

Beeldkwaliteitsplan Proeftuin De Frans

Zaaknummer: 00001109657

Datum collegevergadering: 1 juli 2025

Het college besluit om:

1. Beeldkwaliteitsplan Proeftuin De Frans (bijlage 1) vast te stellen.

Inleiding

De Frans

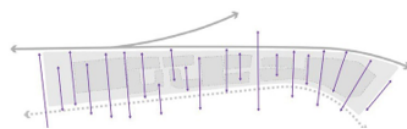
De Frans is een gemengd gebied in het hart van de Gemeente Dijk en Waard. Het is een langgerekt gebied van circa 22 hectare, waar vooral wordt gewerkt en geleerd.

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

Toelichting Gebiedsvisie

In opdracht van de Gemeente Dijk & Waard heeft SITE Urban Development met MORE Architecture in samenwerking met de gebiedspartners gewerkt aan de gebiedsvisie voor De Frans, die deze gebiedsontwikkeling vorm moet geven. Deze gebiedsvisie beschrijft de ambities voor 'Proeftuin De Frans'. De inzet is stevig: De Frans is een nieuwe vorm van stedelijke ontwikkeling, met een gezonde toekomstbestendige leefomgeving, is divers, herkenbaar en samenhangend, verbonden, een voorloper in de mobiliteitstransitie en vormt experimenteerruimte voor de duurzame stad.

In een serie thematische ateliers is het gebiedsconcept ontwikkeld. Hiervoor zijn acht gebiedsessenties geformuleerd, die de basis vormen van het gebiedsconcept. Het plan wordt ontwikkeld volgens de strategie 'Developing Apart Together'. Uitgangspunt is de Fitte Frans: een gebied gericht op een leven lang leren, en lang leren leven. De Frans verdelen we onder in vijf complementaire deelgebieden. De Levensader vormt hierin de verbinder en activator. We gaan uit van een gezond mobiliteitsprincipe, en De Frans is tenslotte een toekomstbestendige en duurzame gebiedsontwikkeling.



landschap als structurerend element



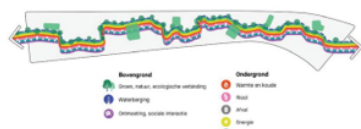
bebouwing langs spoor biedt (geluids)luwte



levendig programma



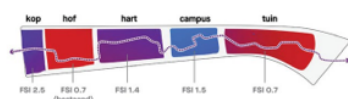
parkeerprincipe op gebiedsniveau



investeren in de levensader



divers woningbouwprogramma in elk deelgebied



programmatische samenhang per deelgebied



ruimtelijke samenhang per deelgebied

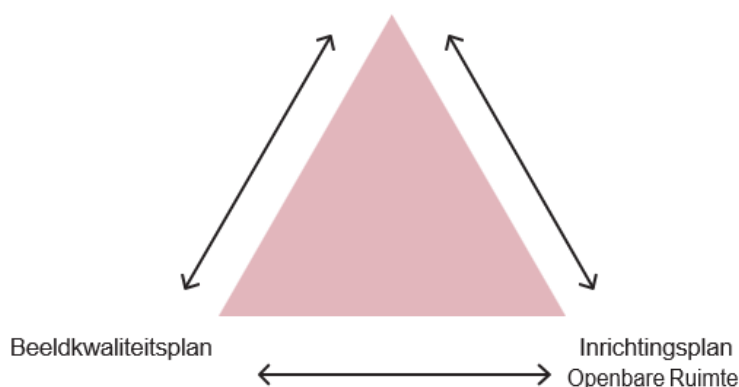
Vuistregels

De gebiedsvisie is uitgewerkt in een flexibel ruimtelijk kader op basis van stedenbouwkundige 'vuistregels'. Deze vuistregels beschrijven het kwalitatief ruimtelijk kader waarbinnen de verschillende deelgebieden kunnen transformeren. In De Frans ontstaan vijf complementaire deelgebieden: De Kop, Het Hof, Het Hart, De Campus en De Tuin. Omdat elk deelgebied zijn eigen identiteit heeft, variërend in dichtheid, typologie en programma gelden en per deelgebied specifieke vuistregels.

Vijf deelgebieden

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

Stedenbouwkundige Vuistregels





Deimoslaan met in de achtergrond Vonk, 2024



Voorbeelduitwerking Deimoslaan met in de achtergrond Vonk, 2040

Doel en werking beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de beoogde ontwikkelplannen van ontwikkelaars en architecten, en is tegelijkertijd een toetsingskader en inspiratiedocument. Het beeldkwaliteitsplan is naast de Stedenbouwkundige Vuistregels Proeftuin De Frans één van de twee sturende en toetsende documenten voor de gebiedsontwikkeling. Beide documenten zijn ook toetsingskader voor beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In de vuistregels zijn de ruimtelijke kaders voor de gebiedsontwikkeling weergegeven, de spelregels om tot een succesvolle planontwikkeling op een locatie te komen, op basis van een goed uitgewerkt planconcept.

