaal worden gecombineerd om zo levendigheid, ontmoeting en reflectie te stimuleren. Deze interactie vindt plaats in de openbare ruimte maar ook in de gebouwen.

**Van grijze groeikern naar gezonde ‘blue zone’.**
Heerhugowaard heeft als groeikern de komende tijd te maken met een vergrijzingsgolf: mensen die hier kwamen wonen in de jaren ‘70 worden nu een jaartje ouder. Vaak wonen ze nog wel in een eengezinswoning, die niet meer passend is bij hun behoeften: vaak te groot, of niet aansluitend bij een mogelijke zorgvraag. De ontwikkeling van de Fitte Frans kan hierop inspelen: een nieuwe buurt waar jongere en oudere doelgroepen gezond oud kunnen worden. Hiervoor zijn de ‘blue zone’ principes erg toepasbaar, waarbij je met de stedelijke inrichting focust op sociale en fysieke gezondheid. ‘Blue zones’ zijn afgebakende gebieden waarvan de bevolking een specifieke levensstijl en leefomgeving deelt en waar de mensen meetbaar langer leven.



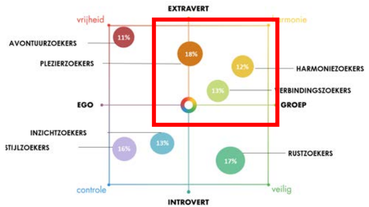




# Focus op de gele doelgroep

## Meer aanbod voor starters en ouderen om de doorstroming te stimuleren.

Vanwege het sterke maatschappelijke karakter van De Frans en de ligging in de gemeente, zien we het als de plek waar mensen willen leven die houden van verbondenheid, harmonie en plezier: de gele doelgroep. Zowel de toekomstige bewoners als de maatschappelijke clusters (scholen, AZC, zorginstelling) hebben baat bij een op “verbinding” gebaseerde invulling van De Frans. Zo kunnen scholieren bijvoorbeeld helpen bij het onderhouden van een bloementuin voor ouderen, of kunnen bewoners uit het AZC een restaurant openen voor de buurt (en stad).




Leefstijlen in Nederland, doelgroep voor de Frans rood omlijnd
https://leefstijlvinder.nl/het-bsr-model/

De (toekomstige) gebiedsidentiteit van de Fitte Frans zal de gele doelgroep aanspreken. Daarbij zal er een focus zijn op de vraag naar woningen voor starters en nieuwkomers naast oudere doelgroepen(met of zonder zorg). Maar iedereen is natuurlijk welkom!

**Ouderen – comfortabel en geborgen nabij OV knoop**

De Frans kan wat betekenen in de doorstroming van ouderen binnen Dijk en Waard, van empty nesters (ca. 65+) tot zorgbehoevenden (ca. 80+). In De Fitte Frans vinden zij een fijn appartement en laten een eengezinswoning achter waar weer een gezin in kan komen wonen. In De Frans kunnen ouderen samen naar buiten of ondernemend naar Alkmaar. Ook vinden ze in de Fitte Frans een geborgen en veilige omgeving wanneer ze meer kwetsbaar zijn. Eventueel met zorg, een kleine supermarkt en andere voorzieningen om de hoek. Dit is niet alleen fijn voor ouderen, maar ook voor de andere bewoners en scholieren in De Frans. Ook ouderen zijn niet over een kam te scheren: diversiteit is de sleutel!




Empty nesters



Zorgbehoevende ouderen



Oma’s pop up: ouderen koken voor studenten



Actieve en ondernemende empty nesters



Wonen rondom besloten hofjes



**Starters – klein wonen, groots leven.**

Ook biedt de Frans een fijne plek voor starters (en nieuwkomers) die een woning zoeken in de MRA of Regio Alkmaar. Er is op dit moment een groot tekort aan betaalbare starterswoningen, en de vraag naar woningen voor een een- of twee persoonshuishoudens zal alleen maar blijven groeien (onder invloed van migratie en veranderende gezinssituaties).

In De Fitte Frans vindt deze groep een fijn thuis, en hoewel individuele woningen misschien compact zijn, kun je hier nog steeds groots leven. Want door meer te delen heb je ook als starter/nieuwkomer meer ruimte en voorzieningen. Denk hier bijvoorbeeld aan een gedeelde woonkamer of werkplekken in een appartementengebouw, een co-workingspace, een collectieve achtertuin, of een gedeelde sportplek. Deze gedeelde voorzieningen vormen het fundament voor een gemeenschap in het gebouw en in de wijk.



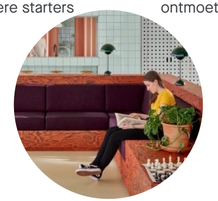
Samen(wonen) met andere starters



Informele ontmoetingsplekken



Collectieve achtertuin



Gedeelde woonkamers en werkplekken



Samen kan meer dan alleen

# Werk en ontwikkeling op de Frans

## Versterk wat er al is en verwelkom nieuwe verbinding

De Frans kent op dit moment al een behoorlijke werkgelegenheid. Veruit de meeste banen zijn vanuit het onderwijs VONK, Trinitas en de zorg (Magentazorg maar ook AZC). Deze banen zullen blijven. Het werkprogramma heeft een consumentgerichte focus die verder versterkt zou moeten worden.  In de visie werklocaties in Dijk en Waard van Stec (2020) wordt beschreven dat de Frans zich goed leent om te transformeren tot een “dynamisch en stads werkgebied met onderwijsinstellingen” dat verduurzaamd moet worden. Daarbij moet onderzocht worden wat een optimale strategie is om te mengen met wonen. Hier zou de strategie “ontmengen om te mengen” ook een rol kunnen spelen.

In de ambitie van De Fitte Frans worden verschillende programma’s (werk, onderwijs, voorzieningen) versterkt door ze meer te verbinden. Deze verbinding gaat bijvoorbeeld over meer relaties tussen onderwijs en praktijk, maar ook tussen bedrijven en consumenten.

**Focus koppeling onderwijs en praktijk (zorg en diensten)**

In De Fitte Frans wordt de verbinding tussen onderwijs en praktijk verbeterd. Dit gaat enerzijds over kennis delen, het doorstromen van leerlingen naar lokale bedrijven door hen te enthousiasmeren voor lokaal werk. Anderzijds gaat het over persoonlijke ontwikkeling: blijven doorleren en groeien door ontmoeting en reflectie “Een leven lang leren”. Daarnaast kunnen er verbindingen gelegd worden tussen het AZC, statushouders in Dijk en Waard en andere bewoners. Ook zou kunnen onderzocht worden waar bewoners uit het AZC mogelijk iets betekenen voor de lokale bedrijven in De Frans, en vice versa. Er kunnen op die manier waardevolle nieuwe verbindingen worden gemaakt, bijvoorbeeld via een World of Food, Taalcafe of gedeeld onderhoud van een tuin.

**Ingrediënten:**

**A. Onderwijstuin in verbinding met praktijk**
Een onderwijs netwerk tussen de scholen in De Frans en in het stationsgebied. Een inspirerende campusomgeving.

**B. Link werk en (woon)zorg in de praktijk**
Kans om onderwijs, werken in de zorg en wonen te combineren door bijvoorbeeld te voorzien in een zusterflat, wonen voor jongeren of stages en uitwisseling binnen gebied. Praktijkonderwijs kan ook gekoppeld worden aan de bouw van de nieuwe gebouwen.

**C. Vrijwilligers voor een fijne dagbesteding**
Vrijwilligers verbinden met de mooie initiatieven in De Fitte Frans voor meer sociale cohesie.












# Voorzieningen op de Frans

## Verbindend, ondernemend, en gastvrij

In De Fitte Frans komen bestaande en nieuwe voorzieningen beter tot hun recht dan in de huidige situatie. De verschillende voorzieningen hebben een open karakter en zorgen voor levendigheid in de buurt. Je komt hier niet alleen als je weet dat er wat zit, maar kan ook zomaar even aan komen waaien. Ook kan het zomaar gebeuren dat je even blijft plakken omdat je aangestoken wordt door de fijne sfeer. De Fitte Frans wordt zo een gezellig buurtje, en een bijzondere plek in het stationsgebied waar mensen uit de omgeving ook graag naartoe komen om te verblijven.

**Stimuleren dubbelgebruik (hybride) voorzieningen**

In De Fitte Frans wordt ingezet op dubbelgebruik van voorzieningen om zo het voorzieningenniveau haalbaar te houden. Daarbij wordt de  interactie en verbinding tussen verschillende gebruikers als bewoners, werknemers, scholieren gestimuleerd.  Daarom moedigen we bestaande voorzieningen in het gebied aan om verbinding te zoeken, en nodigen we nieuwe initiatieven uit die complementair zijn aan en verbindend tussen bestaande voorzieningen als zorg en onderwijs. Het gaat hierbij niet om grootschalige (retail) voorzieningen, maar bij voorkeur kleinere vernieuwende concepten. Kleinschalige stedelijke voorzieningen die inspelen op de doelgroepen voor De Frans en de omgeving.

**Ingrediënten:**

**A. World of Food = leren + ontmoeten + consumeren**
Een World of Food, waar je kunt komen proeven van eten vanuit heel de wereld. Een bijzonder horeca concept waar kleine ondernemers een bedrijfje kunnen starten.

