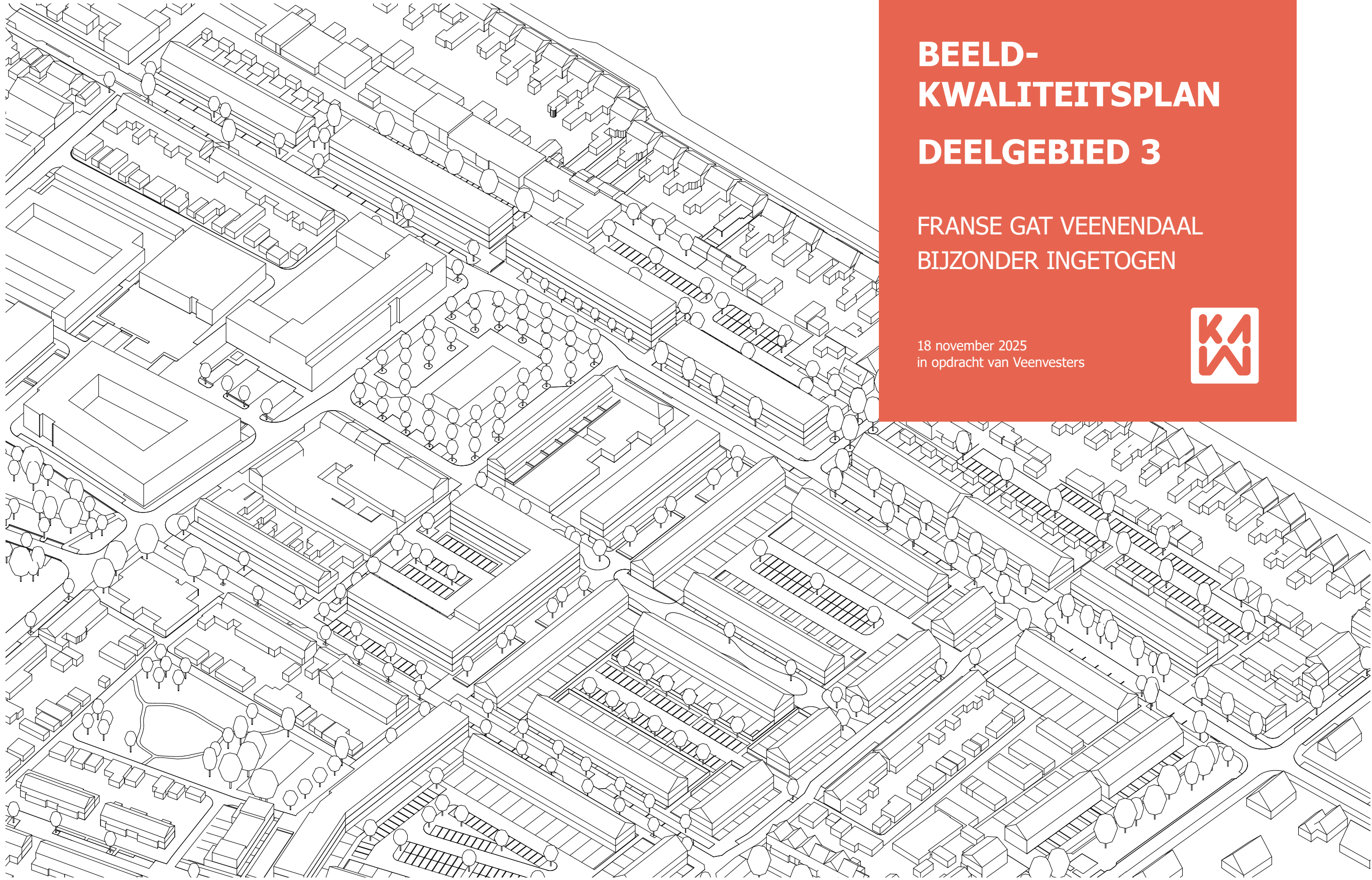




BEELD- KWALITEITSPLAN DEELGEBIED 3

FRANSE GAT VEENENDAAL
BIJZONDER INGETOGEN

18 november 2025
in opdracht van Veenvesters



INHOUD

INHOUD	02
INLEIDING	04
ANALYSE VAN DE WIJK	05
NOORDELIJK DEEL VAN DE KLAAS KATERSTRAAT	07
ZUIDELIJK DEEL VAN DE KLAAS KATERSTRAAT	13
OPENBARE RUIMTE	19
PARKEREN	21
MATERIAALGEBRUIK EN SAMENHANG	23



INLEIDING

BIJZONDER INGETOGEN

Dit beeldkwaliteitsdocument richt zich op "het Franse Gat" te Veenendaal. De wijk is op het moment in transformatie in drie fases: van deelgebied 1, 2 en 3. Deelgebied 1 is afgerond, deelgebied 2 is in ontwikkeling en dit beeldkwaliteitsplan is gefocust op deelgebied 3.

Het gebied beslaat de oostzijde van de Klaas Katerstraat vanaf de Hovystraat tot en met de Meester Doctor Schokkingstraat. Vanaf de Meester Doctor Schokkingstraat tot de Doctor de Visserstraat is zowel de oost- als westzijde onderdeel van het plangebied.

Op de locatie staan nu 95 grondgebonden jaren '50 woningen. Deze zullen vervangen worden door circa 163 woningen, met een marge van tien woningen in de plus of min.

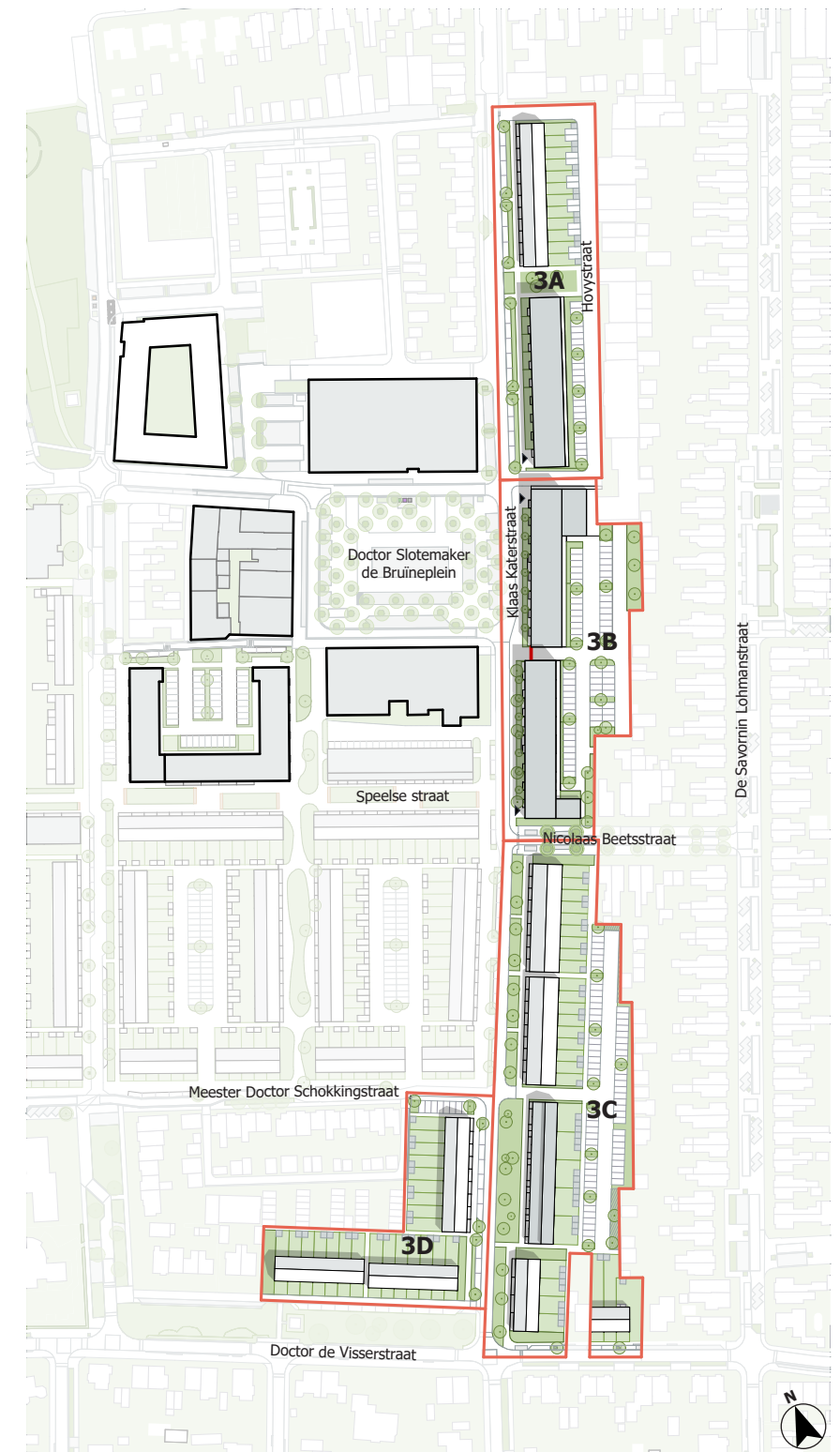
De toekomstige woningen zijn verdeeld over verschillende woningtypes; drie appartementencomplexen, twee rijen beneden-bovenwoningen en zes rijen eengezinswoningen. De Klaas Katerstraat wordt opnieuw ingericht als fietsstraat en krijgt een zo groen mogelijk karakter.

Er vindt naast meer programmatische variatie ook een stevige verdichting plaats in het plangebied. Deze verdichting moet natuurlijk passen in haar omgeving en mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het karakter van de wijk. Om dit te garanderen is dit beeldkwaliteitsplan geschreven, zodat bij de architectonische planuitwerking van het gebied de juiste onderwerpen extra aandacht krijgen.

Daarmee is dit document een verdere uitwerking van de beeldkwaliteitsaspecten eerder opgenomen in 'Het Franse Gat Veenendaal - Stedenbouwkundige Randvoorwaarden' van 5 oktober 2021.

De uiterlijke kenmerken van de verschillende blokken, de geleding en de relatie tussen bouwblokken worden besproken aan de hand van plankaarten en referentiebeelden.

Door het aankaarten van de verschillende onderwerpen moet in de vervolgstap bij de uitwerking van het plan gegarandeerd worden dat de vernieuwing eigentijds wordt, maar toch ingetogen, passend bij de oorspronkelijke jaren '50 architectuur van de wijk.



