



# Stedenbouwkundige randvoorwaarden het Franse Gat – deelplan Zuid

## *Wat zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden?*

Spelregels voor de inrichting van de buitenruimte en voor de bebouwing. Ze bestaan uit tekeningen en tekst.



## *Waarom aan de slag in het zuidelijke deel van het Franse Gat*

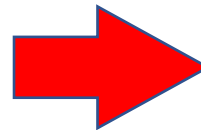
De bouwkundige en constructieve staat van de naoorlogse woningen in dit deel van de wijk is niet goed. Renovatie is daardoor niet mogelijk. Patrimonium wil deze woningen vervangen door nieuwbouw.

Sloop en nieuwbouw biedt kansen om de wijk te verbeteren op het gebied van: de buitenruimte, verkeer, veiligheid, klimaatadaptatie, duurzame energie, welzijn en gezondheid.

### *Wat is het vertrekpunt?*

#### **Gebiedsvisie het Franse Gat**

De komende jaren werken we aan een wijk die klaar is voor de toekomst: een wijk, waar je prettig woont, werkt en samenleeft. Op de toekomst gericht, maar met behoud van eigen identiteit en karakter. We doen dat samen met de bewoners en alle bedrijven en organisaties in de wijk.



### *Waar willen we naartoe?*

#### **Sfeer van de wijk behouden (sober en doelmatig) én vernieuwen**

Meer groen, minder auto's in de straat, voldoende parkeerplaatsen, meer ruimte voor voetgangers en fietsers, opvang van regenwater, duurzame woningen. Meer afwisseling in: woningtypen, woonplekken en buitenruimten.



Verschillende woonplekken: wonen aan een plantsoen, aan een autovrije straat, aan een fietsstraat of aan een straat zoals die nu is

# De spelregels

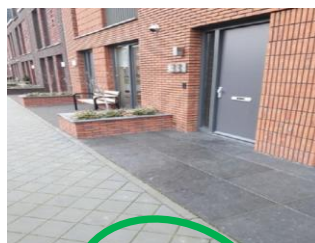
## De wijk

- Stratenpatroon blijft bestaan
- Een nieuwe, autovrije straat van oost naar west: de 'Speelse straat'
- Klaas Katerstraat wordt fietsstraat
- Brede straten met meer ruimte voor stoepen en openbaar groen
- Parkeren op een binnenterrein of in zogenaamde parkeerkoffers (parkeerterrein tussen woningen)
- Appartementen in de buurt van Dr. Slotemaker de Bruïneplein