**B. Werkplaats = onderwijs + bewoners klussen + recycle**
Een werkplaats die voor de hele buurt toegankelijk is. Doordeweeks wordt hier lesgegeven, in de avond kun je hier klussen en in het weekend een circulair café.

**C. (E-)fietsenmaker = fiets testen + ontmoetingsplek + cursus + wegfietsen op deelfiets**
Een fietsenmaker+  waar je kunt komen om een fiets te testen, reparatiecursus kunt volgen, of andere fietsliefhebbers kunt ontmoeten.









# De Fitte Frans verbindt, activeert en bloeit!

Spoorbaanpark, Utrecht



# Levensader als verbindend element

## Het fundament van De Fitte Frans

De Levensader is als centrale verbinder het fundament van De Fitte Frans. De Levensader slecht barrières in het gebied, verbindt bestaande en nieuwe programma's en gebruikers, en brengt verblijfskwaliteit en voorzieningen in het gebied. Het is een route door het gebied waar meerdere lagen van gebruik aan verbonden zijn. De Levensader is een gelaagdheid van:

- Interactie en recreatie (stedelijk programma in de plint en openbare ruimte)
- Groen en energie (klimaatadaptatie: hitte, wateropgave)
- Sport en spel (gezondheid en contact)
- Groei en bloei (proeftuin)
- Flow en verbinding (langzaam verkeerverbindingen)

**Activeert openbare ruimte, gebouwen, plinten, gebruikers, bewoners, bezoekers**

De grote doelstelling van de Levensader is om het gebied tot leven te wekken. Een eigentijds voorbeeld hiervan is de Highline in New York, maar ook het historische dorpslint in Heerhugowaard functioneerde als levendige as. In New York is de Highline aangelegd op het tracé van een oude spoorlijn. Het overbrugt nu zowel infrastructuur en brengt nieuwe verblijfskwaliteit en verbindingen in het stedelijk gebied. De komst van de Highline werkte waardeverhogend voor de aanliggende gebouwen, en veel programma's openden een extra entree aan de Lifeline. Het oude dorpslint van Heerhugowaard is hier ook een goed voorbeeld van: een aantrekkelijke route waarlangs het publieke leven zich afspeelde.




Het Kerkepad in Heerhugowaard: langs dit levendige historisch lint groeide de stad (nu de Stationsweg).



De Highline in New York

# Essenties

**De belangrijkste zes uitgangspunten voor de toekomst van De Frans**

4.1



## Zes Essenties

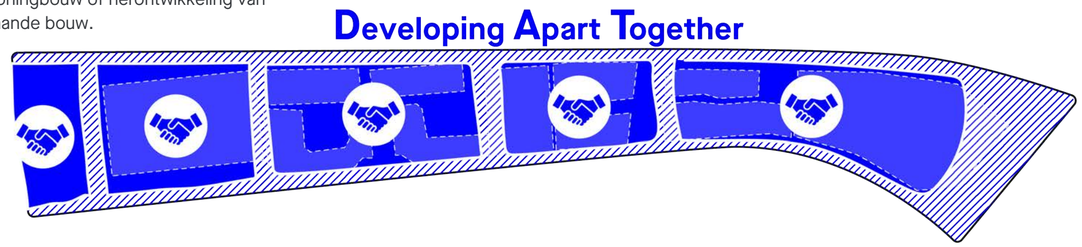
De Fitte Frans komt tot leven door zes Essenties, die de basis leggen voor de ruimtelijk-programmatische uitwerking. De zes essenties gaan over doelstellingen en uitgangspunten voor: strategie, beleving, sferen, verbinding, mobiliteit en duurzaamheid. In het volgende hoofdstuk worden deze Essenties vertaald naar Pincipes.

1. Developing Apart Together
2. De Fitte Frans
3. Vijf complementaire deelgebieden
4. Levensader als verbinder en activator
5. Gezond mobiliteitsprincipe
6. Toekomstbestendig en duurzaam

# 1. Developing Apart Together (DAT)

**Samen wat moet, apart wat kan**

Vanwege de veelheid aan grondeigenaren en de verschillende snelheden waarmee de verschillende partijen willen/kunnen herontwikkelen is er gekozen voor Developing Apart Together (DAT) als ontwikkelstrategie. Hiermee werk je samen voor een paar belangrijke thema's waar meerwaarde te behalen valt als je samenwerkt, zoals bijvoorbeeld een mobiliteitsoplossing of openbare ruimte. Daarnaast houd je de ruimte om zelfstandig te ontwikkelen wat kan, bijvoorbeeld de woningbouw of herontwikkeling van bestaande bouw.















Co-creerende werksessies gezamenlijk met gemeente, ontwikkelaars, maatschappelijke instanties en ondernemers. Coalities binnen deelgebieden vormen.



Leren van inspirerende referentieprojecten: wat hebben ze hier ontwikkeld? En: wie was er voor wat verantwoordelijk?

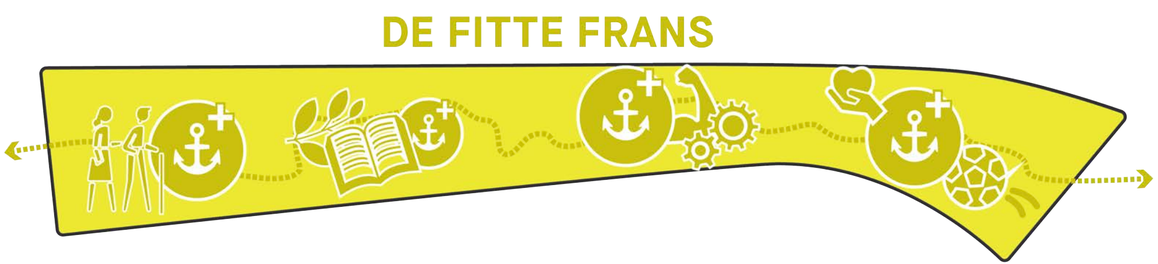



Borgen van eerste fase door ondertekening gebiedsconvenant. De komende tijd samen naar een gedeeld eindbeeld toe werken.

# 2. De Fitte Frans

**Leven lang leren en lang leren leven**

De Fitte Frans is de plek om gezond samen te leven. Voortbouwend op de sterke maatschappelijke ankers in De Frans richt het gebied zich op een gele doelgroep: mensen die van verbinding houden, en op de gemeenschap gericht zijn. De Frans is daarnaast gezond en de in de toekomst vergroende omgeving zet aan tot bewegen en ontmoeten in de buitenruimte.Ontwikkeling en leren zijn belangrijke kernwaarden, en er ontstaat een verlengstuk van de onderwijstuin in de Boulevard met haar living labs en onderwijsinstellingen met bijvoorbeeld een bibliotheek, co-studieplek of kvk-markt als link tussen onderwijs en praktijk. Ook werken er veel mensen in De Frans, het aantal arbeidsplaatsen moet dan ook gelijk blijven na de ontwikkeling.














Samen sporten en bewegen in De Fitte Frans: voor alle leeftijden, in kleinschalig verenigingsverband of individueel in de openbare ruimte.



Ontmoeting en reflectie in de openbare ruimte: ontspan met vrienden en maak een praatje met buren.



Verkoeling en ontspanning in de openbare ruimte en verbinding van verschillende doelgroepen door bijvoorbeeld eten.

# 3. Vijf complementaire deelgebieden

**Diversiteit aan stedelijke leefomgevingen (dichtheden, sfeer, beleving)**

De Frans is een langgerekt gebied dat in de huidige situatie ook al diverse sferen en gebruikspatronen kent. De gebiedsvisie bouwt voort op deze complementaire identiteiten: ieder deelgebied krijgt een eigen sfeer, inrichting en programmamix. De Kop van het Hart en Het Hart zijn het stedelijkst en richten zich op de OV-knoop, de Boulevard en de rest van de stad. Het hof en de tuin hebben meer rust en het sportlandschap is al in De Tuin en De Campus beleefbaar. Zowel bestaande gebruikers als toekomstige bewoners hebben hier plezier van. In alle deelgebieden is ruimte voor werkprogramma (vooral in de plinten).

Deze vijf complementaire deelgebieden geven een uitgesproken identiteit die markttechnisch voordelen heeft, Maar in deze grote organische gebiedsontwikkeling is het ook een manier om De Frans te kunnen faseren en per deelgebied focus te hebben op ontwikkeling. Er wordt door de gemeente dus gewenst dat er een zekere kritische massa bestaat voordat een deelgebied tot ontwikkeling kan komen. Dit verlangt van de private eigenaren een zekere mate van organiserend vermogen per deelgebied, deze zal door de gemeente gefaciliteerd worden.






**Het Hart**

Doelgroepen





Het bruist in het Hart! Starters, empty nesters en jonge gezinnen wonen hier in een levendige plek. Ook kom je hier om te werken of voor het kinderdagverblijf, de pizzeria, sauna, school of kantoor.

Programma en openbare ruimte





Contact met de buren is vanzelfsprekend: samen ontspannen op het pleintje, een praatje op de stoep of gezellig koffie drinken op een terrasje. De inrichting van de openbare ruimte nodigt daartoe uit.

Stedelijke typologie





Je woont, werkt of verblijft hier in een stadse omgeving. Dat betekent stedelijke bouwblokken, met een moderne uitstraling. De invulling van de begane grond is open en uitnodigend.

## De Campus

Doelgroepen





Op de Campus wonen jongeren, starters, empty nesters of alleenstaanden in een groene omgeving. Je leeft in een gemengd gebied en staat in contact met de maatschappij.