Stedenbouwkundig plan - deelgebied 3

rand van de deelgebieden

ANALYSE VAN DE WIJK

Jaren '50 rijwoningen

Het plangebied kent op dit moment een grote samenhang in bebouwing. De in totaal 14 rijen eengezinswoningen worden gekenmerkt door typische jaren '50 architectuur, die sober en doelmatig is, met aandacht voor subtiele details. Zoals bij de entreeuren die in het noordelijk deel van de Klaas Katerstraat geaccentueerd worden door boogrollagen en een accenttegels of door asymmetrische toegangen in accentkleur in het zuidelijk deel.

De gevels bestaan uit metselwerk met flauwe daken met oranje pannen, waar overstekken minimaal zijn. Ook zijn er 'misbaksels' aanwezig. De kopgevels hebben eenvoudige verbijzonderingen, zoals een verbreding ter plaatse van de dakgoot of een toevoeging van een raam, zodat er zicht is op de oprit of openbare straat.

Slotemaker de Bruïneplein - Centrum van het Franse Gat

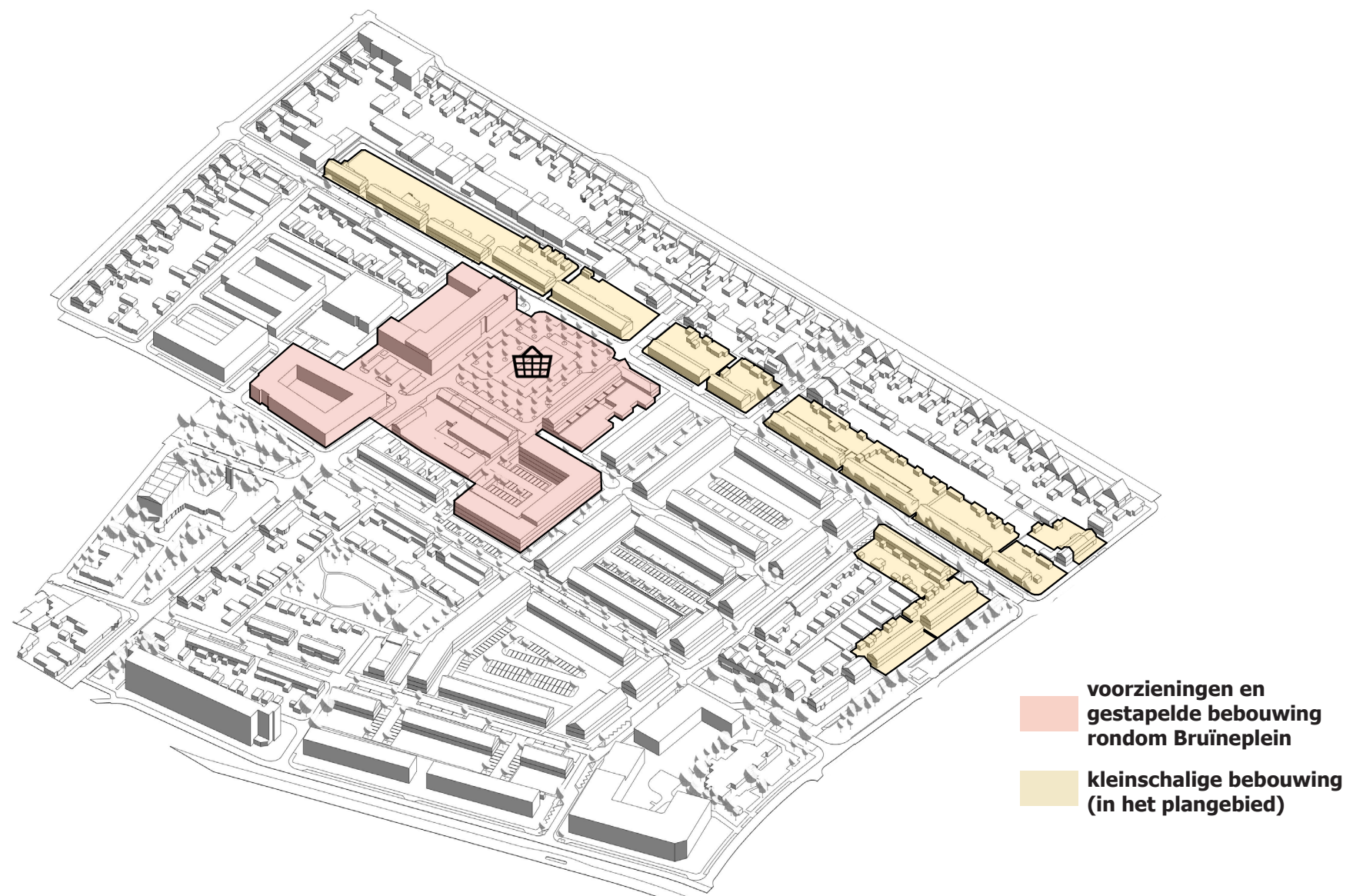
Het type bebouwing is over de hele Klaas Katerstraat hetzelfde, ondanks dat de situatie van plek tot plek sterk verschillend is. Zo verbreedt het profiel van de Klaas Katerstraat zich ter plaatse van het Slotemaker de Bruïneplein, dat functioneert als parkeerplein en wekelijks als marktplaats. Het is het centrum van het Franse Gat en heeft een andere uitstraling dan in de rest van de wijk. Hier staat gestapelde bebouwing met woningen boven een plint van winkels en horeca.

De bebouwing rondom het plein is afkomstig uit meerdere bouwperiodes. De noordzijde is vernieuwd in 2012 met een vierlaags appartementenblok met in de plint supermarktfuncties. De westzijde (twee lagen met kap) en zuidzijde (3 lagen met kap) stammen uit de jaren 50 en passen bij de schaal van de grondgebonden woningen eromheen, maar ogen rommelig doordat de plint met winkelfunctie niet eenduidig is vormgeven.

Ook zijn sommige panden vernieuwd met een duidelijk andere architectuurtaal.

De oostzijde, gelegen aan de Klaas Katerstraat en onderdeel van deelgebied 3 bestaat tot slot weer uit de kenmerkende jaren 50 rijwoningen. Een bebouwingstype dat vandaag de dag niet voor de hand ligt op een dergelijke centrumlocatie en qua schaal minder passend is bij de overige bebouwing rond het plein.

De wijk heeft als het ware twee gezichten: een kleinschalige jaren 50 wijk met grondgebonden woningen en een gestapelde bebouwing in het centrum rondom het Bruïneplein. De opgave is om met de vervangende nieuwbouw aan te laten sluiten bij de twee verschillende schalen. De bebouwing aan de Klaas Katerstraat kan daarin een belangrijke schakelrol spelen.



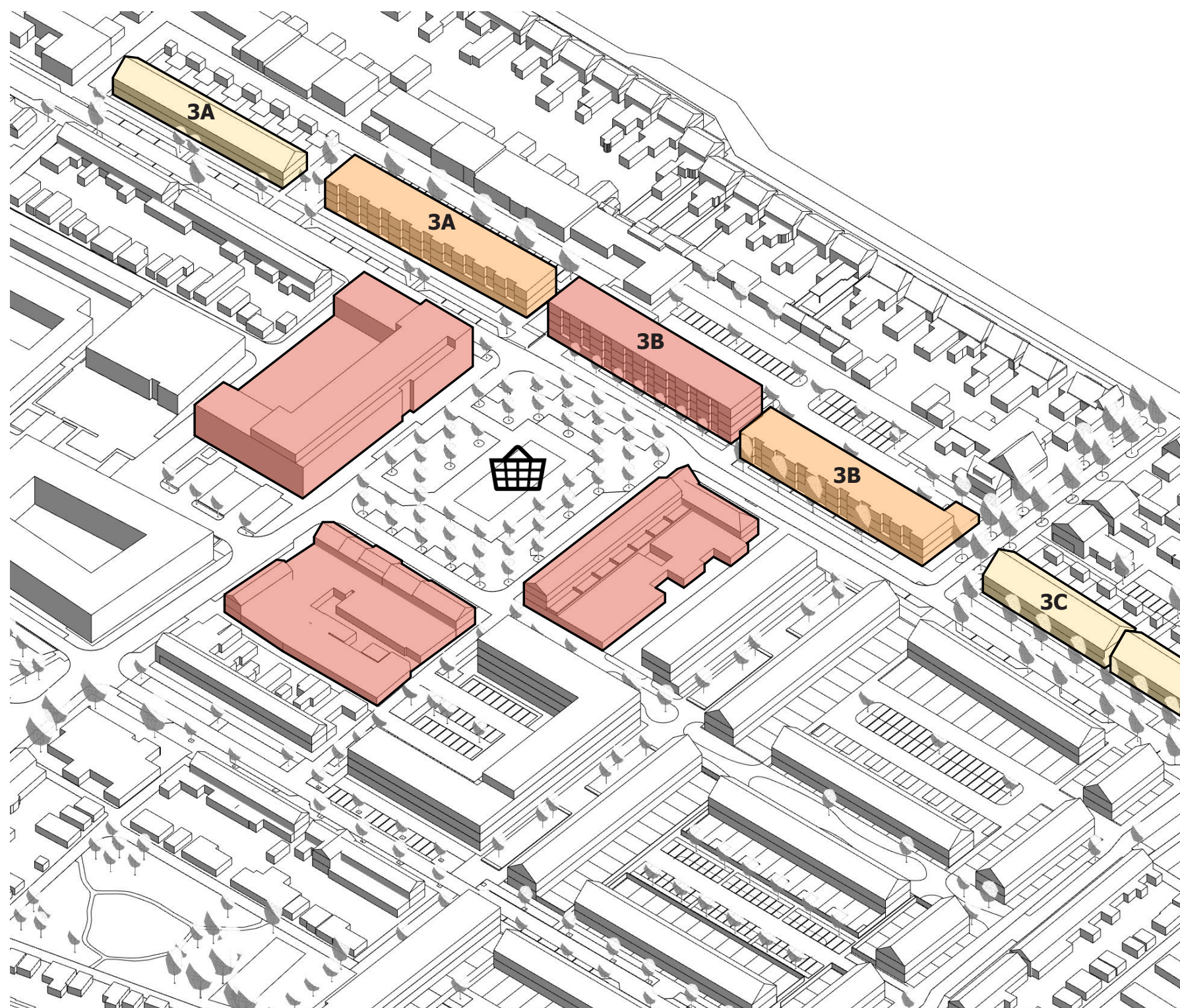


De Klaas Katerstraat wordt gekenmerkt door kleinschalige woonstraten met grondgebonden woningen van twee lagen met kap, met eenvoudige verbijzonderingen.