Het beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking hiervan en geeft sturing aan de beoogde kwaliteit in het gebied, zoals de specifieke architectuur, expressie, het materiaal- en kleurgebruik en de relatie met de openbare ruimte.

Architectenselectie

De architectuuropgave voor De Frans is een heel wezenlijk onderdeel van het ontwikkeltraject. De Frans heeft veel vastgoedeigenaren en zal stapsgewijs worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dit betekent dat meerdere architecten aan de uitwerking zullen werken. Ontwikkellende partijen zijn verplicht om bij de

start van het ontwikkeltraject een architectenselectie te organiseren. Een proces waarin op basis van een uitvraag en een voorselectie drie architectenbureaus worden gevraagd om een visie op de opgave te presenteren en voor de opgave relevante, eigen referenties te tonen. De gemeente zou als adviseur in de selectiecommissie kunnen plaatsnemen. In de uitwerking nemen de architecten kennis van voorgaande ontwikkelplannen, elkaars werk en zorgen voor afstemming met als doel om tot een afgestemde beeldtaal te komen.



1. Context en identiteit

DNA

De afgelopen decennia heeft de groeikern Heerhugowaard zich razendsnel ontwikkeld, door het bouwen van grootschalige woonwijken in de polder. Deze woonwijken zijn afleesbaar als 'jaarringen' in de stad. Wijken als Schrijverswijk, Molenwijk, Butterhuizen en de Stad van de Zon liggen als grote 'eilanden' in Heerhugowaard, herkenbaar door *gemeenschappelijke vorm en kleur*. Die herkenbaarheid ligt ten grondslag aan het Beeldkwaliteitsplan voor De Frans

De Frans

De gebiedsontwikkeling van De Frans is echter wezenlijk anders dan die van de eerder genoemde wijken. De Frans is een binnenstedelijk transformatiegebied dat zich organisch gaat ontwikkelen tot een gemengd leefmilieu. Daarnaast is De Frans zowel stedenbouwkundig als (ten dele) architectonisch een nieuwe typologie in Heerhugowaard.

Elk deelgebied in De Frans wordt gekenmerkt door een eigen stedenbouwkundige opzet. Hierdoor ontstaan er verschillende leefmilieus met ieder, per deelgebied hun eigen identiteit. Op gebouwniveau heeft elk gebouw binnen De Frans zijn eigen uitstraling en verschijningsvorm. We stellen voor om De Frans op een vergelijkbare manier als de eerdere grote gebiedsontwikkelingen herkenbaar te maken

als eenheid. De Frans breed ontstaat een herkenbaar beeld waarin tegelijkertijd ruimte is voor diversiteit op gebouwniveau. De openbare ruimte is ontworpen als één doorlopende ervaring. De wisselwerking tussen eenheid en verscheidenheid is het uitgangspunt van dit Beeldkwaliteitsplan.



2. Ambitie: eenheid en verscheidenheid

Elk deelgebieden wordt gekenmerkt door een eigen stedenbouwkundige opzet. Op deze wijze ontstaat op stedenbouwkundig niveau door De Frans heen verscheidenheid. Elk gebouw heeft door zijn unieke ligging in een deelgebied, relatie met de directe context, programma en ontwikkeltijd, zijn eigen opzet. Gedurende de ontwikkeling van De Frans zullen verschillende initiatiefnemers en architecten, met allen hun eigen voorkeur ervoor, zorgen dat er een rijkdom aan verschijningsvormen van de verschillende gebouwen ontstaat.

Bestaande gebouwen

Daarnaast zijn er in De Frans ook bestaande maatschappelijke gebouwen. De bestaande gebouwen fungeren door hun maatschappelijke karakter als 'ankers' in de stedelijke structuur, zoals de verschillende scholen. Daarbij is het wenselijk dat in het geval van bestaande maatschappelijke gebouwen niet alleen sloop-nieuwbouw plaatsvindt, maar er ook (en vooral!) gestreefd wordt naar hergebruik en transformatie. Doorbouwen op het bestaande is niet alleen duurzamer, het versterkt ook de verscheidenheid en gelaagdheid in De Frans.