Programma en openbare ruimte





De buitenruimte van de Campus zet aan tot samen bewegen! Jong en oud maken een ommetje in de groene buitenruimte. Zo worden lokale bedrijven, ceatieve studio's, en onderwijsinstellingen ook verbonden.

Stedelijke typologie





Stoere blokken met werk in de plint staan in de groene openbare ruimte. Het groen en sportvoorzieningen zijn voor iedereen toegankelijk.



## De Tuin

Doelgroepen





In de Tuin vind je meer rust en ruimte, voor bijv. starters, gezinnen en actieve empty nesters. Mensen die maatschappelijk betrokken zijn, en ook bijvoorbeeld verbinding opzoeken met Esdégé Reigersdaal of het AZC.

Programma en openbare ruimte





In de groene buitenruimte is plek om (samen) te ontspannen, te voetballen in het populaire Cruyff Court, samen te BBQen of voedsel te verbouwen in de collectieve moestuin.

Stedelijke typologie



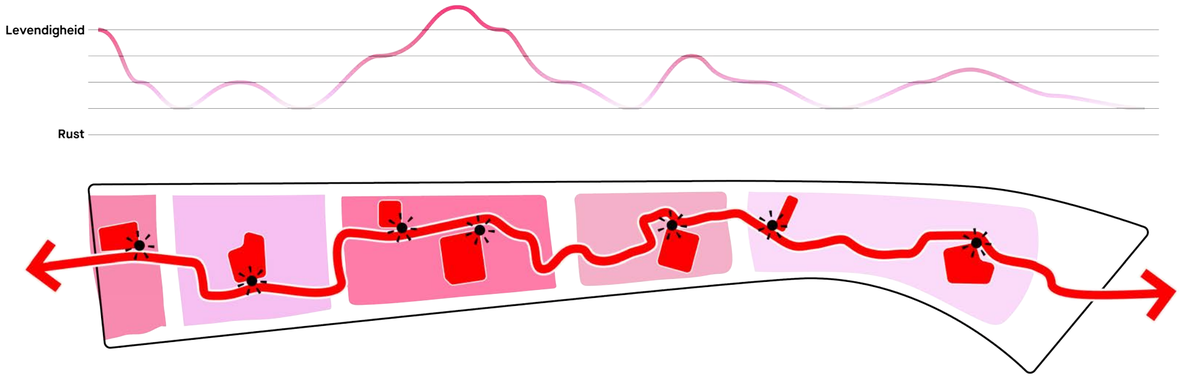


De Tuin iis een buurtje waar iedereen als het ware in een grote (moes)tuin woont.Het groen kan verschillende verschijningsvormen hebben, van meer landschap tot een collectieve moestuin, maar de openbare ruimte is maximaal groen!

# 4. Levensader als verbinder en activator

**Reuring op gefocuste plekken aan de Levensader, elk deelgebied heeft unieke plekken en plinten aan de Levensader**

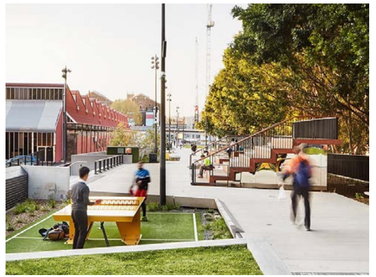
De Levensader verbindt de verschillende mensen, plekken en sferen van De Fitte Frans. De Levensader is een route door De Frans, waarlangs bijzondere plekken en functies te vinden zijn. Ontmoet elkaar op een pleintje langs de Levensader, wandel naar binnen bij een van de publieke functies in de plint, of sla je voordeur open om een kopje koffie te drinken in de zon. Wandel over de Levensader en beleef de diverse dynamieken van De Frans. Blijf er even plakken en en ontmoet je (nieuwe of oude) buren!






## De Levensader

Een verbindende route die kwaliteit brengt





De Levensader schakelt de verschillende deelgebieden van De Fitte Frans aaneen. Het brengt een eerste laag van verblijfskwaliteit die nodig is om van De Frans een fijn leefmilieu te maken.

Levendigheid en verbinding door ‘open’ gebouwen





De gebouwen langs de Levensader hebben openslaande deuren en hun meest publieke programma’s langs de route. Zo ontstaan kansen voor ontmoeting en verbinding.

Ruimte voor spontaniteit op en langs de Levensader





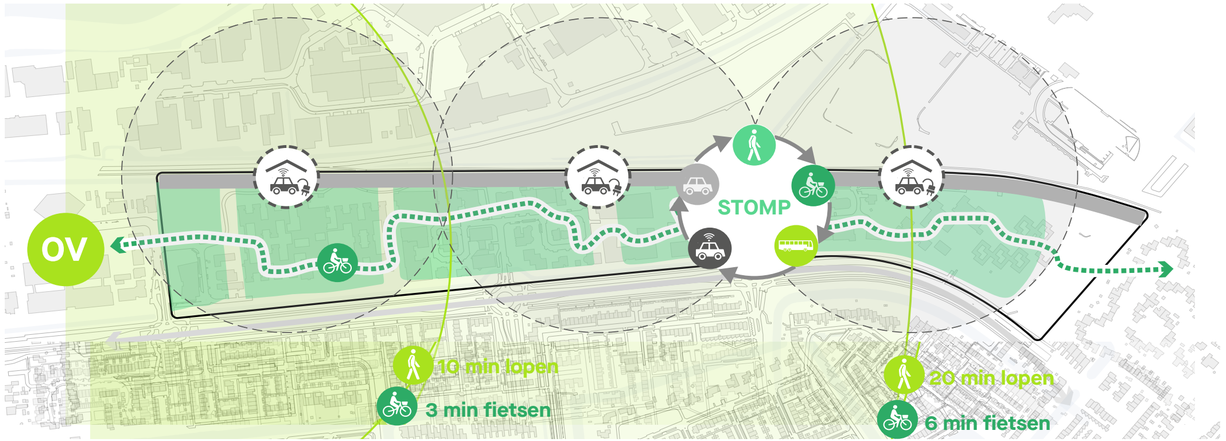
Er is ruimte voor spontaniteit en ontdekkingen langs de Levensader. Zo zijn er pleintjes en parkjes aan de route. Wanneer De Frans zich steeds meer ontwikkelt, is er ook steeds meer te ontdekken langs de route.

# 5. Gezond mobiliteitsprincipe

**Focus op innovatieve en duurzame mobiliteit (STOMP) en dus een passende parkeernorm inclusief parkeerregime.**

De Frans wordt Fit! De openbare ruimte zet aan tot gezond bewegen volgens het STOMP principe: focus op wandelen en fietsen in groene omgeving en OV om de hoek. De auto uit het zicht en een passende parkeernorm is ook uitgangspunt voor de ontwikkeling. Innovatieve en duurzame mobiliteitprincipes van Proeftuin De Frans geven voorproefje toekomstige mobiliteit.

1. **S**tappen
2. **T**rappen
3. **O**penbaar vervoer
4. **M**obiliteit gedeeld
5. **P**rive auto














De Levensader is een aantrekkelijke fiets- en wandel route, die De Frans intern verbindt. Hier is ruimte voor groen en interactie.




De fiets naast de voordeur. Je fietst zo naar de stad of naar het station om de trein te pakken naar Alkmaar, Hoorn of Amsterdam.



Langs het spoor komen parkeerhubs voor deel- en privé auto's, zodat de rest van De Fitte Frans een autoluw karakter krijgt.

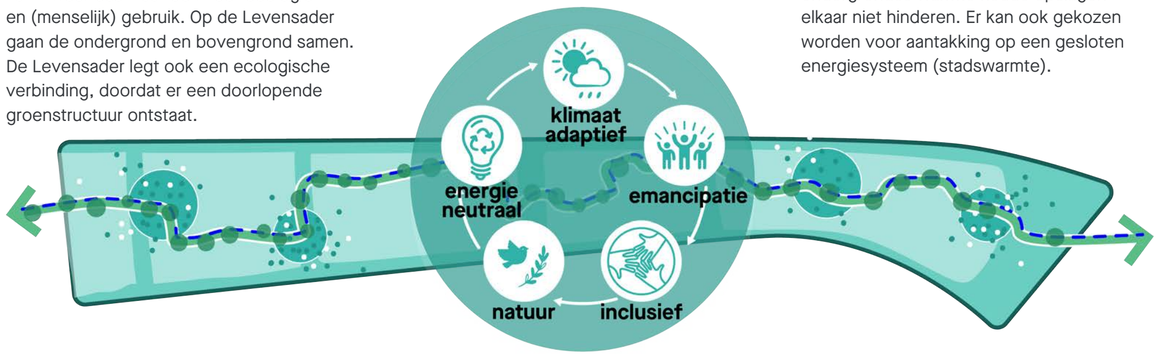
# 6. Toekomstbestendig en duurzaam

**De basis wordt gelegd op de Levensader, boven- en ondergronds ontwikkelingen worden gekoppeld.**

De Levensader legt naast de bestaande groene structuren de basis voor klimaatadaptatie en duurzame uitraling en belevenis: met een duurzaam energiesysteem, riool, (piek)waterberging en groene buitenruimte voor het tegengaan van hittestress maar ook voor ecologie en (menselijk) gebruik. Op de Levensader gaan de ondergrond en bovengrond samen. De Levensader legt ook een ecologische verbinding, doordat er een doorlopende groenstructuur ontstaat.