Nieuwere gestapelde bebouwing is gesitueerd om het Doctor Slotenmaker de Bruïneplein.

NOORDELIJK DEEL VAN DE KLAAS KATERSTRAAT



Een overgang naar het centrum

In deelgebied 3 komt een variatie aan woningtypes, om zo meerdere doelgroepen zich te laten vestigen in een wijk die vooral gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. Het Bruïneplein, centrum van het Franse Gat, is daar een geschikte locatie voor. De bebouwing is hier iets groter van schaal in verhouding met andere delen van het Franse Gat. De omvang van het Bruïneplein laat grotere bouwblokken als appartementencomplexen goed toe, waar dat in het smallere zuidelijk deel van de Klaas Katerstraat minder passend is. Alle appartementen die voorkomen in deelgebied 3, bevinden zich dan ook in bouwveld 3a en 3b. Met de bebouwing wordt een overgang naar het centrum geaccentueerd, waarin de bouwhoogte toeneemt naar het Doctor Slotemaker de Bruïneplein.

De appartementenblokken moeten zich in schaal en uitstraling schikken naar de bestaande omgeving. De nieuwe appartementengebouwen worden alzijdig vormgegeven als 21e eeuwse herinterpretatie van de archetypische jaren '50 portieketagewoningen uit de 20e eeuw. In tegenstelling tot de grondgebonden woningen kunnen deze een plat dak hebben.

Voor de rij eengezinswoningen in veld 3a gelden dezelfde richtlijnen als bij het zuidelijk deel van de Klaas Katerstraat, zie hiervoor pag. 13. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de opbouw van de appartementen.

Hoogte nieuwbouw

- 2 lagen met kap
- 3 lagen (max 10m)
- 4 lagen (max 13m)

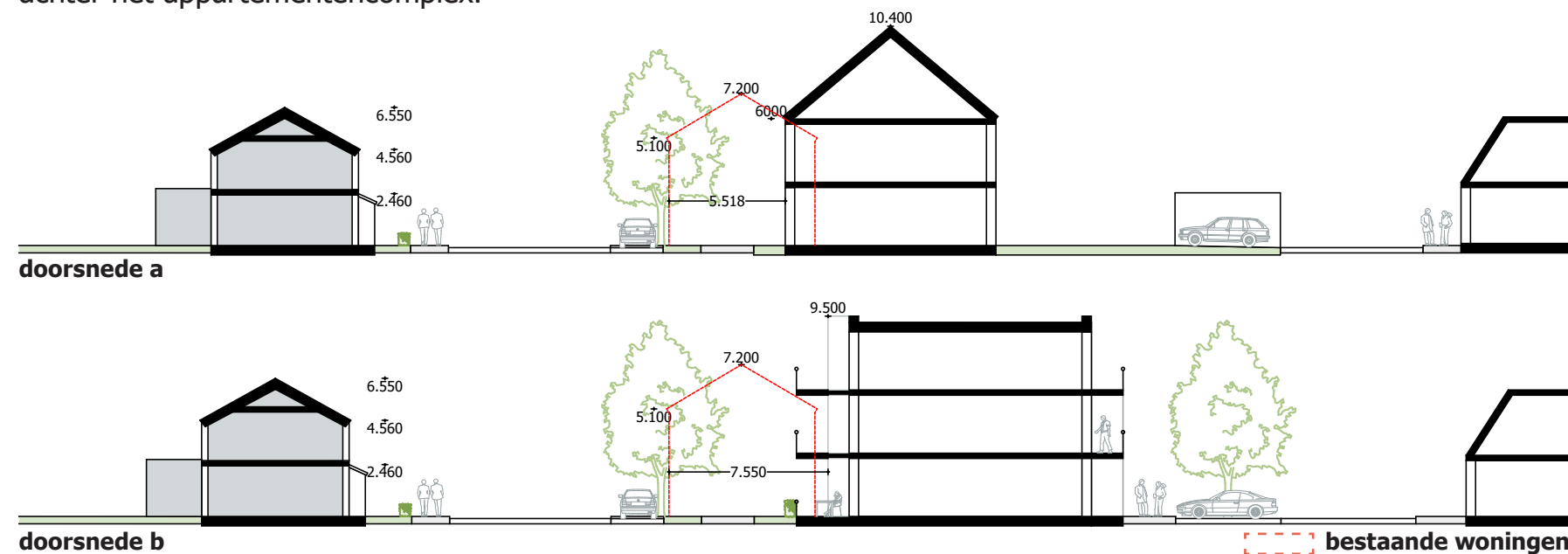
Het centrum wordt geaccentueerd door de opeenvolging van verschillende bouwhoogtes.

Veld 3a

Op bouwveld 3a wordt de overgang gecreëerd tussen de kleinschaligheid van de jaren '50 grondgebonden woningen en de gestapelde gestapelde bebouwing rond het Bruïneplein. Zo komt er een rij eengezinswoningen van twee lagen met een kap die naar het plein toe overgaat in een drie-laags appartementengebouw. Om de impact van de appartementen op de straat en de overliggende bestaande eengezinswoningen te beperken wordt de straat hier verbreed. Zo is er ruimte voor langsparkeren, een openbare groenstrook en trottoir voordat de terrassen van het appartementencomplex beginnen. Tevens is er een groene zone tussen de twee nieuwe bouwblokken, wat zorgt voor extra lucht en ruimte. Gevels die hieraan grenzen zijn ontworpen als voorkant.

Daarnaast kan ook de uitwerking van het bouwvolume zorgen voor een zachte overgang. Bijvoorbeeld door half inpandige balkons om de lengte van het blok te doorbreken en de individuele woning herkenbaar te maken.

Balkons zijn gericht op de Klaas Katerstraat en het blok heeft een galerijontsluiting aan de Hovystraat. Aan deze kant is ook het parkeren opgelost, deels in achtertuinen van de eengezinswoningen en op openbaar terrein achter het appartementencomplex.

