



**Klein Frankrijk**  
STADSHOF

34 APPARTEMENTEN



Groots wonen  
in Klein Frankrijk

# Inhoud

De kern van Stadshof Klein Frankrijk	4
Een plek met eeuwen geschiedenis	6
Het rijksmonumentale karakter	8
Ontwerpers: "Van eerste gevoel naar nieuw thuis"	10
Wonen op een historisch boerenerf (situatietekening)	13
Wonen in de sfeer van een Zeeuwse boerenschuur <i>Met uitwerking appartementtypes A t/m J</i>	16
Makelaar: een groen hof in Goes	58
Een eigentijdse vertaling van wonen op het erf <i>Met uitwerking appartementtypes K t/m N</i>	62
Ontwikkelaars: een plek met geschiedenis, karakter en toekomst	80



## De kern van Stadshof Klein Frankrijk

### De locatie

Stadshof Klein Frankrijk ligt op een unieke plek aan de rand van het Goese stadscentrum. Binnen enkele minuten wandel je naar winkels, horeca en alle dagelijkse voorzieningen. Een centrale locatie als je kiest voor gemak en de stadse gezelligheid. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend via de Ringbaan West naar de N256 en A58.

### Het groen

Wonen op Stadshof Klein Frankrijk betekent thuiskomen in een oase van rust, midden in de levendigheid van de stad. Het ruime, lommerrijke terrein met monumentale bomen en rijke beplanting komt helemaal terug in de sfeer van een historisch boerenerf. De groene leefomgeving biedt ruimte voor natuur, ontspanning en ontmoeting. Hier ervaar je rust, privacy en het gevoel van buiten wonen – midden in Goes.

### De historie

Stadshof Klein Frankrijk is een plek waar al eeuwenlang wordt gewoond en gewerkt. Van oorsprong een agrarisch erf net buiten de stadswal met een rijke geschiedenis die al eeuwen teruggaat. De monumentale woning en karakteristieke elementen geven het plan een statige uitstraling. Hier wordt niet alleen historie behouden, maar ook voortgezet – als bewoner schrijf je mee aan het volgende hoofdstuk van deze bijzondere plek.

## Een plek met eeuwen geschiedenis

Waar straks wordt gewoond, geleefd en ontmoet, ligt een geschiedenis die veel verder teruggaat dan de naam van het nieuwe woonplan. Klein Frankrijk was eeuwenlang een herkenbare plek aan de rand van Goes: eerst als landelijk gebied buiten de stad, later als boerderij, buitenplaats en levendig terrein voor bijeenkomsten en evenementen.

Ten noordwesten van de historische stad Goes lag eeuwenlang de Goese Polder: een open landbouwgebied met weilanden, boomgaarden en enkele wegen die de stad met het omliggende landschap verbonden. Op kaarten uit de zestiende en zeventiende eeuw is te zien hoe dit gebied nog vrijwel onbebouwd was. Rond het midden van de zeventiende eeuw verschijnt op deze plek bebouwing: de oorsprong van de boerderij die later bekend zou worden als **Klein Frankrijk**.

De naam duikt voor het eerst officieel op in 1790, wanneer de boerderij wordt verkocht als '**Klein Vrankrijk**'. Het was toen een bescheiden hoeve met een woonhuis, schuur en bijgebouwen, omgeven door weiland en boomgaard. In de negentiende eeuw veranderde het karakter van de plek. Onder eigenaar Jan Karel van Baalen werd de oude bebouwing rond 1850 vernieuwd en anders georiënteerd. Er kwam een nieuw woonhuis, een nieuwe schuur en rondom de gebouwen werd een siertuin aangelegd. Klein Frankrijk groeide uit tot meer dan een boerderij alleen: er ontstond ook een herenhuis, dat tijdelijk werd bewoond door onder anderen leraren van de nieuw opgerichte HBS in Goes.

### 1929

Grote landbouwtentoonstelling op het terrein, met veel bezoekers en activiteiten.

### 1960

De aanleg van de Ringbaan West en de groei van Goes veranderen het omliggende landschap.

### 2009

De historische schuur gaat verloren door brand.

### Nu

Stadshof Klein Frankrijk geeft de plek een nieuw hoofdstuk als groene woonomgeving.