Eenheid

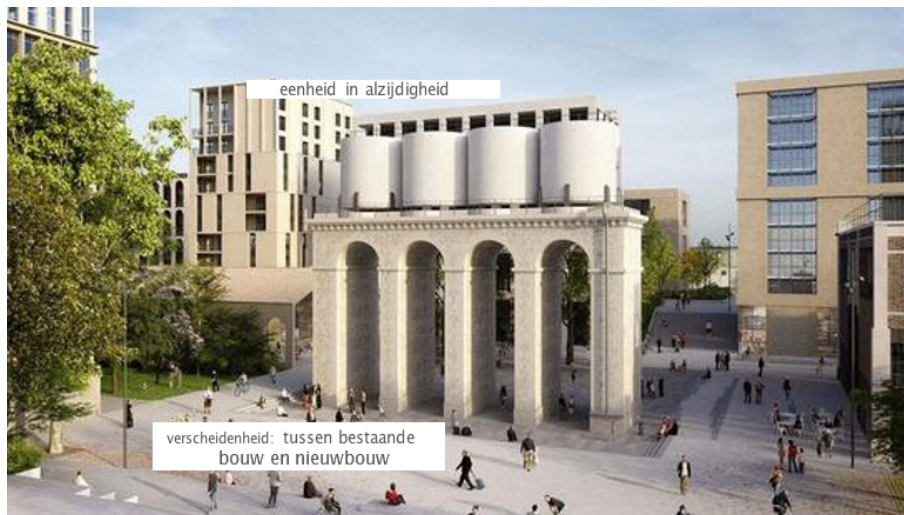
Tegelijkertijd streeft de gebiedsontwikkeling in De Frans naar een herkenbare eenheid. Dit doen we aan de hand van een aantal basisprincipes die ervoor zorgen dat De Frans zowel op stedenbouwkundig als op gebouwniveau als één gebiedsontwikkeling afleesbaar is. Hiervoor zijn de onderstaande basisprincipes gedefinieerd:

- Eenheid in kleurtoon – een kleurenpalet zorgt voor een heldere afleesbaarheid van De Frans

- Eenheid in alzijdigheid – de uitwerking van de gebouwen is aan elke zijde gelijkwaardig
- Eenheid in textuur – textuur in materiaal zorgt voor een subtiele dieptewerking in de gevel
- Eenheid in architectonische elementen – herkenbaarheid van architectonische elementen zorgt voor eenheid

Door te sturen op deze basisprincipes ontstaat bij een wandeling door De Frans een ‘doorlopend verhaal’ op het gebied van openbare ruimte, kleur, textuur en architectonische elementen, maar ontstaan accent verschillen per deelgebied en gebouw. Kortom: eenheid en verscheidenheid.

De basisprincipes worden op de volgende pagina’s nader toegelicht.



3. Basisprincipes

3.1. Basisprincipe - eenheid in kleurtoon

Kleur

Een gebalanceerd kleurenpalet zorgt De Frans breed voor eenheid en maakt het gebied als dusdanig visueel direct herkenbaar. Het kleurenpalet vindt zijn oorsprong in kleurkeuzes gemaakt in de verschillende wijken van de groeikern Heerhugowaard. Doordacht kleurgebruik op gebouwniveau zorgt voor heldere afleesbare gebouwvolumes. Om de afleesbaarheid van de gebouwen te versterken zijn de verschillende gevelelementen in kleur gelijkwaardig of lichter dan de kleur van het gevelmateriaal. Hierdoor wordt eerst het gebouwvolume ‘gelezen’, en daarna pas gevelopeningen en andere gebouwonderdelen.

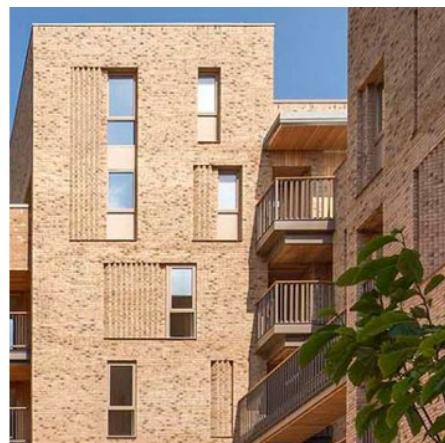
- Elk gebouw heeft een kleurtoon binnen het gedefinieerde kleurenpalet.
- Elk gebouw wordt alzijdig in de gekozen kleurtoon uitgewerkt.
- Elk gebouw wordt in één hoofdkleur uit het kleurenpalet gerealiseerd.
- Elk gebouw verschilt in kleurtoon ten opzichte van de gebouwen op de naastgelegen kavels.
- Kleurkeuzes worden getoetst in een bemonsteringssessie.
- De kleur van de gevelelementen (bijvoorbeeld: kozijnen, balustrades, lateien, suskasten dakranden en de hemelwaterafvoer) is gelijkwaardig aan of lichter dan de kleur van de gevel.



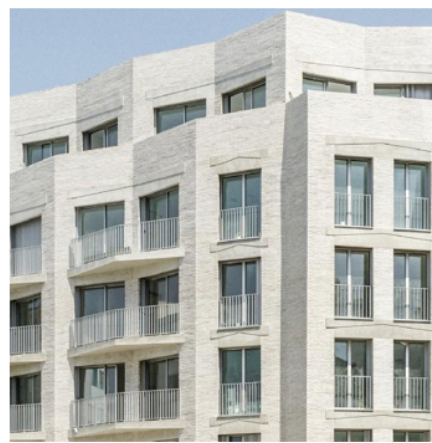
Referentie: kleurpalet uit context Heerhugowaard



Hedendaagse vertaling kleuren naar het kleurenpalet



Consequent kleurgebruik in de gevel
Royal Road, Panter Hudspith Architects, London,



Helder afleesbaar bouwvolume door consistent kleurgebruik
24 Social Housing Unites, Jean-Christophe Quinton Architecte, Parijs

3.2 Basisprincipe - eenheid in alzijdigheid

Elk gebouw landt als een op zichzelf staand gebouwvolume in de openbare ruimte. Dit betekent dat alle zijden van het gebouw grenzen aan die openbare ruimte en daarom hoogwaardig vormgegeven dienen te worden. Elk gebouw heeft dus een alzijdige uitstraling en kent geen voor- of achterkant.