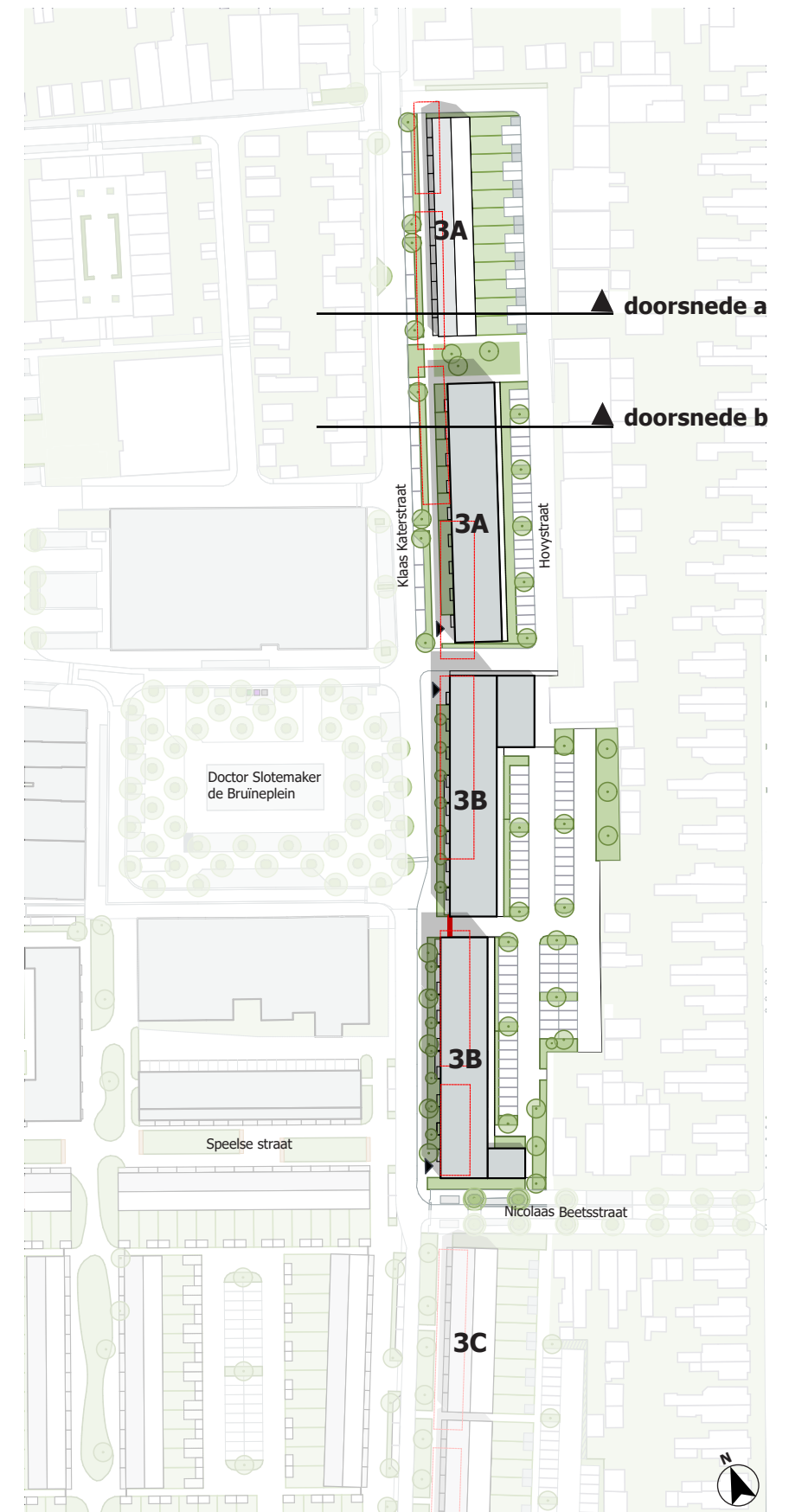


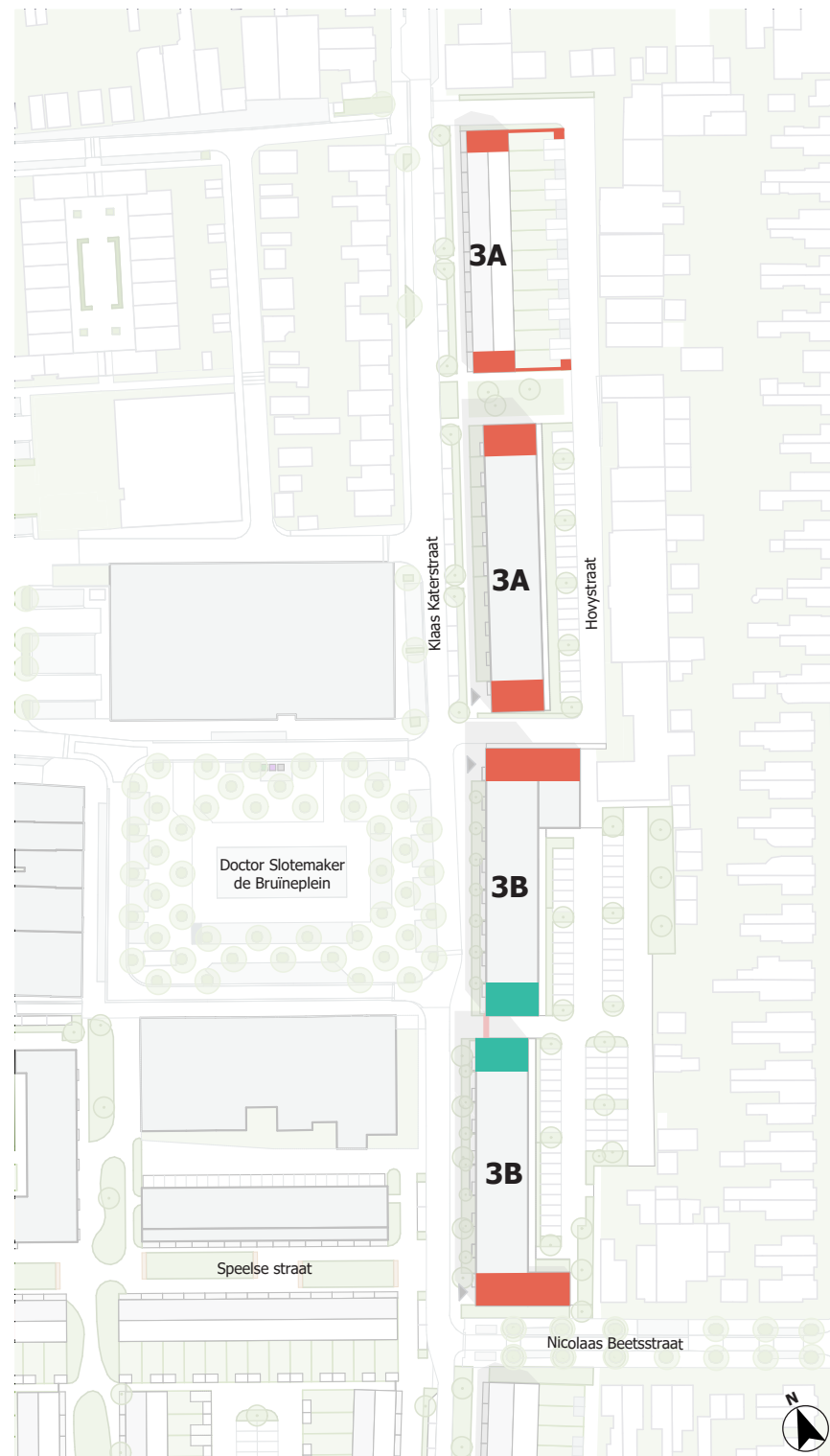
Veld 3b

Bouwveld 3b grenst aan het Slotemaker de Bruïneplein en heeft twee appartementencomplexen. Door de blokken te laten variëren in hoogte ligt het accent op het Slotemaker de Bruïneplein. Zo is het blok aan het plein vier lagen hoog, vergelijkbaar met appartementenblok aan de noordzijde van het Bruïneplein, waarin de Jumbo en Aldi gelegen zijn. Het blok ten zuiden hiervan heeft drie lagen.

De gebouwen zijn gericht op de Klaas Katerstraat, met balkons en terrassen gelegen aan de straatzijde. De ontsluiting van de verdiepingen bevindt zich aan de achterzijde in de vorm van galerijen. Tussen de blokken in ligt een afsluitbare toegang naar het parkeerterrein. De afscheiding dient ontworpen te zijn en onderdeel te zijn van de architectuur.

De kopgevel van het zuidelijk blok grenst aan de Nicolaas Beetsstraat. In deze straat zijn meerdere voordeuren gelegen. Om ook het einde van de straat passend te maken in de omgeving dient de kopgevel voldoende gevelopeningen te hebben, zodat er geen blinde gevel ontstaat.





Kopgevels die als voorkanten ontworpen moeten worden.
De erfafscheiding is robuust voor meer woonkwaliteit in de tuin.

Minimaal één van de kopgevels aan de inrit van parkeerterreinen of tussenpaden heeft een opening.



Bestaande situatie Slotemaker de Bruïneplein, uitkijkend op veld 3B - de eengezinswoningen zijn lager dan de overige bebouwing.
Stippellijn: maximale bebouwingshoogte 13m, passend bij de schaal van het plein



Grondgebonden woningen tegenover veld 3A



Bijzondere metselwerkverbanden

Gevels

De appartementen moeten passen bij de kleinschalige jaren '50 woonbuurt. Een volledig horizontaal vormgegeven gevel is onwenselijk, evenals een verticale parcellering. De maat, schaal en uitstraling is gericht op het vormgeven van een gebouw met een eenduidige uitstraling, die door architectonische ingrepen en verfraaiingen een menselijke maat heeft die aansluit bij de architectuur van de buurt; sober, doelmatig en herkenbaar als geheel in verschijningsvorm. Daar waar balkons aan de openbare ruimte liggen is het

vrij eenvoudig om de individuele beuk van de woning zichtbaar te maken, wat de schaal van de gevel breekt. In een kleine laagbouw buurt is dit extra noodzakelijk. Ook door de bovenste laag (plaatselijk) terug te leggen kan een groot volume optisch verkleind worden.

Mochten er op plekken geen balkons of galerijen aan de straatzijde liggen, zoals bij de kopgevels, dan is het noodzakelijk andere middelen in te zetten om voldoende afwisseling en herkenbaarheid van de woningen te verkrijgen. Dit kan door ramen in de gevel, maar

bijvoorbeeld ook door Franse balkons. Het toevoegen van ramen op de kopgevels is essentieel om sociale veiligheid van de openbare ruimte te waarborgen.

Hemelwaterafvoeren worden meeontworpen in de compositie van de gevel. De afvoeren kunnen zelfs een karakteristiek element zijn die de afvoer en infiltratie van het hemelwater in het maaiveld laten zien.

Voor de eengezinswoningen gelden de randvoorwaarden die op pagina's 14-18 worden omschreven.



Voorbeeld van nieuwbouw naast eengezinswoningen met kap. Het bijzonder metselwerk in de gevels refereert naar de oude bestaande architectuur van de eengezinswoningen.



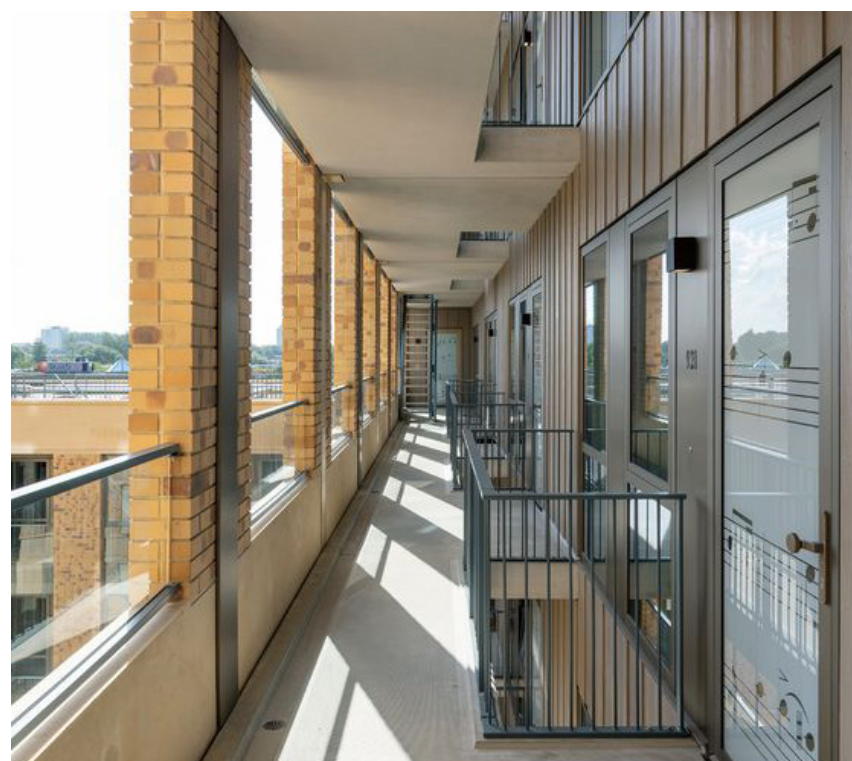
Voorbeeld van bijzondere maar ingetogen detaillering en materialisatie in metselwerk en beton.



vierlaags appartementen blok, individuele beuk van de woning is zichtbaar door balkons



verbijzondering van de entree



galerij met een deels gesloten balustrade boven de vloer

Margestrook

De grondgebonden woningen hebben een margestrook als overgang van het privé domein en het openbaar gebied. De margestrook is onderdeel van de uitgegeven grond en hoort bij de woning. De strook van 1,5 meter zorgt voor afstand tussen passanten en de voorgevel (privacy) en geeft de bewoner de ruimte om deze zone flexibel in gebruik te nemen. Het is een plek om even te zitten of een praatje te maken met de burens.

De margestrook dient mee ontworpen te zijn met de architectuur en heeft een afwijkende bestrating. Een zekere terughoudendheid in kleur en sfeer is gewenst om aan te sluiten bij de oorspronkelijke inrichting van de wijk. Om de margestrook verder af te bakenen kan gedacht worden aan bijvoorbeeld stoeppalen, een zitelement, of vaste plantenbakken. Deze elementen kunnen dwars op de gevel staan of parallel aan de gevel. Zie de referentiebeelden op pagina 18.

Het plaatsen van klike's aan de voorzijde van het huis, in de margestrook, moet ontmoedigd worden. Door het meeontwerpen van een vast opstelplek in de achtertuin kan dit voorkomen worden.

Galerij richting het parkeerterrein

De appartementen zullen waarschijnlijk ontsloten worden door een galerij. Deze moet geplaatst worden aan de achterzijde, richting de parkeerterreinen. Bij woningen op de begane grond is het ook mogelijk om de entree aan de Klaas Katerstraat te plaatsen. De galerijen zijn zo vormgegeven dat het geen eentonige gevels zijn van hoek naar hoek, zonder afwisseling. Ook aan deze kant is de kleine schaal belangrijk en is het wenselijk dat de gevellengte wordt opgebroken.