Aangezien de Levensader veel gebruikslagen, ambities en infrastructuur integreert, is het van belang dat het een robuuste structuur wordt, met bijbehorende dimensies.

In de Levensader wordt de (publieke) basis gelegd voor een duurzame organische ontwikkeling van De Fitte Frans en verbindt de Levensader toekomstbestendige openbare ruimte en toekomstbestendige (aangrenzende) vastgoedontwikkeling.




De energievoorziening is cruciaal voor de ontwikkeling van een gebied. Binnen de vier deelgebieden wordt samengewerkt om oplossingen te realiseren voor warmte en koude voorziening en energie. Samenwerking om tot afstemming in timing en schaal te komen is belangrijk, daarnaast is het van belang dat er een energieplan opgesteld wordt door de gemeente zodat - indien voor bodemenergie gekozen wordt - verschillende ondergrondse warmte koude opslagen elkaar niet hinderen. Er kan ook gekozen worden voor aantakking op een gesloten energiesysteem (stadswarmte).







Een diversiteit aan ecotopen in De Frans: voor plant, insect, dier en mens.





Onderwijs wordt gekoppeld aan natuur en landbouw(praktijk), samen een tuin onderhouden voor gemeenschapsgevoel.





Technische kant goed ingebed in het gebiedsconcept: gezamelijk inzetten op bodemenergie, passieve gebouwen en duurzame energieopwekking.




# Werkmaquette Tour De Frans

# Ruimtelijk-programmatische principes

**Vertaling van de essenties naar concrete ruimtelijk en programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Fitte Frans.**

4.2



## Acht ruimtelijk-programmatische Principes

Samen hebben we de Essenties vertaald naar acht ruimtelijk-programmatische principes voor De Fitte Frans.

1. Bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte
2. Landschap als structurerend element
3. Levendig programma aan de levensader met open plinten
4. Gezond parkeerprincipe op gebiedsniveau
5. (publieke) Investering focussen op de Levensader
6. Een divers woningbouwprogramma in elk deelgebied
7. Programmatische samenhang per deelgebied
8. Ruimtelijke samenhang per deelgebied

# 1. Bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte

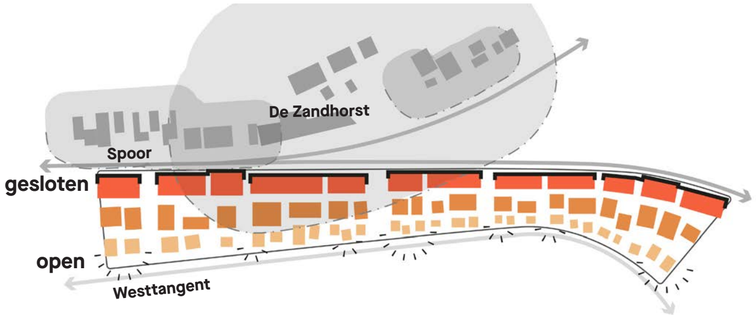
De Frans is in de tijd geleidelijk aan ontwikkeld, steeds meer bedrijven of grote functies vonden hun plek in het gebied tussen de Westtangent en het spoor. Voor bedrijven een fijne en bereikbare plek, maar om hier een prettig een woonmilieu van te maken liggen er nog enkele obstakels. (die gelukkig goed te overkomen zijn!)

**Voorwaarden voor een prettige leefomgeving**

**>** Het is daarom van belang om aan de spoorzijde van De Frans voor 'bescherming en beschutting' te zorgen tegen geluid en fijnstof. Dit zou kunnen in de vorm van hogere gebouwen of een bredere korrel.

Ten tweede is De Frans zeer bereikbaar door de Westtangent, maar vormt de weg tegelijkertijd een grote barrière tussen de nieuwe buurt en de omliggende buurten. Gebouwen hebben hun rug nu richting de Westtangent, en zijn ook ver verwijderd van de weg door een sloot, gras, fietspad en parkeren. Het is onduidelijk als voorbijganger wat zich afspeelt in De Frans.

**>** Zorg er daarom voor dat er een 'gezicht' wordt gemaakt richting de stad, en dat de




Frans zich opent. Qua ruimtelijke uitwerking houdt dat een kleinere korrel in, lagere bebouwing en eventueel hoogteaccenten bij de entrees naar De Frans.

**>** Ten derde mag er meer diversiteit in bebouwing ontstaan in De Frans als de verschillende deelgebieden zich ontwikkelen. Deze diversiteit uit zich in vormgeving en bebouwingshoogte. De hoogte staat open om nader in te vullen maar het maximum ligt bij 6 lagen aan de zijde Westtangent en 8 lagen aan de spoorzijde.



# 2. Landschap als structurerend element – doorwaarbaarheid N/Z

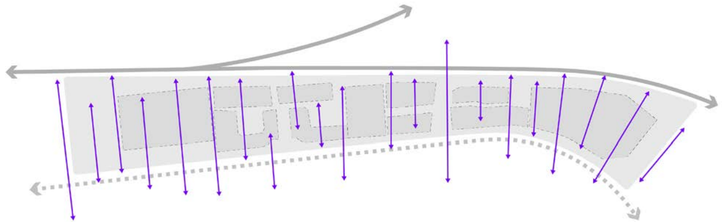
De Frans bestaat in huidige situatie uit een paar deelgebieden die onderling weinig verbonden zijn, maar ook niet met de omliggende bestaande wijken. Ook zijn er zeer grotere programma's in het gebied, die een barrière zijn om als wandelaar doorheen te lopen. Op zich is dat geen probleem, maar wanneer De Frans zich transformeert tot gemengd woon-werk gebied is het wel van belang dat er meer verbindingen en doorwaadbaarheid ontstaat.

**Voorwaarden voor een verbonden buurt**

**>** Doorbreek daarom de barrièrewerking van grote gebouwen en private kavels door wandelroutes publiek toegankelijk te maken; hekken weg te nemen; en onbebouwde ruimte om gebouwen open te stellen.

> Zorg daarnaast voor 'aanheling van het stedelijk weefsel'. Maak meer verbindingen met de aanliggende stad en zorg dat je als voetganger of fietser gemakkelijk van de buurten naast De Frans het gebied in kan fietsen.

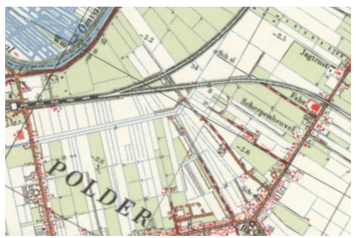
> Gebruik daarvoor bijvoorbeeld de polderstructuur die er vroeger lag. Deze noord-zuid routes kunnen straatjes worden



die gebruikt worden door fiets, auto en voor logistieke ontsluiting.

**Op termijn:**

> Voor de lange termijnvisie zal de verkeersafwikkeling ten gevolge van de toename van woningen onderzocht moeten worden, net als passende maatregelen voor de Westtangent (bijv. verbeteren oversteekbaarheid, een veilig fietsconcept, langzaamverkeerroutes) en kruispuntoplossingen.




Historische polderstructuur lag er nog in 1960: sloten doorkruisten De Frans. (topotijdreis)

# 3. Levendig programma aan de Levensader met open plinten

De Frans bloeit op tot een fijne leefomgeving met oa woon-, werk-, en onderwijsprogramma en andere voorzieningen! Nu is het nog een bedrijventerrein met veel verharding en introverte gebouwen, maar in de toekomst is het hier prettig verblijven in een groen en levendige buurt waar gewoond en gewerkt wordt. De Levensader is de plek waar het stedelijk leven zich afspeelt: gebouwen openen zich met voorzieningen of werkprogramma in de pinten. Langs deze route vind je fijne plekken om te verblijven

**Voorwaarde voor levendig straatbeeld**

**>** Maatschappelijke-, en commerciele voorzieningen alleen aan de Levensader,

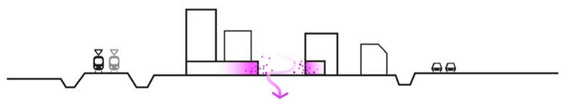
> Werkprogramma zoveel mogelijk aan of in de buurt van de Levensader (indien werkprogramma toelaat)

**>** De Levensader zal door complementaire identiteiten van de deelgebieden verschillen in karakter per deelgebied

**>** Pleintjes in deelgebieden verbonden aan Levensader en openbaar toegankelijk

**>** Collectieve binnenruimten ook zoveel mogelijk ontsloten aan de Levensader





**>** Zoveel mogelijk entrees en woningen met keuken op begane grond aan de Levensader

**>** Geen bergingen en parkeervoorzieningen aan de Levensader



# 4. Gezond parkeerprincipe op gebiedsniveau

In de Fitte Frans word je aangemoedigd om je gezond te bewegen, wat zich ook uit in het parkeerprincipe op gebiedsniveau. Dat betekent: gezond voor het klimaat en gezond voor je lichaam. In de Frans wordt in de eerste plaats ingezet op fietsen en wandelen, gevolgd door OV, deelmobiliteit en de eigen auto. De buurt is groen en de auto is uit het zicht!