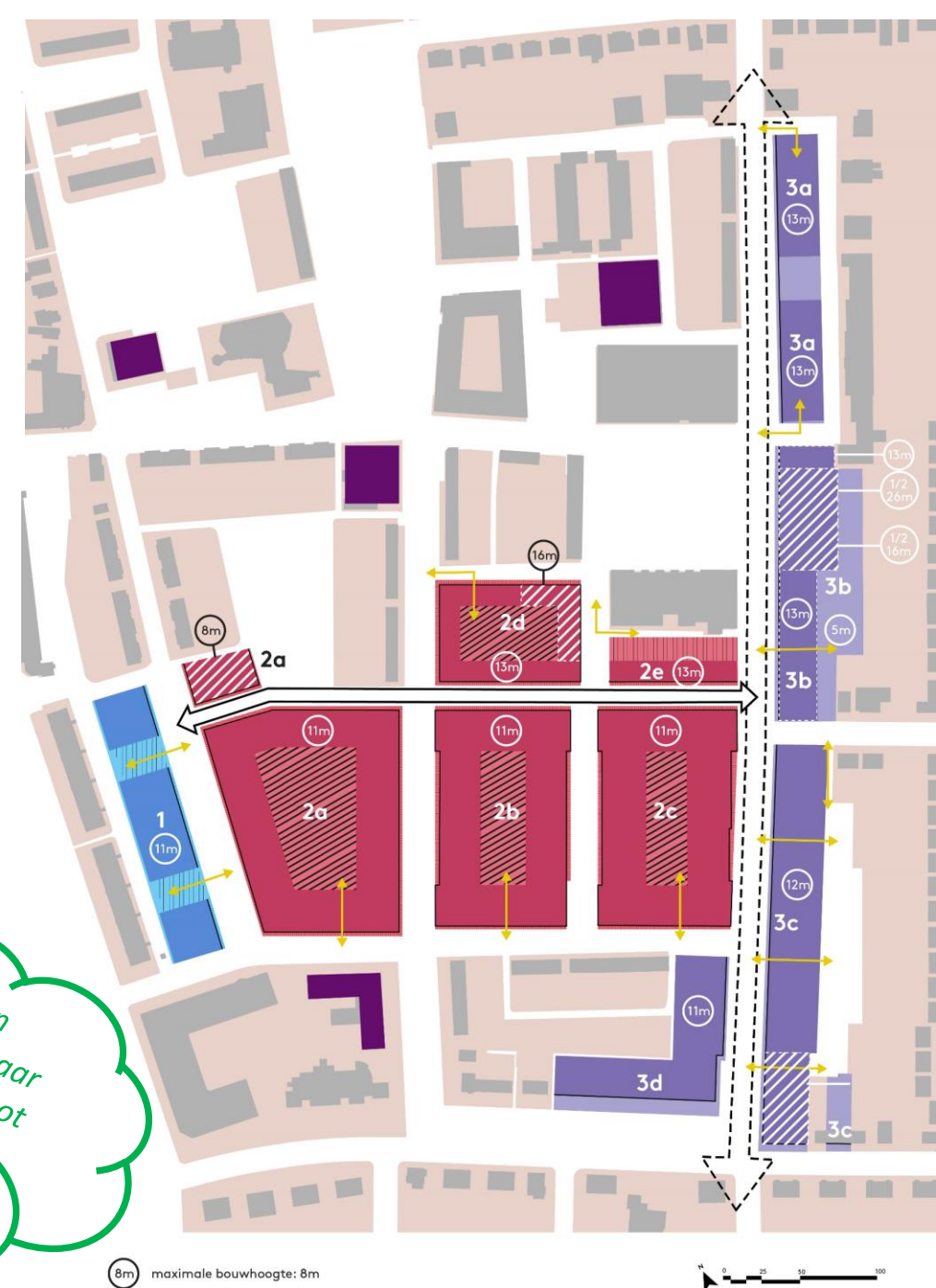
## Bebouwing

- Vernieuwing 249 woningen in drie deelgebieden
- Energiezuinige grondgebonden woningen en appartementen
- Bouwhoogte: vooral drie woonlagen, deel Klaas Katerstraat maximaal 4 woonlagen, direct bij het Bruïneplein ruimte voor soms hogere bebouwing
- Delftse stoepen in plaats van voortuinen. Dit is een strook van zo'n 1,5 meter aan de voorzijde van een woning. Het valt op door: andere bestrating, bloembak en/of zitelement
- Voordeur komt uit op de straat of op de margestrook

## Uitleg



De margestrook is een gebiedje voor je woning waar je een stoel, tafel of bloempot kan neerzetten. Je kunt er zitten of een praatje maken met je buren.