Met de positie van de woonfuncties aan de Klaas Katerstraat en het ontwerp van de galerij wordt inijk en lichtoverlast voor achterliggende woningen zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast hebben volledig open balustrades niet de voorkeur, om een rommelige uitstraling door staande objecten op de galerij te voorkomen.



bergingen op de begane grond met galerij hierboven - geen gesloten gevel



verbijzonderde entree



appartementen: buitenruimte op de begane grond

De plint, entrees en bergingen

Het appartementengebouw bevindt zich in een woonbuurt. Daarom moet er in de uitwerking gestreefd worden naar een goede relatie tussen gebouw en straat. Entrees kunnen gearticuleerd worden door verbijzondering in het metselwerk en/of door een (eenvoudige) luifel. Het bellentableau en de brievenbussen maken onderdeel uit van de gevel en kunnen hier een rol in spelen.

Daar waar bergingen aan de straatzijde gepositioneerd worden, moeten deze zorgvuldig worden ingepast. Er moet voorkomen worden dat er lange aaneengesloten blinde geveldelen ontstaan. Mits goed vormgegeven, kunnen bergingblokken ook een aantrekkelijke gevel zijn. Dit kan door de bergingingang aan de gevel te leggen, waarbij deze 's avonds kan functioneren als lichtelement, wat tevens openbare ruimte subtiel verlicht.

Buitenruimte

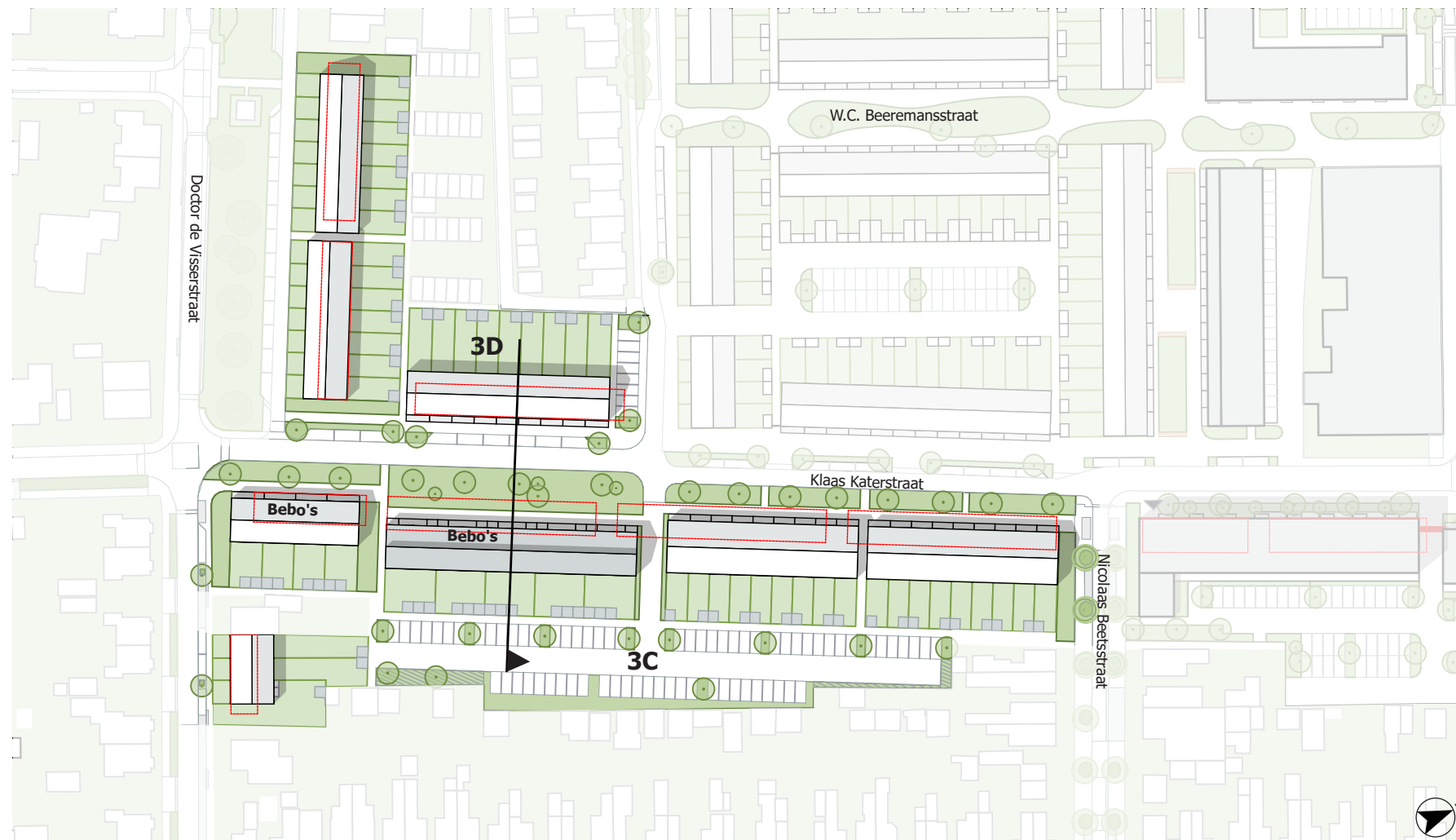
Naast entrees en bergingen zijn op de begane grond terrassen aan de straatzijde aanwezig en hebben woningen de mogelijkheid voor voortuinen aan de galerijzijde. Aandacht voor voldoende privacy zonder hoge erfafscheidingen is daar het streven, een laag muurtje is daar aan te bevelen boven een "kwetsbare" haag. Dit kan door onder de bovenliggende balkons kolommen te plaatsen om de zone definiëren of bijvoorbeeld door vaste plantenbakken.

Balkons

Balkons dienen vormgegeven te worden als verblijfplek, waar minimale maten niet de standaard zijn. Door een kwalitatieve buitenruimte bij een appartement te maken, vormt dit een mooie doorstroom voor bijvoorbeeld ouderen die een grondgebonden woning met tuin achter laten.

Balkons zijn gericht op de Klaas Katerstraat om contact met de straat stimuleren en privacy te waarborgen van de aangrenzende achtertuinten van de woningen aan de Savornin Lohmanstraat. Balkons steken maximaal 1.5m uit ten op zichte van de rooilijn van de bebouwing, gelijk aan de maat van de margestroken.

ZUIDELIJK DEEL VAN DE KLAAS KATERSTRAAT



Ten zuiden van de Nicolaas Beetsstraat voegt de bebouwing zich nog meer naar de kleinschalige woonbuurt. De bebouwing komt in twee hoofdtypes voor. In de vorm van eengezinswoningen en als beneden bovenwoningen.

Veld 3c

Op het noordelijk deel van veld 3c komen twee rijen eengezinswoningen. Aan de Doctor de Visserstraat wordt een klein blokje woningen ingepast, aansluitend aan de bestaande woning. De woningen zijn twee lagen hoog met een kap.

Het zuidelijk deel van veld 3c heeft twee blokken met beneden boven woningen. De begane grond woningen hebben een tuin aan de achterzijde. De bovenwoningen hebben een buitenruimte aan de Klaas Katerstraat, om inkijk vanuit woonruimtes in achtertuinen zoveel mogelijk te beperken.

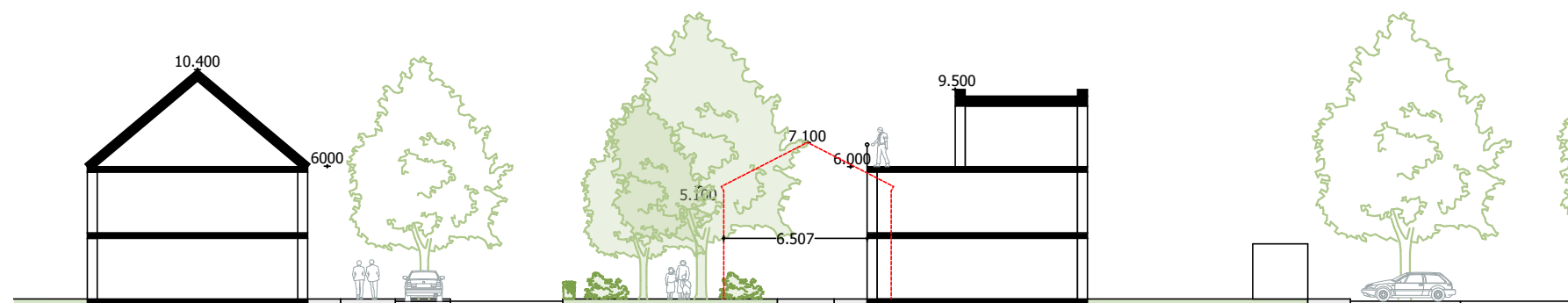
Het langste blok, grenzend aan de verbrede groenstrook is drie lagen hoog, waarbij de bovenste verdieping terug springt. Het andere blok is twee lagen hoog met kap.

Parkeren aan deze zijde van de Klaas Katerstraat is volledig verplaatst naar het binnengebied achter de woningen in de vorm van een openbare parkeercoffer. Zo is er op straat ruimte voor grote groenvakken, waar bestaande bomen behouden kunnen blijven. Ter plaatse van de beneden boven woningen wordt de groenstrook verder verbreed. Deze plek kan dienst kan doen als verblijf- en/of speelplek.

Veld 3d

Op veld 3d komen drie rijen eengezinswoningen. Alle woningen zijn voorzien van een achtertuin. Aan de voorzijde hebben de woningen aan de Doctor de Visserstraat een voortuin, aan de Klaas Katerstraat hebben zij een margestrook.

Veld 3c en 3d



Doorsnede beneden bovenwoningen met groene verblijfszone

bestaande woningen



luifel als verbijzondering van de entree



voorgevel met grotere openingen

Gevels

De architectuur verwijst naar de typische jaren '50 stijl van het Franse Gat. De grondgebonden woningen in deelgebied 3 zijn redelijk sober vormgegeven met ingetogen detaillering en verbijzonderingen. De straatgevels hebben een open karakter en worden gekenmerkt door grote ramen op kniehoopte op de begane grond. Nieuwe woningen hebben vaak een smallere beukmaat en een keuken achter de straatgevel in plaats van een woonruimte. Hier is extra aandacht nodig om een open karakter te realiseren.