**Voorwaarden groene en fitte Frans**

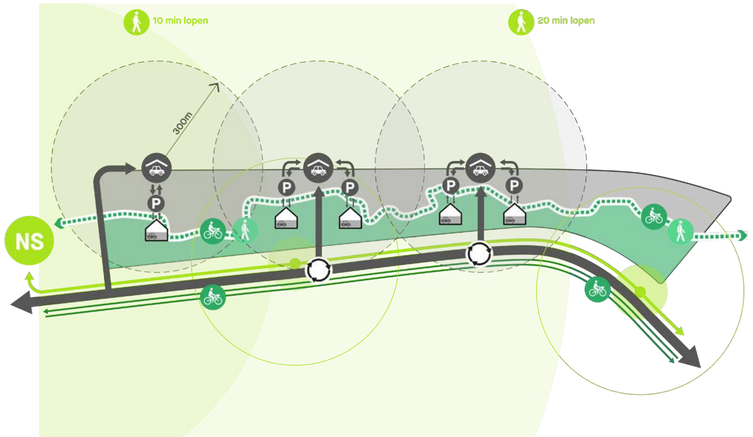
In Proeftuin De Frans wordt geëxperimenteerd met nieuwe en gezonde mobiliteitsvormen.

**>** Zo is de Levensader autovrij en de rest van De Frans autoluw

**>** Parkeren wordt gereguleerd op gebiedsniveau. Zo kan er maximaal worden ingezet op dubbelgebruik; zijn er mogelijke reducties op de parkeernorm (wat kan varieëren per deelgebied); en zijn er kansen om autoparkeren zo veel mogelijk uit het zicht te organiseren.

**Algemeen principe**

Ruimtelijk houdt dat in dat er per deelgebied het parkeren moet worden georganiseerd volgens de volgende stappen:




1. Zoveel mogelijk aan noordzijde in pockets op maaiveld parkeren op basis van maximaal dubbelgebruik
2. Vervolgens overdekt op begane grond of half verdiept onder gebouwen het parkeren organiseren.
3. Laatste parkeervraag afvangen in (tijdelijke) parkeerhub inclusief aanbod van vernieuwende mobiliteitsconcepten

Deze hiërarchie/stappen gelden voor een geleidelijke transitie naar een gezondere mobiliteitsoplossing die nodig is voor de beoogde verdichting van De Frans.

# 5. (publieke) Investering focussen op de Levensader

De Levensader is de plek waar De Fitte Frans echt tot leven komt. Het is de grote verbinder van De Frans. Hier komt veel gebruikskwaliteit, levendigheid en groen. Tegelijkertijd heeft de Levensader ook een praktische functie: namelijk de voorziening in warmte en koude, riool, afval, energie en water.

**Voorwaarden voor succesvolle Levensader als kwalitatief verblijfsgebied**

**>** Zet daarom in op het combineren van ondergrond en bovengrond bij investeringen in de Levensader. Denk aan het aanleggen van een warmte- en energienet en daarbij ook groen aanleggen en bijvoorbeeld een speelplek.

> De verschillende deelgebieden en locaties van De Frans zullen zich in andere tempo's gaan ontwikkelen. De Levensader hoeft daarom niet in één keer aangelegd te worden, maar kan per deelgebied ontwikkeld worden.

> Om gebruikskwaliteit te waarborgen die past bij een gemengde woon-werk omgeving en een gevoel van continuïteit te bereiken binnen de Frans zijn er een paar eisen aan de Levensader. Zo is het minimale profiel van de Levensader door het gehele gebied gelijk:




- Minimaal 14m breed: voor een stoep, groenvoorziening, fietspad (en doorgang voor noodverkeer)
- Langs de Levensader is de bebouwing drie lagen hoog, wat zorgt voor een menselijke maat.
- De Levensader is een verbinder. Er vindt interactie plaats binnen de deelgebieden: langs de levensader ontstaan levendige pleintjes en parkjes en straatjes die kans bieden tot ontmoeting. Tegelijkertijd is de Levensader een route, je fietst en wandelt door de Frans. De route is geen doorgaande (snel)fietsroute, maar een rustigere verbinding.
- De Levensader is maximaal groen: er is waar mogelijk een dubbele bomenrij en een gedeelte onverhard in het profiel tbv klimaatadaptatie en groen beleving.



# 6. Een divers woningbouwprogramma in elk deelgebied

De Frans is gastvrij. Dat betekent dat er plek is voor iedereen in De Frans en dat de inclusieve samenleving een belangrijk doel is.

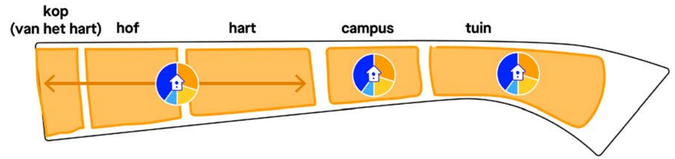
**Voorwaarden voorkomen segregatie per deelgebied**

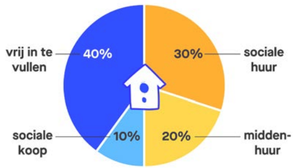
**>** Het woningbouwprogramma voor de gehele Frans is 30% sociale huur, 20% middenhuur, 10% sociale koop en 40% vrij in te vullen.

**>** Deze verhouding moet per deelgebied gerealiseerd worden voor een maximale menging en om segregatie te voorkomen. Het sociale woningbouw programma wordt in het deelgebied Kop/Hart, Campus en Tuin ingevuld in samenwerking met een woningbouwcorporatie.

**>** Daarnaast is het doel om in De Frans de doorstorming van de vergrijzende bevolking op gang te brengen. 30% van de woningen in De Frans moeten daarom geschikt zijn voor ouderen, waarvan 40% geclusterd wonen (1/3 in sociale huur, 2/3 in koopsegment of vrije sector huur).

**>** Per deelgebied moeten de verschillende bouwplannen de woningbouwprogrammering verevenen.



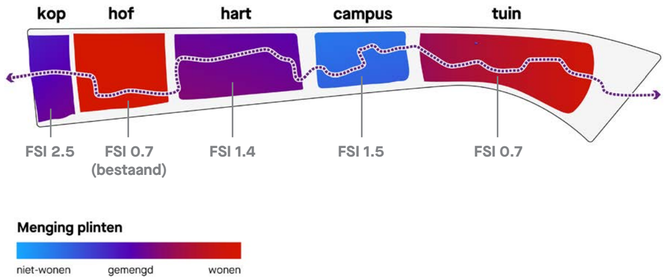
# 7. Programmatische samenhang per deelgebied

De Frans is divers. Als je over de Levensader wandelt wandel je vanuit het stationsgebied eerst door de Kop van het Hart door een hoogstedelijk gebied, via het rustigere hof kom je in het stadse Hart, waarna je meer openheid gaat ervaren in de Campus, om tot rust te komen in de Tuin.

**Voorwaarden voor samenhangende deelgebiedenen die organisch ontwikkeld worden**

**>** Ieder deelgebied heeft dus zijn eigen identiteit, sfeer en doelgroep die voort bouwt op huidige krachten en aanhaakt op kansen door de ligging van een deelgebied (bijv. dichtbij het station of juist het sportlandschap). Om de samenhang te borgen in de verschillende deelgebieden zetten we in op een eigen programmamix (van blauw/niet-wonen tot paars/gemengd tot rood/wonen).

**>** Ook krijgt ieder deelgebied een eigen bandbreedte voor streefdichtheid mee (FSI). Van een hogere dichtheid in Kop, Hart en Campus naar een lagere dichtheid in Hof en Tuin. Ontwerpend onderzoek toonde aan dat deze FSI's realistisch zijn voor ieder deelgebied (incl. behoud van enkele functies).




**>** Voor de gehele Frans komt dit neer op een bandbreedte van **880 tot 1.100 woningen, met een FSI 1.2** (exclusief parkeerprogramma).



# 8a. Ruimtelijke samenhang per deelgebied

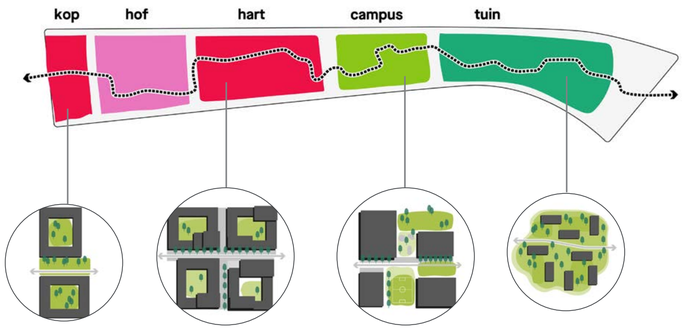
De Frans wordt organisch ontwikkeld, maar wel met een stip op de horizon. De verschillende gebouwen en plekken die in de deelgebieden gerealiseerd worden sluiten aan bij de identiteit van de plek.

**Voorwaarden voor een samenhangend deelgebied dat organisch ontwikkeld wordt**

> Het eigen karakter van de deelgebieden uit zich ook in de typologie van bebouwde en onbebouwde ruimte. De figuur laat zien dat per deelgebied andere soorten gebouwen en openbare ruimte passen: van straatjes en stadse blokken in het Hart tot wonen in het groen in de Tuin.

> Vanwege het versnipperd eigendom in De Frans is het van belang dat kavels individueel ontwikkeld kunnen worden. Tegelijkertijd wordt samenwerken aangemoedigd, vanwege de meerwaarde die ruimtelijk, procesmatig en ontwikkeltechnisch kan ontstaan.