# De spelregels

## Buitenruimte

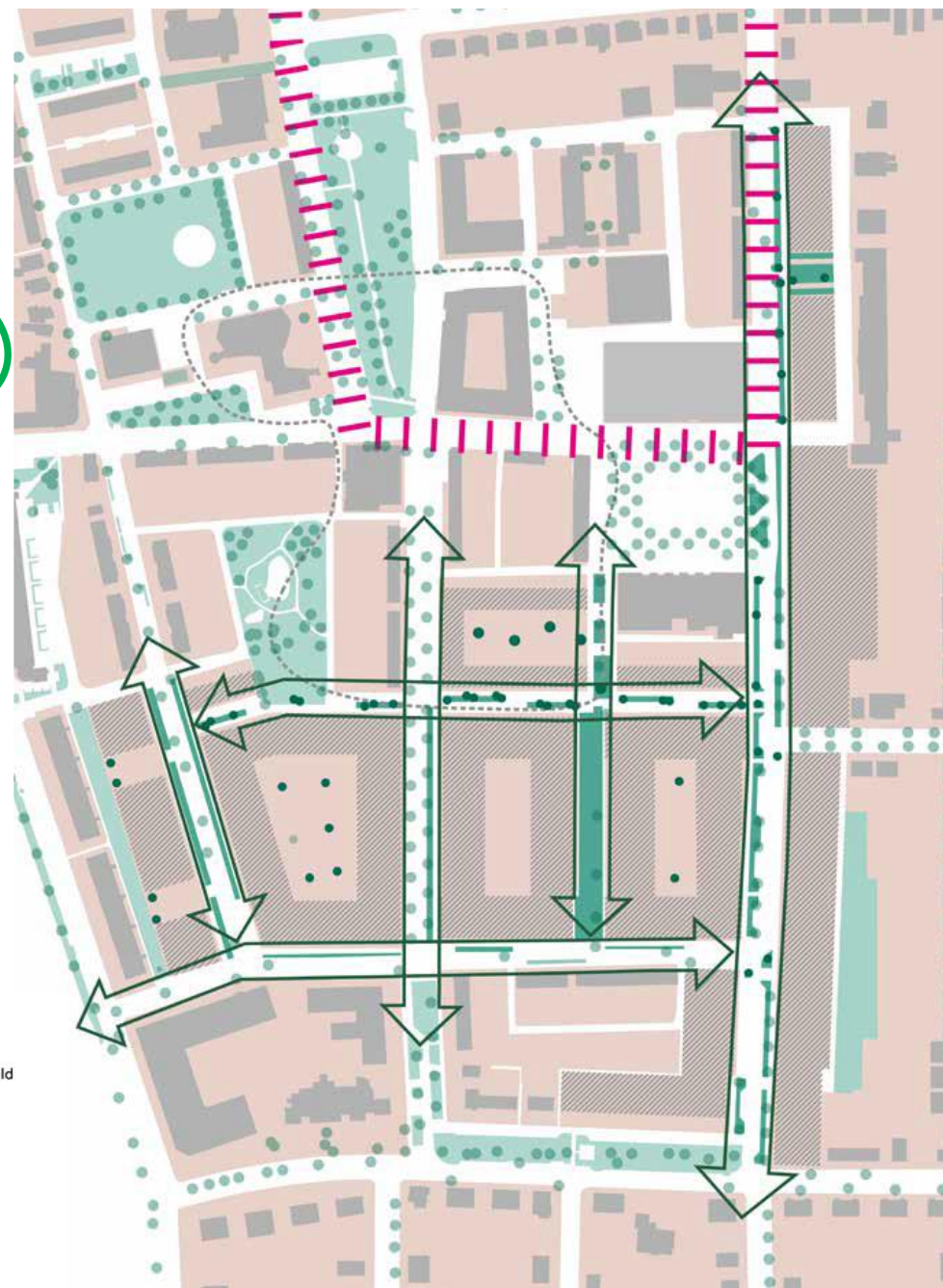
- Brede trottoirs
- Grotere, groene ruimtes aan elkaar verbonden
- Groenstroken en plantvakken (ook voor het bergen van water)
- Plantsoenen om te spelen, bewegen en ontmoeten
- Autoluwe gebieden (W.C. Beeremansstraat en 'Speelse straat')
- Rondje Franse Gat en andere wandelroutes
- Muurtjes en hekwerken op de grens van tuinen en openbaar gebied
- Voor de veiligheid
  - geen doorlopende achterpaden
  - zijgevels van hoekwoningen hebben ramen

Overzicht, zien en gezien worden

Meer groen in de wijk zorgt voor minder overlast van regenwater, minder opwarming in de zomer en nodigt uit tot bewegen.

## Uitleg

- Bestaande gebouwen
- Nieuwbouw
- Versterken groen straatbeeld
- Rondje Franse Gat
- Wandeling door de buurt
- Bestaande groene ruimte
- Nieuw groene ruimte
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen



# De spelregels

## Beeldkwaliteit

- Herinterpretatie jaren '50 woningen:
  - details in het metselwerk
  - daken met weinig overstek; nok evenwijdig aan de straat
  - kleuren van metselwerk (rood-bruin) en daken (rood-oranje) zoals de kleuren van de woningen die er nu staan
- Inrichting straat: weer meer groen, volgens het oude 'tuinstadidee'



## Verkeer

- Autoluwe gebieden met ruimte voor wandelen, fietsen, ontmoeten, spelen, groen en klimaatadaptatie
- Fietsstraat en wandelroutes

Inspiratie uit de  
jaren vijftig



## *Wat werken we samen uit?*

- Inrichten (nieuwe) groene plekken
- Inrichten plekken om te spelen, bewegen, ontmoeten
- Inrichten 'margestrook' / 'Delftse stoep'
- Initiatieven verduurzaming koopwoningen
- Initiatieven vergroening van de wijk
- Ontwerp nieuwe woningen  
(met terugkerende huurders)