Daarnaast dient de entree van de woning gearticuleerd te worden. Gedacht kan worden aan het toevoegen van bijzonder metselwerk, luifels (op zuidoostgevels) of bijzondere raamverdelingen. Hemelwaterafvoeren worden meeontworpen in de compositie van de gevel. De afvoeren kunnen zelfs een karakteristiek element zijn die de afvoer en infiltratie van het hemelwater in het maaiveld laten zien.



bijzonder metselwerk ter plaatse van de entree



bijzonder, ingetogen detaillering



kopgevels met bijzonder metselwerk en entree van de woning



de erfafscheiding is mee ontworpen met de woning



Kopgevels

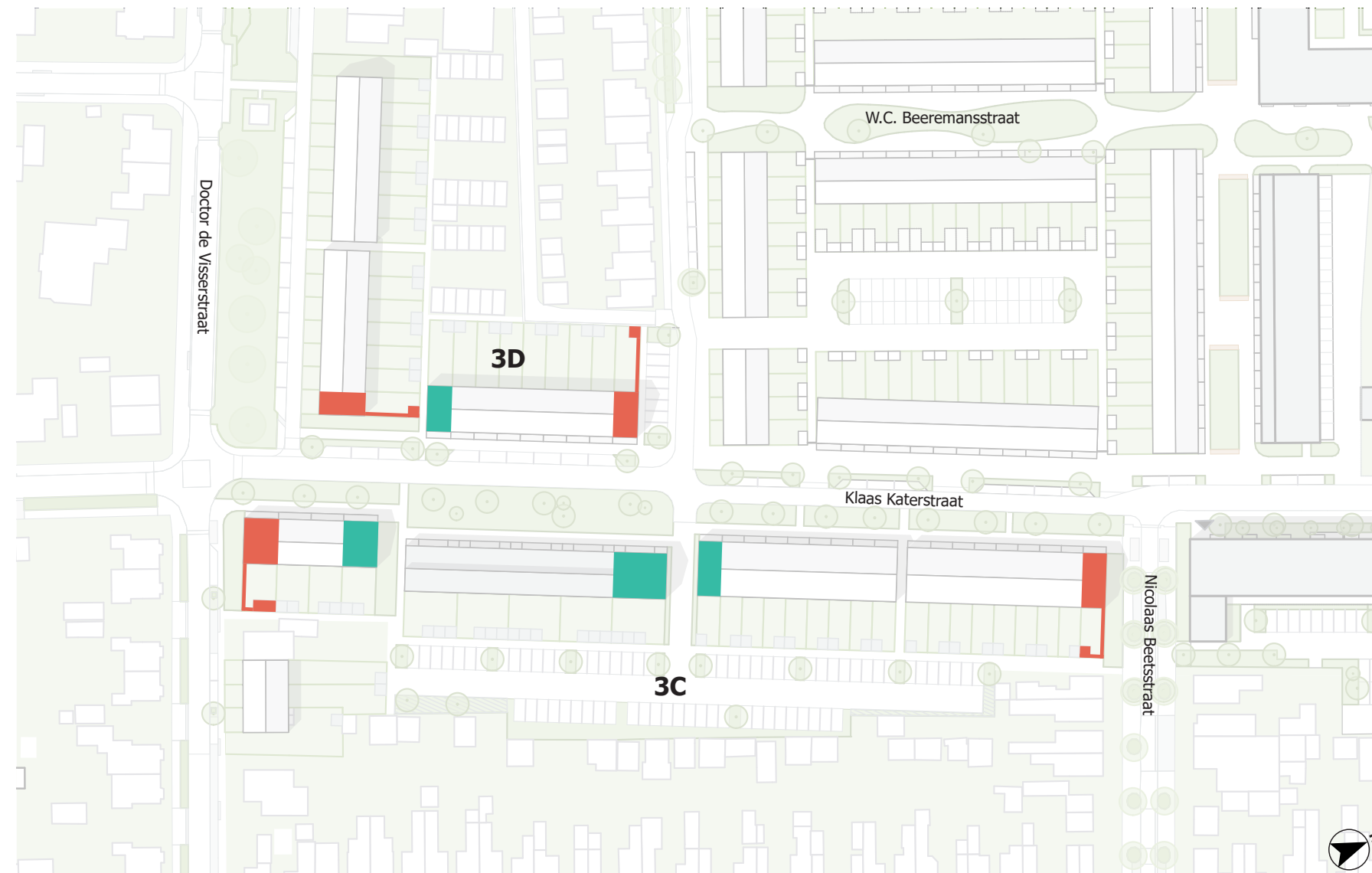
Kopgevels aan de straten mogen niet blind uitgevoerd worden, maar worden als tweede voorkant behandeld. Het toevoegen van ramen op de kopgevels is essentieel, om sociale veiligheid van de openbare ruimten te waarborgen. De entree kan eveneens aan de kopzijde worden gesitueerd.

Op de kaart staat aangegeven welke kopgevels extra aandacht nodig hebben. Ook bij de inritten naar de parkeercoffers tussen de woningen is het gewenst dat aan één of twee zijdes in de kopgevel openingen gemaakt worden voor sociale veiligheid. Hier volstaat een raam.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen zorgvuldig mee ontworpen te worden met de woning. Tegelijkertijd is het overal aanleggen en onderhouden van erfafscheidingen kostbaar en een taak die veel moeite kost om structureel bij te houden. De buurt is niet gebaat bij extreem dure of onderhoudsintensieve erfafscheidingen. Daarom geldt voor de erfafscheidingen het volgende:

- Zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied hebben een gemetselde erfafscheiding, deze erfafscheiding dienen een minimale hoogte van 0,6m te hebben en zijn voorzien van een (draad)stalen draagconstructie voor opgaande beplanting. De erfafscheiding mag maximaal 2 meter hoog zijn. De opgaande beplanting staat en groeit in de achtertuin. Ten behoeve van de privacy in de periode van groei kan gebruik gemaakt worden van bij realisatie te plaatsen matten die vergaan tijdens het groeiproces van de beplanting, bijvoorbeeld van riet of kokos.
- In achtertuinen is de berging onderdeel van de erfafscheiding. De berging en erfafscheiding eraan kan gemetseld zijn, maar er mag ook gedacht worden aan andere oplossingen, zoals een standaard berging voor alle woningen en een draagconstructie voor opgaand groen tussen de bergingen op de plekken waar geen parkeren in de achtertuin zit. De overgang dient tegen een stootje te kunnen en mag op termijn geen vervallen uitstraling krijgen. Bij de hoekwoningen is het op metselen van de bergingen aan de straatzijde wenselijk.
- In het plan komen voortuinen aan de Doctor de Visserstraat. Hier is het essentieel dat er een duidelijke erfafscheiding komt, bijvoorbeeld een gemetselde muur, haag of een ander element. Zo wordt parkeren in de voortuin voorkomen.



 **Kopgevels die als voorkanten ontworpen moeten worden. De erfafscheiding is robuust voor meer woonkwaliteit in de tuin.**

 **Sociale veiligheid: minimaal één van de kopgevels aan de inrit van parkeerterreinen heeft een opening. De erfafscheiding is robuust voor meer woonkwaliteit in de tuin.**

Daken

Daken van grondgebonden woningen krijgen een nok parallel aan de straat. Ter plaatse van de aansluiting van het dak op de gevel (zowel voor-, achter- als zijkant) is het overstek van het dak minimaal.

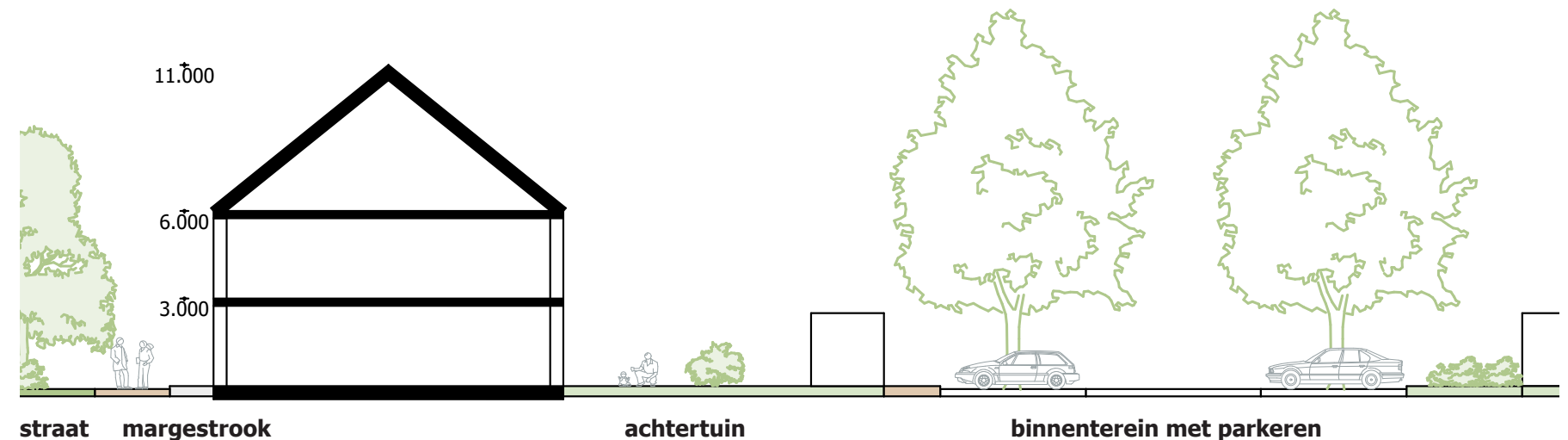
Vandaag de dag ontkomt men er niet aan om zonnepanelen toe te passen op de daken bij nieuwbouw. Om de rust in het straatbeeld te bewaken dienen zonnepanelen mee ontworpen te worden zodat er een effen en rustige uitstraling is.

Op een hellend dak gelden de volgende richtlijnen, welke worden getoetst door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK):

1. Het legplan wordt vanuit de nok naar beneden ontworpen, voor beide dakzijden.
2. De panelen worden tot maximaal 0,5 meter van de zijkant dak en dakgoot aangebracht.
3. Per bouwblok wordt dezelfde eenduidige vorm, oplossing en oriëntatie toegepast.
4. De toegepaste panelen hebben een effen en rustige uitstraling.

Bij de koopwoningen is het mogelijk dat er in de toekomst dakkapellen worden toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd secundair aan het dakvlak en worden tot maximaal 0,5 meter van de zijkant dak, dakgoot en nok aangebracht. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak dient een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn te worden gerealiseerd. Als bij de initiele bouw of koop een dakkapel wordt aangebracht, dient deze als trendsetter voor andere potentiële aanvragers. Dakkapellen aan de achterzijde zijn vergunningsvrij mits passend in maatvoering. Voor de volledige uitgangspuntenlijst en welstandscriteria voor dakkapellen zie de Welstandsnota 2017 Veenendaal, Deel C Criteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken, 6 Dakkapellen.