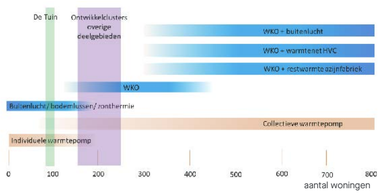
> De typologieën en schaal van de deelgebieden bepalen ook het energieconcept dat passend is in ieder deelgebied.



# 8b. Energetische samenhang per deelgebied (faseerbaar)

In de Kop, het Hart en de Campus liggen er - vanwege de relatief hoge bouwdichtheid- kansen voor ontwikkelaars om samen te werken op een groter schaalniveau dan kavelniveau. Dit heeft zowel economische, ruimtelijke als energetische voordelen.
Het is wenselijk om een collectieve energievoorziening voor warmte en koude te realiseren op een schaalniveau van ongeveer 150-250 woningen. Het is daarom van belang dat er qua schaal en timing ontwikkelclusters gerealiseerd worden met een vergelijkbare schaal. Een energievoorziening realiseren op een groter schaalniveau is niet realistisch.

De gemeente zal een bodemenergieplan opstellen, zodat voor ieder ontwikkelcluster een eigen Warmte Koude Opslag systeem




De keuze voor het type warmtebron dat benut kan worden in de Frans hangt sterk samen met de schaal en timing van de deelgebieden

(WKO-systeem) gerealiseerd kan worden, zonder dat systemen elkaar negatief gaan beïnvloeden. De ontwikkelaars bepalen per ontwikkelcluster welk energiebedrijf de energievoorziening gaat ontwerpen en realiseren en indien nodig ook exploiteren. De gemeente heeft dus geen sturende rol welk energiebedrijf de energievoorziening gaat ontwerpen realiseren en exploiteren. Als meerdere aaneengesloten ontwikkelclusters hetzelfde energiebedrijf selecteren kunnen meerdere ontwikkelclusters bronnen gaan delen.

In de Tuin wordt gebouwd in een lagere dichtheid waardoor het meer voor de hand ligt om individuele warmtepompen te realiseren in combinatie met een energiebron op woningniveau.

**Nadere uitwerking strategie per deelgebied**

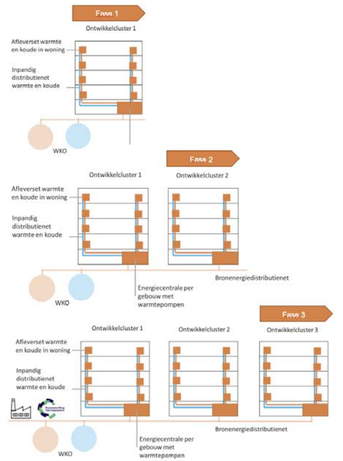
Door de verschillende schalen en eigenschappen van de deelgebieden zijn er drie verschillende energie-strategieën het meest optimaal: De Kop, het Hart en de Campus, De Tuin en Het Hof

**1. De Kop, het Hart en de Campus**

Een realistisch scenario is dat er collectieve warmtepompen komen in combinatie met WKO per ontwikkelcluster van 150-250 woningen in de Kop, het Hart en de Campus. Of er in deze deelgebieden ook gebruik gemaakt kan worden van een tweede warmtebron naast WKO (buitenlucht, warmtenet HVC of restwarmte azijnfabriek) is onzeker. Dat is alleen een realistisch scenario als ontwikkelaars in een bepaald ontwikkelcluster dezelfde exploitant selecteren als die van een bestaande WKO-systeem van het naastgelegen ontwikkelcluster. Omdat dit afhankelijk is van vele factoren is het onzeker of een tweede warmtebron, naast WKO ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden in de Frans.

Er zijn wel kansen omdat er een warmtenet van HVC langs het gebied loopt en omdat DRH al een positie heeft door de realisatie van een WKO-systeem voor 150 woningen in het Hart. Als DRH meerdere ontwikkelaars in het Hart en/of naastgelegen deelgebieden kan contracteren is er mogelijk voldoende schaal om een bronenergiedistributienet (“duurzame ring”) te realiseren, waardoor





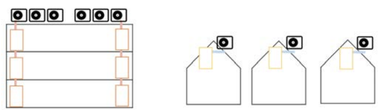

Kop, Hart en Campus: ieder deelgebied krijgt een eigen energiecentrale en WKO-systeem (fase 1). Als in een latere fase (fase 2) ontwikkelaars in een bepaald deelgebied dezelfde exploitant selecteren als die van het bestaande WKO-systeem van het naastgelegen ontwikkelcluster kan het WKO-systeem gedeeld worden door middel van een bronwarmtedistributienet. Als meerdere ontwikkelclusters (fase 3) dezelfde exploitant selecteren kan er een tweede warmtebron worden toegevoegd.

restwarmte uit de azijnfabruik kan worden geleverd aan De Frans.

Een vergelijkbaar scenario lijkt nu te ontstaan in het Stationsgebied in Heerhugowaard, waar door 8 ontwikkelaars ongeveer 1.300 woningen worden ontwikkeld en waar een groot deel van de ontwikkellaars een contract heeft gesloten/ voornemens is te sluiten met DRH. Vooralsnog worden alleen de energiebronnen in dit scenario gedeeld en dus niet ook de energiecentrale.

**2. De Tuin**

Voor deelgebied de Tuin is een collectieve warmtepomp in combinatie met een WKO-systeem geen realistisch scenario. Hiervoor is de schaal te klein en zijnde dichtheden te laag. In dit deelgebied ligt het meer voor de hand dat er individuele warmtepompen per woning gerealiseerd gaan worden in combinatie met een energiebron op eigen kavel.



De Tuin: Individuele warmtepompen per woning met energiebron op eigen kavel, bijvoorbeeld buitenlucht

**3. Het Hof**

Deelgebied het Hof bestaat uit een bestaand woonzorgcomplex. Een deel van dit complex wordt (mogelijk) gesloopt en vervangen door nieuwbouw met nieuwe functies. En logisch scenario is dat de eigenaar van dit complex een eigen energievoorziening gaat realiseren voor de nieuwbouw, waar - indien dat schaalvoordelen biedt - ook de bestaande woonzorgcomplexen op aangesloten (kunnen) worden. Ook hier liggen mogelijk kansen voor een WKO-systeem eventueel in combinatie met buitenlucht, warmtenet HVC of Duurzame Ring Heerhugowaard.

# “Samen wat moet, apart wat kan”

# (ontwikkelstrategie)

5



## Developing Apart Together (DAT) als ontwikkelprincipe

**Waarom Developing Apart Together?**

Binnenstedelijk ontwikkelen is niet nieuw in Heerhugowaard en de afgelopen 10 jaar is er met diverse gebiedsontwikkelingen en cases geïnvesteerd in nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling. Toentertijd steeds consistent gepresenteerd als ‘gebiedsontwikkeling nieuwe stijl’, ‘organische ontwikkeling’ en ‘verleidingsplanologie’. De omslag van ‘blauwdrukdenken’ naar meer organische gebiedsontwikkeling is in de huidige transformatieopgaven nodig. En daarmee de veranderende rol van de gemeente in een veel complexer binnenstedelijk speelveld.  Een aanpak die geschikt is voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en die tussen uitnodigingsplanologie en ‘blauwdrukdenken’ in staat is Developing Apart Together ‘samen wat moet en apart wat kan’.

**Versnipperd (privaat) eigendom in binnenstedelijke ontwikkelingen**

De Frans bestaat grotendeels uit (versnipperd) privaat eigendom. De gemeente heeft naast een tweetal kavels enkel eigendom van de openbare ruimte. Daarom gaat de aanpak van de organische gebiedsontwikkeling Proeftuin de Frans uit van het principe van Developing Apart Together “samen wat moet en apart wat kan”, waarbij eigendomsgrenzen in principe als vertrekpunt gelden van de ontwikkelingen. En waar de gemeente in co-creatie met gebruikers, ondernemers en gebiedseigenaren een Gebiedsvisie opstellen. De DAT aanpak is relatief nieuw voor de gemeente Dijk en Waard en betekent iets voor haar rol in deze binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

**Veranderende rol van de gemeente in DAT**

De organische (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling als Proeftuin de Frans vraagt een nieuwe rol voor de gemeente. De gemeente dient een verbindende, (pro) actieve en faciliterende rol te hebben. Verbindend tussen de verscheidenheid aan eigenaren, gebruikers, ondernemers en bewoners in het gebied. (pro)Actief en ondernemend als initiator van deze transformatieopgave met oog voor gebiedsgerichte kansen. Daarnaast een faciliterende rol waarin de eigenaren worden geholpen om deze kansen te verzilveren. In organische gebiedsontwikkeling, is geen sprake van actieve grondpolitiek. Echter de gemeente zet wel haar eigen gronden strategisch in en kan in uitzonderlijke gevallen actief gronden verwerven.

In DAT gaat het om de succesvolle samenwerking tussen publiek en privaat. Maar heeft de gemeente een proactieve aanjagende rol. Het is daarom goed om deze rol zo duidelijk mogelijk te beschrijven voor deze fase, zodat er vertrouwen en rust bij de vastgoedeigenaren bestaat. De rol van de gemeente concretiseert zich in de volgende 6 gouden ontwikkelprincipes:

# 6 Gouden ontwikkelprincipes voor de rol van de gemeente

**1. Gemeentelijke (continu) projectorganisatie Proeftuin De Frans in de vorm van een toegewijd ontwikkelteam (maar geen projectdirecteur).**

De gemeentelijke projectorganisaite heet niet voor niks ‘ontwikkelteam’. Om de verbindende, (pro)actieve en aanjagende rol te kunnen nemen, worden er ook marktgerichte, ondernemende competenties gevraagd. Dit ontwikkelteam wordt uiteindelijk bekostigd vanuit (SOK en vervolgens AOK) maar zal wel een voorinvestering vergen in de vorm van een voorbereidingskrediet.