Vanaf het begin van de twintigste eeuw kreeg Klein Frankrijk een bijzondere rol in het openbare leven van de stad. De ruime weiden rondom de boerderij boden plaats aan landbouwtentoonstellingen, paardenkeuringen, zangconcoursen, religieuze bijeenkomsten, gymnastiekfeesten en voetbalwedstrijden. Soms kwamen honderden, zelfs duizenden bezoekers naar het terrein. In 1929 vond hier opnieuw een grote landbouwtentoonstelling plaats, compleet met veekeuringen, werktuigen en een eigen stand van Philips.

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde het landschap rondom Klein Frankrijk ingrijpend. De stad breidde uit, de Ringbaan West werd aangelegd en de omliggende weilanden maakten steeds meer plaats voor nieuwe functies. Toch bleef de historische boerderij lange tijd een herkenbaar element in het gebied. De schuur ging in 2009 verloren door brand, maar de naam en de betekenis van de plek bleven bestaan.

Met de ontwikkeling van Stadshof Klein Frankrijk krijgt dit historische gebied opnieuw een toekomst. Geen terugkeer naar vroeger, maar een nieuwe woonplek die voortbouwt op de identiteit van het erf, het groen en het samenzijn dat deze locatie eeuwenlang heeft gekenmerkt.



### 1650

Op historische kaarten verschijnt bebouwing op de plek waar later Klein Frankrijk ligt.

### 1790

Eerste bekende vermelding van de naam 'Klein Vrankrijk' bij de verkoop van de boerderij.

### 1850

De boerderij wordt vernieuwd met een nieuw woonhuis, een nieuwe schuur en een siertuin.

### 1900

De weiden rondom Klein Frankrijk worden een geliefde plek voor evenementen, sport en bijeenkomsten.



## Wonen op een rijksmonumentaal boerenerf

Wonen op Stadshof Klein Frankrijk is wonen midden in een rijke historie. De waardering voor deze bijzondere plek blijkt uit de aanwijzing als rijksmonumentaal boerderijcomplex. Dat betekent dat het complex op grond van de Erfgoedwet is beschermd als rijksmonument. Binnen dit monumentale ensemble vallen twee rijksmonumenten: het woonhuis en de drinkput. Daarmee is het behoud van het historische boerderijcomplex als geheel geborgd. Wonen op een rijksmonumentaal boerenerf betekent in dit geval de garantie dat het karakter van groen en historisch wonen gehandhaafd blijft tot in de verre toekomst. De nieuw te bouwen appartementengebouwen zijn nadrukkelijk geen rijksmonument.

**Uit het monumentenregister**  
**Complexnummer: 507875**

Boerderijcomplex in ambachtelijk-traditionele stijl, omstreeks 1850 gebouwd als dwarsdeelboerderij met losse leden opzet. Het complex bestaat uit een woonhuis, dat in oorsprong dwars op en in het verlengde was geplaatst van een grote houten schuur. Deze schuur is in 2009 door brand tenietgedaan. (...) Tegenover de dreef, naast de plaats waar zich de grote schuur bevond, bevindt zich een tot de bescherming behorende drinkput. Het boerderijcomplex is zeer markant gelegen op een open terrein (weilanden), juist buiten de noordwestelijke stadswallen van Goes.

Onderdelen van een traditioneel boerderijcomplex bestaande uit een geheel bakstenen woonhuis onder een met pannen gedekt zadeldak (...) en aan de overzijde van de dreef, een drinkput. Voorheen stond in de lengterichting achter het woonhuis een geteerde houten schuur onder afgewolfd zadeldak.

Bron: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/complexen/507875>

### Woonhuis

Het woonhuis uit 1850 is onderdeel van het ensemble op Stadshof Klein Frankrijk, maar zal als los project verkocht worden. Voor en met een individuele koper van deze woning zal de monumentale woning gerestaureerd worden. Het woonhuis inclusief het perceel van ca. 3.000 m<sup>2</sup> groot maakt geen deel uit van de Vereniging van Eigenaren Stadshof Klein Frankrijk.

### Drinkput

De drinkput is vanuit de historie van groot belang op het boerenerf. Deze drinkput of 'koeiepit' werd van oudsher gebruikt om het vee te laten drinken. Deze drinkput wordt eigendom van de Vereniging van Eigenaren Stadshof Klein Frankrijk. In de praktijk betekent het de plicht voor eigenaren om deze drinkput in stand te houden en te onderhouden. Ingrijpen aan, in of bij het rijksmonument zijn vergunningsplichtig, tenzij het gaat om vergunningsvrij onderhoud.