Eventuele nieuwe installaties, dakdoorvoeren, etc. worden zoveel mogelijk aan de achterzijde van de woning geplaatst.



Margestrook

De grondgebonden woningen, met uitzondering van de woningen aan de Doctor de Visserstraat, hebben overall een margestrook als overgang van het privé domein en het openbaar gebied. Deze margestrook is onderdeel van de uitgegeven grond en hoort bij de woning. De strook van 1,5 meter zorgt voor afstand tussen passanten en de voorgevel (privacy) en geeft de bewoner de ruimte om deze zone flexibel in gebruik te nemen. Het is de plek bij uitstek om even te zitten of een praatje te maken met de buren.

De margestrook dient mee ontworpen te zijn met de architectuur en heeft een afwijkende bestrating. Een zekere terughoudendheid in kleur en sfeer is gewenst om aan te sluiten bij de oorspronkelijke inrichting van de wijk.

Om de margestrook verder af te bakenen kan gedacht worden aan bijvoorbeeld stoeppalen, een zitelement, of vaste plantenbakken. Deze elementen kunnendwars op de gevel staan of parallel aan de gevel (zoals bijvoorbeeld aan de westkant van de Klaas Katerstraat, waar in de openbare ruimte geen diepe groenvakken voor de woningen aanwezig zijn). Zie de referentiebeelden. De vormgeving van de margestrook mag per bouwveld verschillend zijn, zodat elk bouwveld een eigen karakter krijgt.

Aan de Doctor de Visserstraat is er sprake van een voortuin. Hiermee wordt meer afstand tot de bestaande particuliere woningen aan de overzijde gecreëerd

Het plaatsen van klike's aan de voorzijde van het huis, in de margestrook, moet ontmoedigd worden. Door het meeontwerpen van een vast opstelplek in de achtertuin kan dit voorkomen worden.



mogelijke invullingen van de margestrook

OPENBARE RUIMTE

De vernieuwing van deelgebied 3 biedt kansen om verbeteringen aan te brengen in de structuur van de wijk. Zo komt er meer openbaar groen in de straten, meer ruimte voor voetgangers en een ontmoetingsplek in de wijk. Tevens wordt de Klaas Katerstraat ingericht als fietsstraat waar de auto te gast is.

De wijk is gerealiseerd in een tijd waar materialen schaars waren. De soberheid van materialen en kleuren vormen het uiterlijk van de wijk. Er is geen sprake van overdadige en luxe materialen in de openbare ruimte, maar wel van goed uitgevoerde verbijzonderingen van de toen voorhanden zijnde materialen. De vernieuwing van de openbare ruimte sluit aan op het karakter van het Franse Gat dat er nu is. Zo wordt eenheid in de wijk door het ontwerp van de openbare ruimte versterkt.

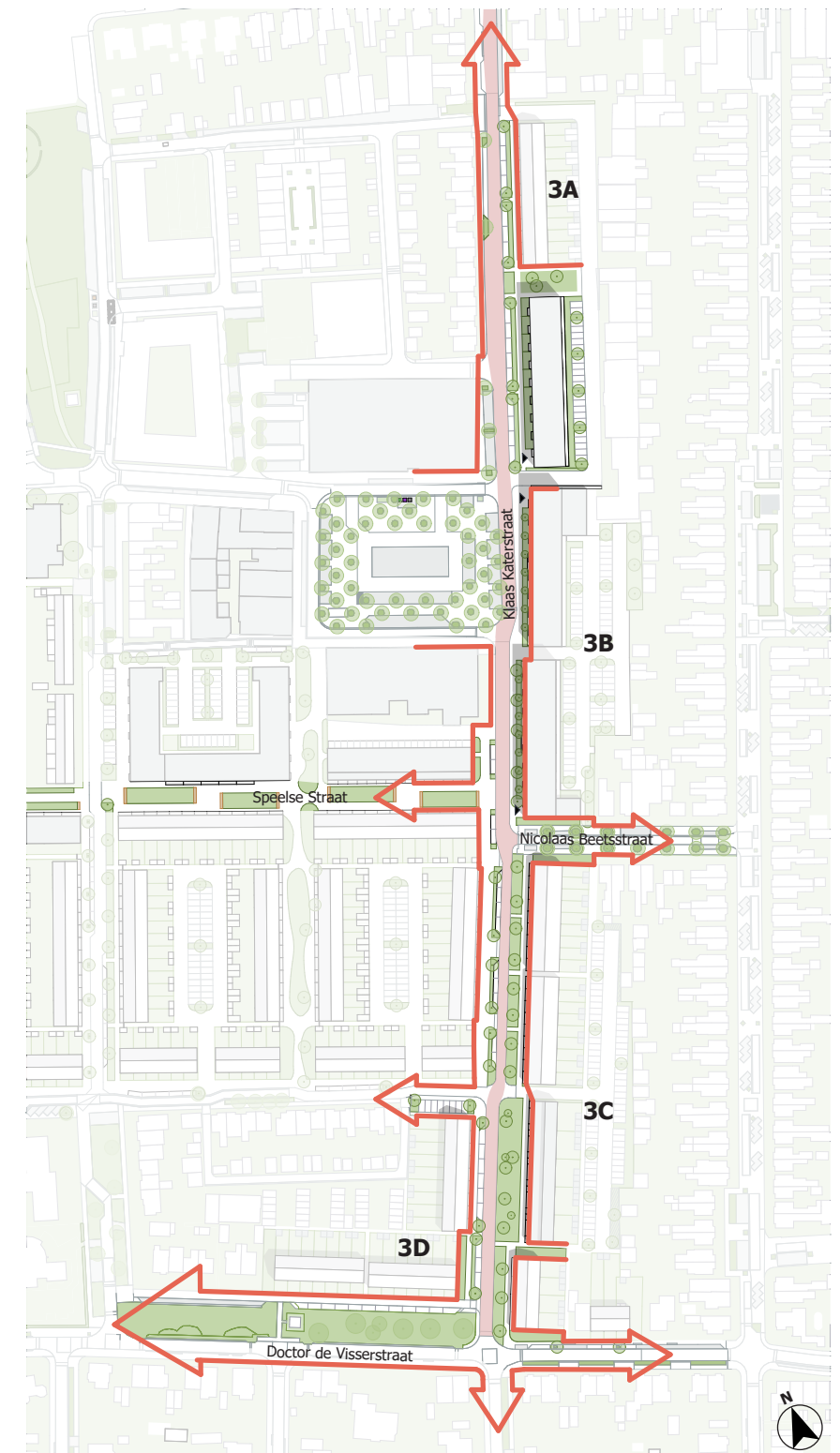
Verharding

De basis voor de openbare ruimte bestaat uit grijze 30x30cm tegels voor trottoirs en voor de rijbanen (gebakken) klinkers met een kleur die aansluit bij de huidige en toekomstige woningen. De Klaas Katerstraat heeft als fietsstraat een kenmerkende rode kleur asfaltering. Hiermee wordt benadrukt dat de auto te gast is.

Groen

De Klaas Katerstraat wordt verrijkt door meer openbaar groen dan in de huidige situatie. Er worden boomvakken en bermen gemaakt met een combinatie van (bestaande) bomen, onderbegroeiing en opgaande planten. Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor inheemse soorten en is er aandacht voor bij- en vlindervriendelijke beplanting. De groenvakken kunnen worden gebruikt voor de afvoer en infiltratie van hemelwater van de omliggende daken. De overgang naar de naastgelegen verharding is duidelijk gemarkeerd, bij voorkeur met een opsluitband en een (klein) hoogteverschil.

Aan de zuidkant van de Klaas Katerstraat, ter hoogte van de beneden bovenwoningen is er ruimte voor verbijzonderingen. Hier is de groenstrook extra verbreed tot ruim 9 meter. Deze kan gevuld worden met gras en bomen, hagen zitjes, speelelementen of bijzondere plantvakken. De groene ruimten en elementen zijn geschikt voor alle leeftijden en nodigen uit tot verblijf en spelen.



De Klaas Katerstraat als fietsstraat van noord naar zuid, met groen karakter. De straat is bewust anders gematerialiseerd en legt de verbinding tussen de andere groene oost-west straten.



parkeren tussen groenvakken



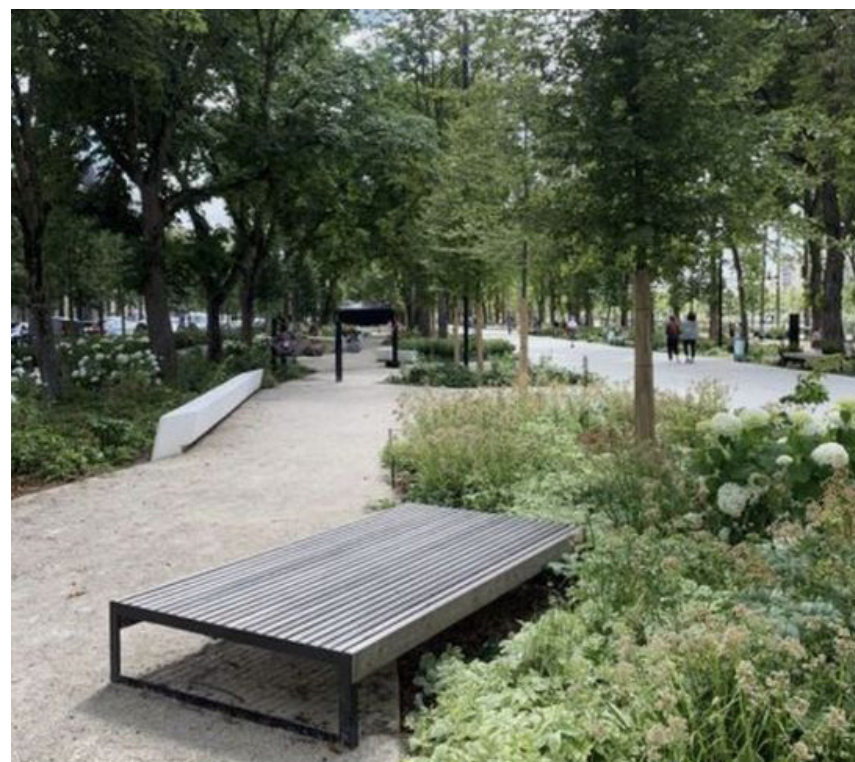
Klaas Katerstraat als fietsstraat met herkenbare rode kleur



brede groenstroken naast de straat



verbrede groenstrook met speelplek



verbrede groenstrook met zitelementen



brede groenstroken aan de straat

PARKEREN

In de huidige situatie zetten automobilisten hun auto's op allerlei (on)mogelijke plekken: netjes in de parkeervakken op straat, op niet bestemde plekken op straat, in de voortuin en in de achtertuin. Dat de auto overal aanwezig is, heeft te maken met de sterke wens van bewoners om de auto zo dicht mogelijk bij huis te parkeren. Bij de herstructurering van het Franse Gat is het realiseren van voldoende parkeerplekken een belangrijk uitgangspunt. Het doel is het goed regelen van parkeren in de herstructureringsgebieden op daarvoor aan te leggen parkeervoorzieningen, zodat een hogere (leef)kwaliteit ontstaat in de wijk.