**2. De gemeente legt prioriteit om haar gereserveerde onderhoudsgelden voor de Frans in te zetten voor realisatie van de levensader en mobiliteitsoplosssing op deelgebiedsniveau.**

De gemeente draagt financieel bij aan de levensader en mobiliteitsoplossingen in de deelgebieden waar voldoende kritische (ontwikkel)massa en organiserend vermogen bestaat. Hiermee kiest de gemeente een actieve maar adaptieve strategie waarin publieke investeringen vooruitlopen op private investeringen maar er wel naar de private ‘energie’ binnen het deelgebied wordt gekeken. De gemeente zal gedurende het ontwikkelproces bijsturen op een efficiente investeringsstrategie.

**3. Er wordt onderzocht in hoeverre er koppelkansen bestaan van gemeentelijke exploitatiestromen uit andere domeinen.**

Hiermee wordt de bredere businesscase geduid en ontstaan er kansen voor andersoortige investeringen in Proeftuin de Frans. Denk aan zorg, gezondheid, onderwijs, economie, natuurinclusiviteit…etc. De vorm waarin deze exploitatiestromen worden gekoppeld moet verder onderzocht worden. Het kan door middel van een gebiedsfonds maar ook via de meer reguliere route van de begroting van de gemeente.



**4. “De eerste klap is een daalder waard”.**

De gemeente legt als eerste de prioriteit op de ontwikkeling van het deelgebied ‘het Hart’. Het eerste deelgebied moet de essenties van de gebiedsvisie maximaal uitdragen. Verder geldt als algemeen faseringsprincipe dat een deelgebied voldoende kritische massa en organiserend vermogen moet hebben. De ontwikkeling van Proeftuin de Frans (helder gedefinieerd plangebied) gaat nu uit van een doorlooptijd van maximaal 15 jaar. Deze inschatting kan gedurende de ontwikkeling worden bijgesteld.

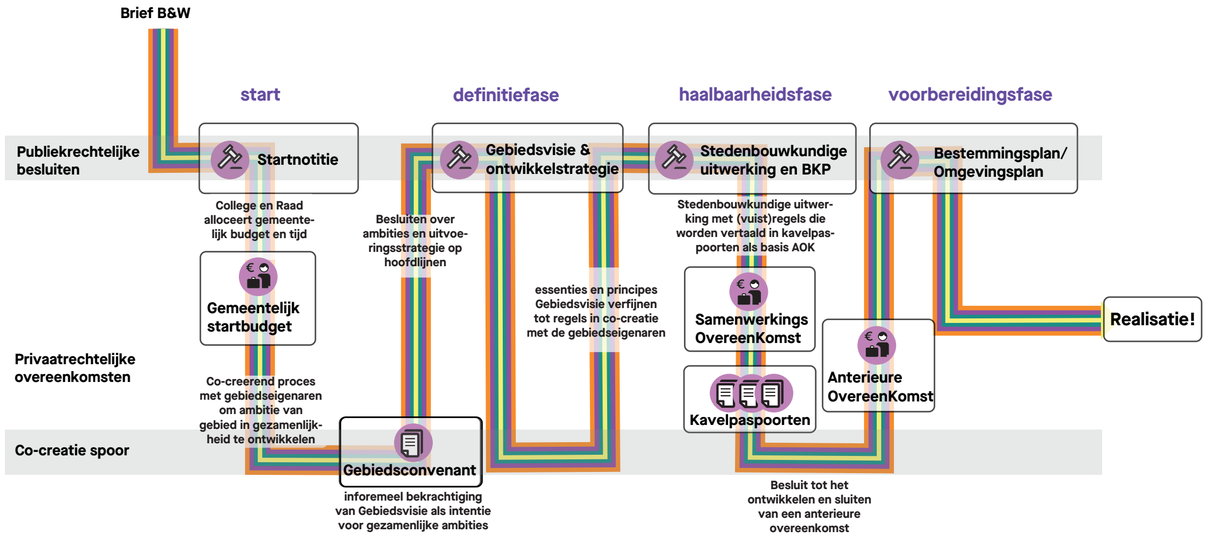
**5. Routekaart Proeftuin de Frans geldt als basis voor publieke-, en private partijen voor het ontwikkeltraject.**

Hiermee wordt duidelijkheid gegeven aan private partijen aangaande publiek-, en privaatrechtelijke overeenkomsten (zie bijlage). De insteek van de gemeente is om privaatrechtelijk afspraken te maken over kostenverhaal ipv een exploitatieplan. De systematiek voor kostenverhaal op basis van de komende Omgevingswet verder uitgewerkt. Er moeten spelregels komen voor ontwikkeling, realisatie, waardecreatie, kostenverdeling en toedeling ontwikkelvolumes en risico’s Verder zal er op basis van de uitgegeven kavelpaspoorten anterieur afspraken gemaakt worden over afdracht op basis van de specifieke programmamix en ontwikkelvolumes. De insteek van de gemeente is er een businesscase per deelgebied wordt opgesteld.

**6. De gemeente houdt regie op de ontwikkeling van Proeftuin de Frans en is actief zichtbaar in het gebied.**

Een organische gebiedsontwikkeling brengt risico’s in ‘tijdelijkheid’ met zich mee, daarom onderhoudt de gemeente intensieve contacten met gebiedseigenaren door periodieke markttafels. Zo worden (markt) gevoeligheden en afhankelijkheden tussen ontwikkelingen (overlast en fasering), mogelijke kansen (schuifpuzzel bestaande gebruikers en parkeeroplossingen) en risico’s in kaart gebracht. De gemeente houdt regie op de kwaliteit in De Frans. Daarnaast organiseert de gemeente in samenwerking met de private partijen zichtbaarheid en informatievoorziening naar belanghebbenden doormiddel van een projectbureau(tje) in de (omgeving van) Frans en/of bijvoorbeeld een website, app, nieuwsbrief of event. De gemeente neemt daarbij een actieve rol in het faciliteren van placemakingsinitiatieven.

# Routekaart Proeftuin De Frans




DIJK EN WAARD





# Tour de Frans

# (proces en vervolg)

# 6



## Een Touretappe win je niet alleen

De ontwikkeling van de Frans is al in volle gang: daarvan is deze Gebiedsvisie een mooi bewijsstuk. In dit hoofdstuk blikken we nog terug op het proces van de “Tour de Frans” tot nu toe, en vervolgen we met een vooruitblik naar de volgende “Etappe”.

Zoals al eerder beschreven is de transformatie van De Frans niet iets wat in één keer kan gebeuren, het zal meer organisch verlopen, mede door de grote hoeveelheid grondeigenaren in het gebied. De herontwikkeling is daarom iets wat vele jaren in beslag zal nemen, waarbij de Gemeente en initiatiefnemers, betrokken onderdernemers, maatschappelijke instellingen, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars nauw zullen samenwerken. In dit proces hebben we daarom ook veel aandacht besteed aan het opbouwen van een fijne relatie en een gezamenlijk toekomst beeld waar we de komende jaren naar toe zullen werken.



# “Van grondgebonden naar gebiedsgebonden!”



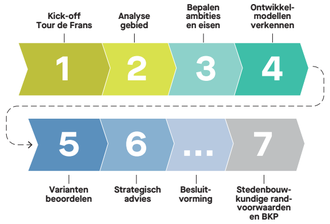
## De “Tour De Frans”

Zoals al duidelijk is geworden: De Frans is een bestaande werklocatie met veel kleinschalige voorzieningen en maatschappelijk programma. Vanwege het versnipperd eigendom met een diversiteit aan eigenaren met allen hun eigen grootte, snelheden en vraagstukken zal de Frans de komende jaren stap voor stap (organisch) ontwikkelen.

**Co-creatie** In een organische gebiedsontwikkeling is het van belang om een gedeelde stip op de horizon te hebben. Daarom zijn de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie van Proeftuin De Frans in co-creatie tot stand gekomen met eigenaren, initiatiefnemers, maatschappelijke instellingen en gemeente, met in iedere stap een gezamenlijk en co-creërend “Atelier”, waarin deze brede groep samen kwam. Ook is er twee keer een “Gebiedscafé” georganiseerd, waar een bredere groep betrokkenen bij aanwezig kon zijn.

**Voorfase** In de zomer van 2022 heeft de Gemeente Dijk en Waard twee startbijeenkomsten georganiseerd waarin samen met initiatiefnemers en eigenaren uit De Frans is gebrainstormd over de toekomstig op te stellen gebiedsvisie en ontwikkelstrategie. Op basis daarvan is een startnotitie opgesteld waarmee de gemeente een tender voor de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie voor Proeftuin De Frans heeft opgesteld.