**Uit het monumentenregister**  
**Monumentnummer: 507879**

Drinkput op het erf van de boerderij, gesitueerd aan de overzijde van de dreef. Uitgegraven drinkput, door enige begroeiing omgeven.

Bron: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/507879>



# “Van eerste gevoel naar nieuw thuis”



< **Menno van der Wekken**  
Senior ontwerper bij Kort Geytenbeek Architecten

> **José Simonse**  
Tuin- en landschapsarchitect bij Buro Ruimte en Groen

**Stadshof Klein Frankrijk wordt een plek waar architectuur, landschap en geschiedenis in elkaar grijpen. In dit interview vertellen José Simonse en Menno van der Wekken hoe zij het verhaal van deze bijzondere locatie hebben vertaald naar een nieuwe woonomgeving, midden in de stad en toch met de rust van een groene hof.**

**Wat was voor jou de kern van de architectonische opgave van deze plek?**

Menno: “De opgave was: hoe voeg je een nieuw hoofdstuk toe aan een bestaand verhaal? Want er is hier al heel lang een verhaal aanwezig, en daar gaan we iets nieuws aan toevoegen. De vraag was hoe je dat doet zonder simpelweg te kopiëren wat er al is. Je wilt iets nieuws creëren, maar wel met behoud van het oude, waarbij je de historische context als drager gebruikt in de architectuur.”

**Er komen twee gebouwen. Hoe zorg je ervoor dat daar samenhang in zit?**

Menno: “De historische context is dat hier een grote zwarte boerenschuur heeft gestaan met een oranje pannendak. Dat gebouw komt eigenlijk terug, in een iets grotere vorm, maar nog steeds zwart met een oranje pannendak. Die herkenning is er dus direct. Daarnaast hebben we ook een heel nieuw gebouw toegevoegd, eigentijds van karakter. Maar in schaal en materialisatie past het echt bij deze plek. De ene bouwmassa herstelt iets, het andere gebouw is een nieuwe toevoeging. Geen imitatie, maar onderdeel van het nieuwe verhaal dat we hier gaan vertellen.”

**Wat viel op toen je begon na te denken over deze plek?**

José: “Eigenlijk twee dingen. We hebben gekeken naar de historie van deze plek. Dat viel gelijk op: een oude boerderij, een prachtig oud huis, een boerenschuur die er niet meer is en restanten van een klein schuurtje. Daarnaast is er het groene karakter van deze plek, zo midden in de stad, met monumentale bomen, veel gras en veel groen. Dat was een bijzondere kwaliteit, eigenlijk de genius loci, de geest van de plek. Die hebben we eerst onderzocht en als basis genomen voor het ontwerp.”

**Hoe maak je de vertaalslag van wat deze plek was naar wat het nu moet worden?**

José: “We hebben de belangrijkste kwaliteiten van deze plek als uitgangspunt genomen. Dus die groene kwaliteit wilden we behouden. Je zou kunnen zeggen: het decor houden we gelijk, maar het toneel krijgt in de loop van de tijd een andere invulling. Zo blijft de sfeer van de plek behouden, terwijl er wel een nieuwe woonomgeving ontstaat die past bij de behoefte van nu.”

**Comfort, privacy, veiligheid en ontmoeting zijn belangrijke thema's.**

**Hoe hebben jullie die vertaald in het plan?**

Menno: “In de gebouwen begint dat met ruime appartementen, veel licht en een mooie buitenruimte. De kwaliteit zit in ruimte en licht. In de grote schuur hebben de eerste twee lagen ruime appartementen van circa 85 tot 110 vierkante meter. In de kapverdieping komen appartementen en een aantal studio's. Deze hebben een eigen verdieping in de nok, heel intiem en karaktervol, de plek waar vroeger de hooizolder was.”

José: “En buiten gaat dat verder. De terrasjes van bewoners zijn omgeven met een haag, een groene afscheiding, zodat mensen wel hun eigen plek hebben. Tegelijk is er rondom de woningen ruimte voor ontmoeting, op het centrale erf en in de groene omgeving daaromheen.”