- Elk gebouw wordt gekenmerkt door een alzijdige uitstraling.
- Elk gebouw wordt gekenmerkt door een alzijdige oriëntatie.
- Alle gevels zijn zorgvuldig ontworpen in één architectuurtaal. Op deze wijze is elk gebouw herkenbaar als architectonische eenheid.
- De verhoogde plint is een verbijzondering binnen de architectonische eenheid.

- Een gebouw heeft geen nadrukkelijke voor- of achterkant.



Alzijdig terugkerende architectonische elementen Croydon Housing, Mikhail Riches, Londen



Alzijdige vormtaal Amedee Saint Germain, Bordeaux



Herkenbare architectonische taal in complex volume Caserne de Reuilly, Margot Dudot Architectes Associes, Parijs



Verschillende gebouwwonderdelen in een herkenbare architectonische taal Highnote, Studioninedots, Almere

3.3 Basisprincipe - eenheid in textuur

De transformatie van De Frans is een meerjarig proces waarin tegelijkertijd ook een materiaaltransitie plaats zal vinden. Om die reden is besloten om in De Frans niet specifiek op één materiaal te sturen. De initiatiefnemer en architect zijn vrij in de materiaalkeuze voor het gebouw. Uitgangspunt is echter wel het gebruik van materialen met een duidelijke textuur. Dit zorgt voor afleesbaarheid van materialiteit in de gevel, schaduwwerking en versterking van de identiteit van een gebouw.

- Gebouwen in De Frans hebben een duidelijke textuur in hun materiaalgebruik of in hun bewerking.
- Het gebruik van de kleuren uit het kleurenpalet (pag. 9 en 10), creëert een eenduidige en rustige sfeer. Het materiaalpalet per gebouw is eenvoudig, met circa 3 materialen voor een samenhangend resultaat.
- Textuur in de toepassing van het materiaal kan bijvoorbeeld ontstaan door een manier van verwerking, diep voegwerk of het toepassen van reliëf in het materiaal.
- Het toepassen van duurzame en biobased materialen wordt aangemoedigd.
- Gekozen wordt voor materialen die op een mooie manier verouderen en hun kwaliteit behouden.
- Het gebruik van gladde materialen (aluminium panelen, trespas etc) is niet toegestaan.



diep voegwerk draagt bij aan een robuuste uitstraling van het gebouw



gewassen beton zorgt op een subtiële manier voor extra plasticiteit van de gevel



verbijzondering door reliëf in materiaal



grof stucwerk zorgt voor extra schaduwwerking

3.4 Basisprincipe - eenheid in architectuur Gevel

In dit beeldkwaliteitsplan wordt specifiek op een aantal architectonische elementen gestuurd. Door hierop te sturen ontstaat De Frans breed een eenduidig beeld dat uitgaat van de afleesbaarheid van het bouwvolume. Alle gevels gaan uit van menselijke schaal en maat. In elk ontwerp wordt er binnen dezelfde architectuurtaal een onderscheid gemaakt tussen de plint (begane grond) en de hoger gelegen verdiepingen.

- Er wordt gebruik gemaakt van herhalende elementen, zoals gelijkmatig verdeelde ramen, verticale en horizontale scheidingselementen of buitenruimten, om visuele harmonie te creëren.
- Gevels hebben een aanzienlijke massa en dieptewerking.
- Gevels aan de levensader hebben een representatieve en elegante uitstraling, terwijl de gevels van de woonstraten een kleinschaliger, kalmer en uitnodigend karakter kunnen hebben.
- In deelgebied het Hof kan een onderscheid in architectonische uitwerking worden gemaakt tussen de binnen en buitenzijde van het hof.
- Gebouwen in De Frans worden voorzien van houten of aluminium kozijnen.
- Groene gevels dragen bij aan de biodiversiteit en zijn, als toegepast onderdeel, van het architectonisch ontwerp.
- Zonnepanelen in de gevel zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Het ontwerp van de galerijen is in geometrie en materialisatie afgestemd op de gevel.
- De HWA's zijn van een kwalitatief hoogwaardig materiaal (PVC is uitgesloten) passend bij het architectonisch ontwerp van het gebouw en zijn geen losse elementen tegen/voor de gevel.
- De HWA's vanaf balkons worden achter de gevel weggewerkt.
- Reclame-uitingen zijn De Frans breed zorgvuldig en terughoudend ontworpen en zijn parallel op de gevel gemonteerd.