Parkeren op achterterreinen

Voor bewoners worden gemeenschappelijke parkeerterreinen achter de woningen aangelegd. De parkeerterreinen dienen goed verlicht te zijn om sociale veiligheid te waarborgen en zijn overzichtelijk aangelegd. Deze terreinen zijn overal openbaar, met uitzondering van veld 3b. De afscheiding die hier toegepast wordt dient mee ontworpen te zijn met de architectuur van de bouwblokken. De toegang met de auto tot de parkeerterreinen wordt beperkt tot één plek.

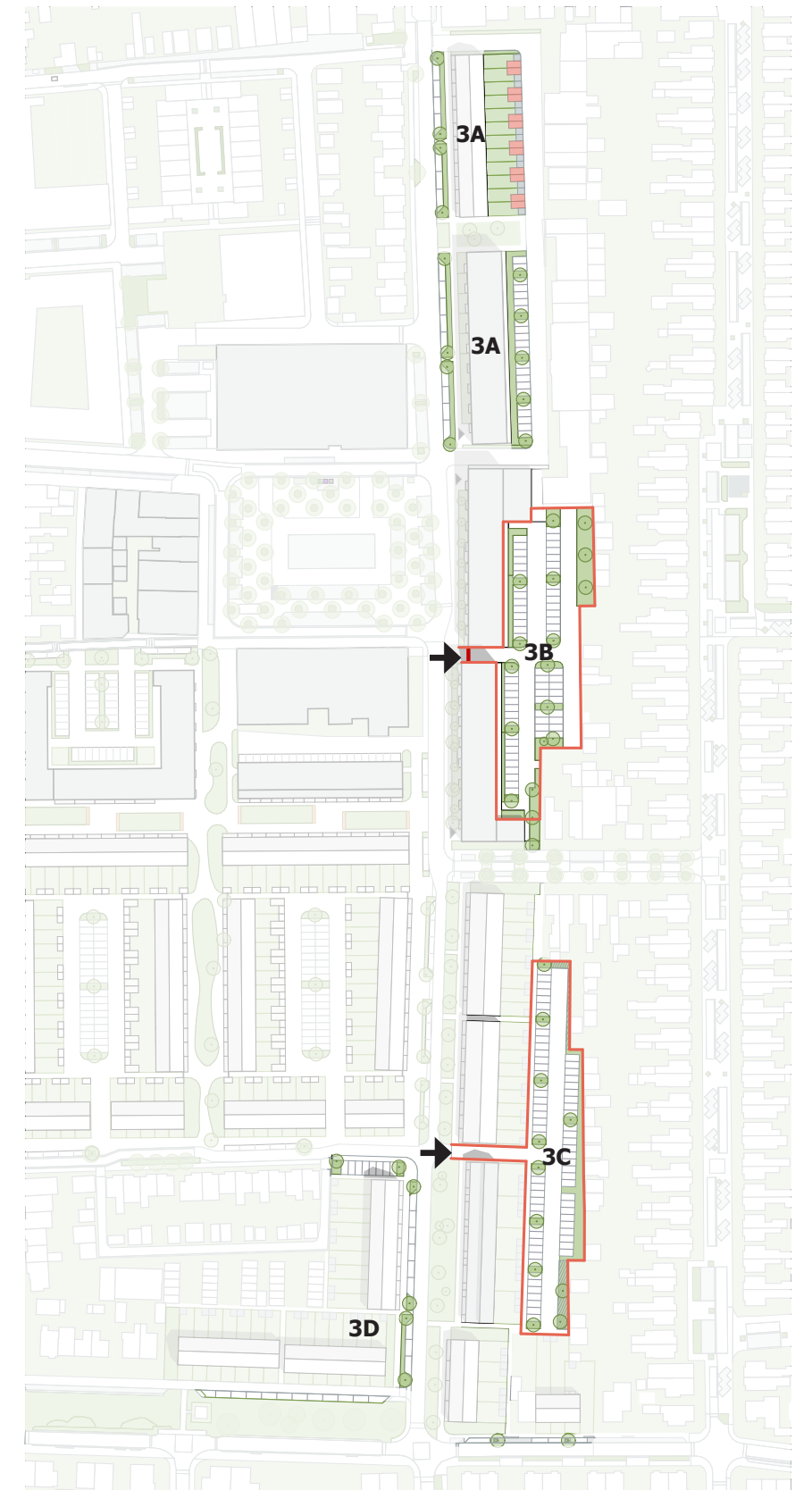
De parkeerplekken zijn aangelegd met water passerende bestrating en worden afgewisseld met groenvakken, hagen of bomen. Zo wordt het zicht vanuit de appartementengebouwen op de achterliggende woningen aan de Savornin Lohmanstraat zoveel mogelijk beperkt en wordt regenwaterinfiltratie gemaximaliseerd. De randen van de parkeervelden worden met aandacht ontworpen, bijvoorbeeld met groenvakken. De erfafscheidingen van de De Savorin Lohmanstraat worden ook meegenomen in het ontwerp om een rommelig aanzicht te voorkomen.

Daar waar parkeren in de achtertuin plaats vindt, moet extra aandacht gegeven worden aan het ontwerp van deze plek. Zo kan de parkeerplek bijvoorbeeld visueel gekoppeld worden met de berging ernaast.

Parkeren aan de Klaas Katerstraat wordt beperkt tot één zijde van de straat met langspaarkeerplekken tussen boomvakken en bermen, deze zijn vooral voor bezoekers. Haakspaarkeerplaatsen zijn langs de fietsstraat niet toegestaan.

Fietsparkeren

Fietsparkeerplekken dienen strategisch geplaatst te worden en zorgvuldig ontworpen, zodat bewoners gestimuleerd worden de fiets te pakken. Bij appartementen moeten voldoende plekken nabij de entrees van het gebouw gemaakt worden. Bij de grondgebonden woningen vindt het stallen van fietsen plaats in een berging van tenminste 5m² op eigen terrein.



→ inrit parkeren op achterterreinen ■ parkeren in achtertuin



langsparkeren op straat



parkeren op het binnenterrein tussen groenvakken



parkeren op het binnenterrein tussen groenvakken



parkeren op halfverharding op de binnenterreinen



parkeeroplossing in de achtertuinen



parkeeroplossing in de achtertuinen

MATERIAALGEBRUIK EN SAMENHANG

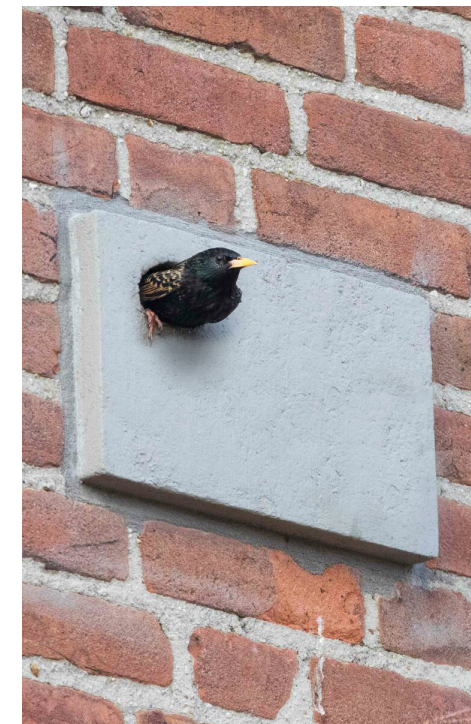
In plangebied 3 komen meerdere bebouwingstypologieën voor. In de nieuwe situatie ontstaat door de onderlinge verschillen in bebouwingstypologie en bebouwingshoogtes vanzelf een interessante variatie. Tussen de bouwblokken zijn wel verschillen denkbaar, zoals bij de drie appartementenblokken die naast elkaar gelegen zijn. Het is mooi als deze verschillend uitgewerkt worden, maar wel 'familie' blijven van elkaar door in dezelfde kleurtint te werken, zie referentie.

Het is daarnaast niet wenselijk dat de complexen in zichzelf grote contrasten in kleurgebruik hebben. Een zekere ingetogenheid in materiaal, in combinatie met een zorgvuldige detaillering is wenselijk, zodat de nieuwbouw past bij de rest van de jaren '50 wijk. De appartementen sluiten meer aan bij de sfeer van het Doctor Slotemaker de Bruïneplein en zouden in kleur af kunnen wijken van de grondgebonden woningen.

Er wordt gekozen voor materialen die mooi verouderen. Per gebouw wordt voor de gevel één steenachtig hoofdmateriaal toegepast en daarnaast maximaal twee andere materialen waarvan de kleur nadrukkelijk passend moet zijn bij het hoofdmateriaal, zodat een harmonieus en rustig geheel ontstaat. Gevels en aftimmeringen mogen niet worden voorzien van kunstvezelplaten. De kleuren worden afgestemd op de huidige kleuren van de te handhaven en te slopen woningen, voor het metselwerk is dat (gemêleerd) rood-bruin.

Natuurinclusieve architectuur

De gevels bieden plek voor de kleinste bewoners. Er worden natuurinclusieve maatregelen geïntegreerd in de architectuur van de woningen. Denk aan vleermuis-kasten of vogelkasten in de buitenwand. Daken van de appartementengebouwen kunnen ingezet worden als groendak om water op locatie te bergen en de biodiversiteit te stimuleren.



baksteenpalet bestaand uit verschillende tinten

BEELDKWALITEITSPLAN DEELGEBIED 3
FRANSE GAT VEENENDAAL | BIJZONDER INGETOGEN

KAW Architecten

OPDRACHTGEVER

Veenvesters

PROJECTTEAM

Meryl Mangnoesing

Anne Ebbenhorst

Wout Smits

STATUS

Definitief

DATUM

18 november 2025

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