**Start** Begin november is SITE samen met MORE Architeture van start gegaan om samen met de gemeente, eigenaren, initiatiefnemers, maatschappelijke instellingen en andere betrokkenen tot een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie voor Proeftuin De Frans te komen. We hebben hiervoor zes stappen doorlopen met elkaar:




**Stap 1** Het proces is gestart met een uitgebreide introductie met het gemeentelijk team (projectteam en ambtelijke achterban) door middel van een ‘ambtelijk carrousel’. Daarnaast hebben er 1:1 kennismakingen met diverse initiatiefnemers plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een compleet beeld van de opgave, beleidsdoelen, de bestaande situatie en een eerste inzicht in posities van gebiedseigenaren en maatschappelijke instellingen.

**Stap 2** Op basis van alle input van stap 1 zijn we tot een concluderende kansen en bedreigingenkaart voor De Frans gekomen met daarnaast een stakeholdersanalyse.

**Stap 3** In deze fase zijn we op zoek gegaan naar de kernwaarden van De Frans en is er op basis van een positionering van Proeftuin de Frans (in MRA/regio/Dijk en Waard/ het Stationskwartier) een gebiedsidentiteit geidentificeerd. Deze stap heeft geresulteerd in een gedragen gebiedsconcept dat een beeld geeft van wat De Frans in de toekomst kan worden/zijn en. Daarbij heeft MORE

# Proces

**Stap 4** Op basis van het gebiedsconcept, het ‘wat’ zijn er verschillende ontwikkelmodellen geschetst om een eerste gevoel te krijgen op het ‘hoe’. Welke (inhoudelijke) aspecten organiseren we op welk schaalniveau. Welke aspecten gelden gebiedsbreed, op deelgebiedniveau of per kavel. Denk aan dichtheid, programmamix (aandeel werk, type bedrijvigheid, voorzieningen, wonen), verdeling sociaal programma, de mobiliteitsopgave, klimaatadaptatie, ea. En daarbij een aanzet voor de consequenties voor de rol van publiek en privaat.

**Stap 5** In deze stap is het gebiedsconcept kwalitatief verder uitgewerkt in ateliers per deelgebied. Per deelgebied zijn eigenaren, gebruikers en gemeente tot een gezamenlijke set aan referentiebeelden gekomen. Om zo de gebiedsidentiteit per deelgebied scherper te duiden. Deze set aan referentiebeelden gelden als basis voor de verdere meer kwantitatieve uitwerking van de deelgebieden.

**Stap 6** In de laatste fase hebben we de ambities vertaald naar essenties en ruimtelijk programmatische principes voor Proeftuin de Frans. Daarnaast is de ontwikkelstrategie verder verdiept. De essenties en principes zijn bekrachtigd door de eigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en gemeente in een gebiedsconvenant (zie ook de volgende pagina).

**Stap 7** De volgende stap zal starten na vaststelling van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie in de Raad in oktober 2023. In stap 7 zullen de essenties en ruimtelijk programmatische principes verder worden uitgewerkt tot stedenbouwkundige (vuist)regels. Parallel aan deze stap 7 kunnen bestaande of nieuwe initiatieven ontwikkeld worden die daarmee meteen werken als case voor de (vuist)regels.



‘Tour de Frans’, fietstocht met Gemeenteraadsleden door de Frans: op bezoek bij de versnellingslocatie en een rondleiding bij een ondernemer uit het gebied (Tante Suus)

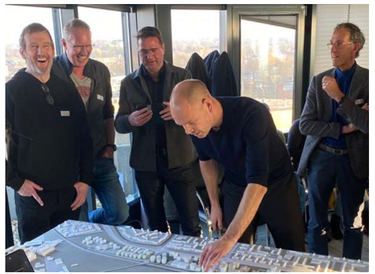


# Van ambities naar concrete keuzes!

Wisselspoor Utrecht tijdens busexcursie

# Energieke co-creërende ateliers die verbinden


Atelier 1: Kickoff/opgave (in de Deimoshal)


Atelier 3: Gebiedsconcept (in het Torenkamertje)


Atelier 5: Essenties en gebiedsvisie (in het AZC)


Atelier 2: Kernwaarden (in de Deimoshal)


Atelier 4: Gebiedsconcept (in het Trinitas College)


Feestelijke ondertekening Gebiedsconvenant (in het Trinitas College) Foto: Aleksandra Heeremans



# Co-creatie met eigenaren, initiatiefnemers en gemeente

De gebiedsvisie Proeftuin De Frans is ontwikkeld in 6 ateliers, waarbij er in iedere stap een atelier heeft plaatsgevonden. Insteek van de 'Tour de Frans' was om zoveel mogelijk ateliers in het gebied te organiseren. Daarbij zijn we op een inspirerende busexcursie geweest en is het gebiedsconvenant bekrachtigd met een feestelijke ondertekening.

### Atelier 1

In de kantine van de Deimoshal heeft het eerste atelier plaatsgevonden over de toekomst, kernwaarden en de positionering van De Frans. Het is nu al een krachtig gemengd gebied waarin mooie bedrijven, maatschappelijke instellingen actief zijn en waar al kleinschalige wordt gewoond. Maar het biedt kansen voor een meer gemengd stedelijk gebied).

### Atelier 2

In het tweede atelier zijn we doorgegaan op de positionering van het gebied en is er een eerste toets op het 'laadvermogen' van het gebied gepresenteerd. Op verschillende manieren kunnen circa 900 woningen stedenbouwkundig ingepast worden. De Frans verbindt, is gastvrij en dynamisch zijn als de drie kernwaarden naar voren gekomen. Tot slot zijn de eerste ideeën voor het gebiedsconcept gedeeld en besproken.

### Atelier 3

Als start van dit atelier hebben initiatiefnemers vanuit de Torenkamer in het Stationskwartier met wijds uitzicht (oa. over De Frans) hun ideeën voor De Frans gepresenteerd. Vervolgens hebben we een verdiepingsslag op het programma voor de gehele Frans gemaakt. Een reflectie van de woon(zorg)- en werkvisies van de gemeente Dijk en Waard met de trends en ontwikkelingen. Hierbij zijn naast kansrijke doelgroepen, werkprogramma en voorzieningen geduid. Tot slot zijn we rondom de gebiedsmaquette, onder leiding van MORE aan de slag gegaan met verschillende ontwikkelmodellen en bebouwingstypologieen.

### Busexcursie

Op uitnodiging van de wethouder zijn we met de gebiedseigenaren, ondernemers, maatschappelijke instellingen en gemeente op (bus)excursie gegaan naar een tweetal inspirerende projecten die relateren aan de kansen en opgaven van De Frans. De Nieuwe stad Amersfoort en Werkspoor Utrecht.

### Atelier 5

In dit atelier in het AZC zijn na een rondleiding de essenties van de Gebiedsvisie Proeftuin De Frans gepresenteerd. De essenties zijn ook vertaald naar ruimtelijk-programmatische principes. De ruimtelijk-programmatische principes zullen de komende fase verder uitgewerkt worden naar stedenbouwkundige regels.

### Atelier 6

In dit laatste atelier in het Zakenstation blikten we terug op de presentatie in de Raad en is het vervolgproces besproken. Daarbij stond de inhoud van het te ondertekenen gebiedsconvenant op de agenda.



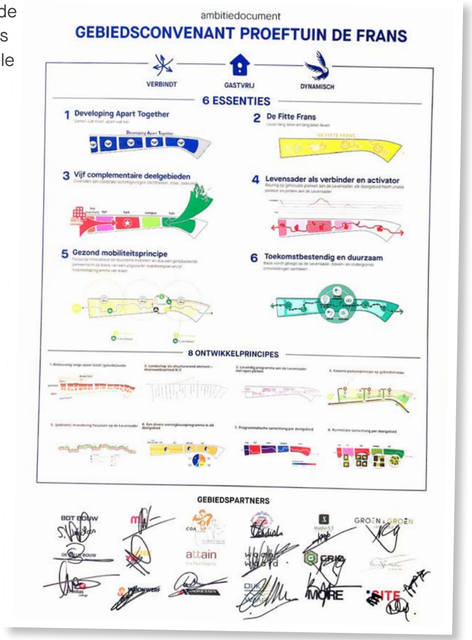



# Proces Gebiedsvisie bekrachtigd in Gebiedsconvenant

Juni 2023 hebben we met initiatiefnemers, betrokken ondernemers, maatschappelijke instellingen, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars in de Frans het gebiedsconvenant ondertekenend. In het convenant bekrachtigen we samen de kernwaarden, essenties en principes van Proeftuin de Frans. De ondertekening symboliseert dat we de intentie hebben om in de komende jaren in gezamenlijkheid De Frans te ontwikkelen.

**Vervolgstappen**

De voorliggende Gebiedsvisie met bijbehorende Ontwikkelingsstrategie is in samenwerking met de gemeente en gebiedseigenaren, gebruikers, ondernemers en bewoners in het gebied opgesteld. In de Gebiedsvisie wordt de ambitie voor Proeftuin de Frans vastgelegd doormiddel van kernwaarden, essenties en ontwikkelprincipes. Deze inhoudelijke aspecten zijn door de gemeente en gebiedseigenaren en gebruikers bekrachtigd in een Gebiedsconvenant die 27 juni feestelijk is ondertekend. De volgende fase is een verdere stedenbouwkundige uitwerking van de ontwikkelprincipes tot een set stedenbouwkundige regels voor de gehele Frans. Deze regels gelden als basis voor een kavelpaspoort voor de individuele planontwikkelingen.




Feestelijke ondertekening gebiedsconvenant (in het Trinitas College) Foto: Alexandra Heeremans

SITE