- Haakse signing is niet toegestaan.



Elegante uitstraling van gevels aan de levensader
Apartment Building & Nursery School, Lacroix Chessex, Parijs



Dieptewerking in de gevel
Lyon Confluence, David Chipperfield Architects, Lyon



Woonstraat met uitnodigend karakter
Habiter la sente verte, SAA Architectes, Romainville



Groene gevel onderdeel architectonische eenheid
Mehr als Wohnen, Müller Sigris, Zürich

Plint

In het verlengde van de criteria op p.12 onderscheidt de plint zich op een subtiële wijze van de boven gelegen verdiepingen. Zowel programmatisch als architectonisch is de plint belangrijk: het is de plek waar bewoners en bezoekers van De Frans gebouwen benaderen en aanraken. De ervaring op ooghoogte, gericht op de gebruiker vraagt, daarom een kwalitatief hoogwaardige uitwerking.

- De bruto hoogte van de bouwlaag van de begane grond (plint) is minimaal 4m
- De plint is uitgevoerd in dezelfde architectonische taal als de rest van het gebouw, maar verschilt op subtiële wijze van de boven gelegen verdiepingen.
- Een plint aan het levensader verschilt ten opzicht van een plint aan de tussen- en/of woonstraat.
- De plint aan de Levensader heeft een elegante en zorgvuldig uitstraling die ontstaat door middel van bijvoorbeeld extra dieptewerking in de gevel, verbijzondering in materiaalgebruik of extra hoogte.
- De plint aan een tussen- en/of woonstraat zet in op maximaal gebruik voor de bewoner.
- Als er op de begane grondlaag gewoond wordt, is er aandacht voor de privacy. Slaapkamers op de begane grond liggen bij voorkeur niet aan de straatzijde.
- Het commerciële programma in de plint moet goed zichtbaar zijn. De gevel is daarom minimaal 60% transparant.
- Bij woningen in de plint is minimaal 50% van de gevel transparant.



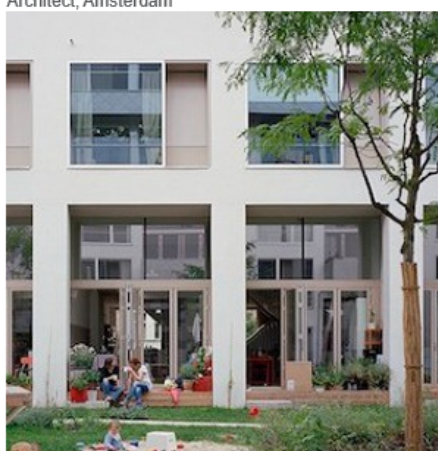
Transparante commerciële plint
Highnote, Studioninedots, Almere



Plint met woonprogramma uitgevoerd in dezelfde architectonische als verdiepingen daarboven
Spaardammerhart, Korth Tielens Architecten/ Marcel Lok Architect, Amsterdam



Plint onderscheidend in dezelfde vormtaal als bovenliggende verdiepingen.
Karnemelkstraat, EGM Architecten, Breda



Royale plint met woonprogramma
Zelterstrass, Zanderroth Architekten, Berlijn

Gedeelde woonentree van de woonblokken

In de plint bevinden zich ook de gedeelde entrees voor de bovengelegen woningen. De route van de gedeelde entree naar de eigen woning is zorgvuldig vormgegeven. Dit begint bij de gedeelde woonentree die in het straatbeeld als zodanig helder afleesbaar is.

- De gedeelde woonentree is herkenbaar binnen de schaal van het gebouw.
- De gedeelde woonentree is royaal en transparant vormgegeven.
- De gedeelde woonentree ligt minimaal 400mm verdiept ten opzichte van de gevellijn.
- De gedeelde woonentree gaat uit van dezelfde materialisatie en kleur als de rest van het gebouw.
- Postkasten en bellenborden van gezamenlijke woonentrees worden zorgvuldig geïntegreerd, en bij voorkeur haaks op de gevel geplaatst.
- Bij grotere gebouwen (meer dan 9 postbussen) worden de postbussen inpandig opgelost en niet aan de straatzijde.
- De ingangen van privéwoningen die zich op de begane grond bevinden, hoeven niet in schaal te verschillen.



Entree in verdiept kader
De Kroon, Rapp+Rapp, Den Haag



Entree met inpandig opgelost postbussen
Draaier op Oostenburg, BETA office, Amsterdam



Entree herkenbaar door dubbele hoogte
De Bocht, LEVS, Amsterdam



Herkenbaarheid woonentree binnen consistent kleur- en materiaalgebruik
Oude Dijk Housing, Shift Architecture Urbanism, Tilburg

Delftse stoep

De Delftse stoep vormt een zachte overgang tussen de openbare ruimte en de woning. De Delftse stoep is een relatief eenvoudig ontwerpelement dat sociale cohesie stimuleert. Het is enerzijds een ruimte waar bewoners hun individualiteit kunnen uitdrukken en anderzijds is het ook de plek waar je je burens ontmoet. In alle deelgebieden, op De Tuin na vormt de Delftse stoep een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. In het deelgebied De Tuin De Tuin wordt de Delftse stoep vormgegeven als een terras.

- De Delftse stoep vormt een zachte overgang tussen de openbare ruimte en de privéruimte.
- De Delftse stoep is als visitekaartje van de woning zorgvuldig uitgevoerd en hoogwaardig gematerialiseerd.
- De Delftse stoep heeft een breedte verschillend van 500mm tot 1.500mm en loopt rondom het gebouw.
- De materialisatie van de stoep sluit aan bij de materialen van de openbare ruimte.
- De Delftse stoep is deels onverhard om de overgang tussen openbaar en privé te verzachten (het percentage verhard en onverhard is 50-50%).
- De erfafscheidingen van de tuinen moeten integraal worden mee ontworpen.
- In de gedeelde tuinen worden geen schuttingen hoger dan 1 meter geplaatst.
- In het deelgebied de Tuin is er geen Delftse stoep, maar zijn er terrassen die fungeren als overgang tussen de privéruimte en de gedeelde tuin.



Groene Delftse stoep in woonstraat
Antwerpen



Vergroende overgang tussen privé en publiek
Nieuw Kralingen, Architectuur Maken, Rotterdam



Stedelijk karakter van de Delftse stoep aan de levensader
Little C, CULD, Rotterdam

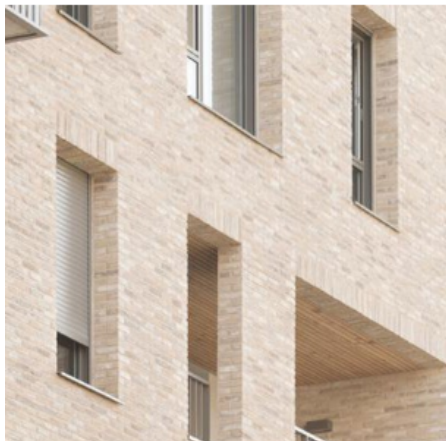


Mee ontworpen erfafscheidingen en subtiële overgang naar
gedeelde tuin
Spaarnammerhart, Korth Tielens Architecten/
Marcel Lok Architect, Amsterdam

Gevelopeningen

De verschillende gevels vormen een eenheid door het gebruik van dieptewerking in de gevel. Gevelopeningen zijn voorzien van diepe neggen om ritmiek, schaduw en afleesbaarheid te creëren. Elke gevelopening is zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld een latei of rollaag.

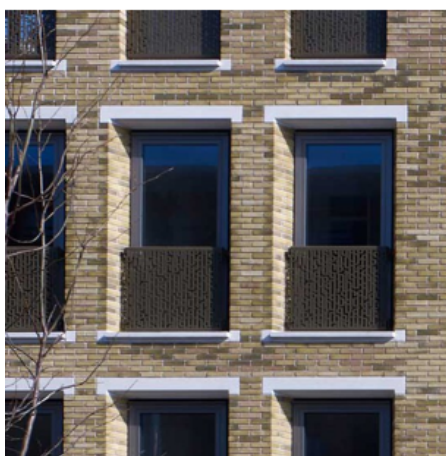
- Gebouwen in De Frans worden gekenmerkt door dieptewerking in de gevel. Dat doen we door het maken van diepe neggen. Dit creëert ritme, afleesbaarheid, expressie en schaduwwerking op gebouwniveau en samenhang op stedenbouwkundigniveau.
- De neggen hebben een minimale diepte van 160 mm.
- Elke gevelopening wordt zorgvuldig ontworpen, bijvoorbeeld voorzien van een latei of rollaag.



Diepe neggen verrijken de diepte van de gevel
B09, Urbanmakers/ Selva Maugin Architecte, Bordeaux



Gevelopening afgewerkt met een rollaag,
Janninkkwartier, Zecc, Enschede,



Latei als elegante afwerking van een gevelopening
Kolenkitbuurt, Office Winhov, Amsterdam



Zorgvuldig ontworpen gevelopening in goed
gebalanceerde kleuren
Janus Houses, Jaime Prous Architects, Girona

Buitenruimte op hoogte

Goede buitenruimte op hoogte is van wezenlijke betekenis voor het wooncomfort. Het vergroenen van buitenruimtes om bijvoorbeeld de biodiversiteit te stimuleren wordt aangemoedigd. In De Frans wordt ingezet op buitenruimtes (balkons) die onderdeel zijn van het architectonisch volume die aansluiten op de geometrie en materialisering van het gebouw.

- De buitenruimtes, zoals balkons en terrassen, zijn onderdeel van het architectonisch volume.
- Eventuele uitkragingen maken deel uit van het architectonisch volume (*zie de bijlage 1. Uitkragende buitenruimtes irt architectonische volumes*).
- De uitwerking van buitenruimtes sluit in geometrie en materialisering aan op het gebouw.
- De onderzijden van balkons en galerijen zijn zorgvuldig mee ontworpen.
- Hekwerken en balustrades zijn onderdeel van de ontwerpopgave en vormen een subtiële verbijzondering in het gevelontwerp.
- Gebouwgebonden groenvoorzieningen zijn onderdeel van het architectonisch volume.
- Gedeelde dakterrassen zijn zorgvuldig mee ontworpen om de gemeenschappelijke uitstraling te versterken.
- Gedeelde dakterrassen hebben het hele jaar een weelderig en groen karakter.
- De binnentuinen hebben een groen karakter en zijn waar wenselijk publiek toegankelijk.



Buitenruimtes sluiten in geometrie aan op het gebouw
BSH20A 'Stories', Olaf Gipsier, Amsterdam



Terugspringende buitenruimtes op hoogte
Engelse Park, Bedaux de Brouwer Architecten,
Groningen



Gebouwgebonden groen onderdeel van
architectonisch volume
The Vertical, NL Architects, Amsterdam



Groene gedeelde binnentuin
Lavender Hill, Sergison Bates, Londen

Inpassing techniek

Entrees voor techniekruimtes (trafo's, afvalcontainers, etc.), fiets- en autoparkeervoorzieningen zijn zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp. Ook deze elementen zijn een onderdeel van de architectonische taal van het gebouwontwerp.

- Entrees voor fietsparkeervoorzieningen worden zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp. Grote glazen geveloppervlaktes dienen te worden voorkomen. Tegelijkertijd is daglicht in de fietsparkeervoorziening wenselijk.
- Autoparkeervoorzieningen op hoogte zijn onderdeel van het gevelontwerp en kunnen natuurlijk worden geventileerd.
- Autoparkeervoorzieningen zijn voorzien van zorgvuldig ingepaste hekwerken of speedgates.
- Techniekruimtes op het maaiveld worden zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp en bevinden zich niet aan de Levensader. Grote gesloten geveloppervlaktes dienen te worden voorkomen of worden voorzien van verticale groene gevels. Deze dienen zorgvuldig en duurzaam vormgegeven te worden.
- Techniekruimtes op hoogte zijn vanaf de straat niet zichtbaar.



Fietsparkeervoorziening met daglicht
Tribu, Lausanne



Verdiept gelegen entree autoparkeervoorziening met
geperforeerde speedgates.



Braziliaans metselwerkverband zorgt voor daglicht en
ventilatie in fietsparkeervoorziening,
Leuven



Autoparkeervoorziening voorzien van groen, daglicht en
natuurlijke ventilatie,
Park 'n' Play, JAJA Architects, Kopenhagen

Daken

In De Frans wordt uitgegaan van platte daken die samen een daklandschap creëren dat varieert in hoogte, maar rustig van vorm is. De daken zijn zorgvuldig ontworpen en worden gezien als een vijfde gevel van het gebouw. Daar waar gedeelde daktuinen ontstaan wordt ingezet op vergroening.

- Daken worden gezien als vijfde gevel en zorgvuldig mee ontworpen.
- Dakbeëindigingen zijn eenvormig en zijn plat afgedekt.
- De randen van de daken wordt zorgvuldig gedetailleerd in kleuren die aansluiten op het kleurenpalet van het gebouw.
- De daktuinen zijn ontworpen met een maximaal groen karakter en bevatten natuur inclusieve voorzieningen.
- Niet toegankelijke daken worden minimaal uitgevoerd met een lichtgewicht sedumdak.
- PV panelen worden zoveel mogelijk op hoger gelegen daken geplaatst.
- Technische installaties, zoals luchtbehandelingskasten, andere installaties en PV- panelen, worden uit het zicht geplaatst en zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp (met extra aandacht voor lagere daken).



Eenheid in dakvorm verschil in hoogte
Engelse Park, Bedaux de Brouwer Architecten, Groningen



Groendak als buitenruimte
Groenmarkt, Burro Harro + Ronald Janssen, Amsterdam



Wonen aan een weelderige daktuin
Domus Houthaven, Shift Architecture Urbanism, Amsterdam



PV panelen worden zorgvuldig geïntegreerd
Clapham Park, The Bauder BioSOLAR system, London

4. Proces

Kwaliteitsbeoordeling

Q-Team

Om goed te kunnen sturen en toetsen op kwaliteit en samenhang in het gebied De Frans zal een gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team) de ontwikkelplannen begeleiden. De vuistregels en het beeldkwaliteitsplan zijn daarbij de leidende kaders samen met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het Q-team voor De Frans bepaald gedurende het proces wanneer de plannen in de afzonderlijke fases van het ontwerpproces worden voorgelegd aan de CRK. Dat kan zowel voor collegiaal overleg of voor toetsing van een ontwerpfase. Na akkoord van zowel het ontwerpteam als de CRK kan doorgedaan worden met de volgende ontwerpfase. We onderscheiden hierin: initiatieffase (stedenbouwkundige inpassing en concept), het schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO).

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De formele kwaliteitstoetsing van planinitiatieven zal in de verschillende fasen van de ontwikkeling worden gedaan door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. (CRK).

Beoordelingsproces

Het Q-Team komt maandelijks bij elkaar en bestaat uit de gemeentelijk projectleider, de projectsecretaris, een stedenbouwkundige van de gemeente, een vertegenwoordiger van de CRK en een extern stedenbouwkundige supervisor. Het is ook mogelijk om in de initiatieffase van een planontwikkeling een workshop te houden met het Q-team.

De complexiteit van deze transformatieopgave, de schaal van het plangebied en de verschillende snelheden waarmee de planvorming tot stand komt, vraagt om een flexibele benadering van de vuist-

regels en het beeldkwaliteitskader. Daarom is het mogelijk om, mits in de geest van de regel en goed beargumenteerd, in overleg met het Q-team en de CRK, af te wijken van het beeldkwaliteitskader.

Het kwaliteitsbeoordelingsproces is weergegeven in onderstaand schema:



Kwaliteitsbeoordelingsproces

Wanneer	Wie	Wat	Toets aan
Initiatief	Q-Team	Visie op opgave, stedenbouw- kundig en architectonisch concept, situatie, massa en volume, doorsneden, 3D, maquette 1:500, programma	Vuistregels
SO (eind)	Q-Team	Bovenstaande+ impressies, referenties, meetstaat	Vuistregels, Beeldkwaliteitsplan
SO (eind) (Q-Team brengt plan in)	CRK	Bovenstaande	Vuistregels, Beeldkwaliteitsplan
VO	CRK	VO	Vuistregels, Beeldkwaliteitsplan
DO	CRK	DO	Vuistregels, Beeldkwaliteitsplan

Financiële haalbaarheid

Op grond van het gewenste woningbouwprogramma waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar is, weten we uit ervaring dat de haalbare bouwkundige kwaliteit (zoals beschreven in dit beeldkwaliteitsplan) in relatie staat tot de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Dit kan leiden tot discussie bij de betrokken ontwerpteams. Dit spanningsveld en discussie kan aanleiding zijn om op onderdelen af te wijken van de uitgangspunten. Met afwijken wordt bedoeld afwijkingen in kwalitatieve zin of afwijkingen in het aangeboden woningbouwprogramma. Dit zijn situaties waarbij de ontwikkelaar en architect of de toetsende instanties behoefte hebben om te overleggen over het maken van keuzen. Om hierop te kunnen anticiperen wordt voorgesteld om de mogelijkheid van sparringmomenten in het proces in te bouwen. Momenten waarop ontwikkelaar/architect, projectleiding/planeconomie en kwaliteitsbewaking om de tafel gaan. Gezamenlijk kunnen dan keuzen worden gemaakt waarbij het belang van het gewenste woningbouwprogramma en de gewenste kwaliteit niet uit het oog wordt verloren. Eventuele afwijkingen worden alleen besproken wanneer de ontwikkelende partij volledige transparantie biedt in het stichtingskostenoverzicht. Indien nodig kunnen keuzen vroegtijdig in de vorm van collegiaal overleg worden voorgelegd aan het Q-team en/of de CRK.

Bijlage 1. Uitkragende buitenruimtes i.r.t. architectonisch volume



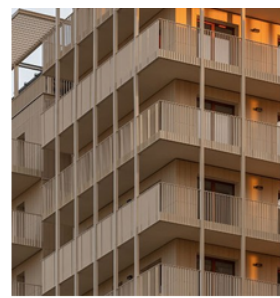
Uitkragende balkons buiten het architectonisch volume, Eenhoornblokken, Korthielens, Amsterdam



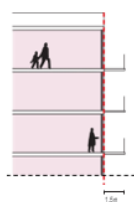
Buitenruimtes binnen het architectonisch volume, Tour & Taxis housing (55), Sergison Bates, Brussels



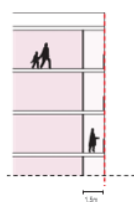
Buitenruimte half naar binnen en half naar buiten, Rio de Janeiro, de Zwarte Hond, Amsterdam



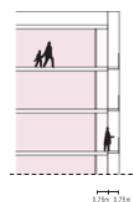
Uitkragende buitenruimtes als onderdeel van architectonisch volume, Athletes Village Lot E28, CoBe Architecture & Paysage, Saint-Ouen-sur-Seine / Parijs



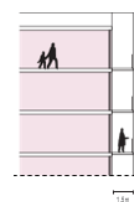
buitenruimtes buiten de bouwmassa en geen onderdeel van architectonisch volume



buitenruimtes binnen de bouwmassa en onderdeel van architectonisch volume



buitenruimtes zowel binnen als buiten de bouwmassa en onderdeel van architectonisch volume



buitenruimte buiten de bouwmassa, maar wel onderdeel van architectonisch volume