Menno: “Die gelaagdheid is belangrijk in het hele project. Je hebt eerst je privéplek in het appartement, dan je buitenruimte, daarna het gemeenschappelijke binnenterrein en vervolgens het openbare pad eromheen. Hoe verder je naar buiten gaat, hoe opener het wordt en hoe meer ruimte er is voor ontmoeting.”

José: “Veiligheid is voor de doelgroep ook belangrijk. Je zit hier als het ware op een groen eiland. Rondom het perceel liggen sloten en je hebt alleen toegang via de centrale entree, die ook is afgesloten met een hekwerk.”

“De genius loci, de geest van de plek, hebben we als basis genomen voor het ontwerp”

José Simonse

**Wat moest hier volgens jullie echt behouden blijven?**

José: “Verspreid over het terrein staan monumentale bomen. Juist die bestaande groene elementen geven deze plek betekenis en zijn bewust meegenomen in het plan. Dat zijn heel waardevolle elementen die we behouden willen. Daarnaast is die hele groene omgeving uitgangspunt geweest voor het landschapsplan.”

Menno: “Wat je misschien niet direct ziet, maar wat vanuit de architectuur heel belangrijk is, is die historische erfcultuur. Die beslotenheid van vroeger wilden we terugbrengen. De gebouwen vormden ooit samen een centraal erf, en juist dat karakter zie je nu weer terug.”

**Jullie werkten vanuit gebouw en buitenruimte samen aan deze opgave.**

**Hoe is dat één geheel geworden?**

Menno: “Je doet dat samen, en dat geeft ook een bepaalde dynamiek aan het hele traject. Ik denk dat het echt gevonden is in de materialisatie van de gebouwen, die is afgestemd op het erfverhaal dat in het landschapsplan is gemaakt.”

José: “Het mooie was dat we vanaf het begin van het ontwerpproces betrokken waren en samen dat hele traject hebben doorlopen. Daardoor krijg je één sterk verhaal, waarbij gebouw en buitenruimte samen het geheel vormen.”

Menno: “Historisch gezien hoorden terrein en gebouwen hier ook bij elkaar. Dat vormde toen één geheel, en dat doet het nu weer.”

**Wat moeten toekomstige bewoners hier straks voelen als ze thuiskomen?**

José: “Die rust. Ik kan me voorstellen dat iemand straks in zijn stoel gaat zitten en denkt: o, eindelijk, heerlijk, thuis, wat een rust.”

Menno: “En je stapt eigenlijk een geschiedenisverhaal in dat weer een vervolg krijgt. Het is niet zomaar een anonieme plek, in een appartementengebouw ergens aan willekeurige straatkant. Het bijzondere is juist dat je midden in de stad zit, en toch op een hele rustige, landschappelijke plek.”



De locatie

## Wonen op een historisch boerenerf

Stadshof Klein Frankrijk wordt geen standaard appartementenplan, maar een woonplek met het gevoel van een erf. De opzet verwijst naar de oorspronkelijke boerderijstructuur: je komt het terrein binnen via de historische erfopgang, langs het monumentale woonhuis dat in ere wordt hersteld, en rijdt vervolgens door naar het parkeerterrein aan de achterzijde. Zo blijft de beleving aan de voorzijde rustig, groen en passend bij de historie van de plek.

Het parkeerterrein wordt zorgvuldig ingepast in het landschap. De parkeervakken worden uitgevoerd met groene doorgroeitegels, zodat het terrein niet voelt als een harde parkeerplaats, maar onderdeel blijft van de groene omgeving. Ook de bergingen en afvalvoorzieningen krijgen een plek bij het parkeerterrein. Iedere woning beschikt over een eigen berging, handig voor fietsen, tuinspullen of seizoensopslag.

Het binnenterrein krijgt een groene, verzorgde uitstraling met hagen, gras, bomen, beplanting en plekken waar water op een natuurlijke manier kan worden opgevangen. De bestaande monumentale bomen vormen daarbij een belangrijk uitgangspunt. Zij geven het plan direct karakter en zorgen voor schaduw, beschutting en een groene sfeer. De beplanting wordt aangevuld met nieuwe bomen, bosschages en erfbeplanting die past bij de historische setting.

Ook aan de ecologie is gedacht. In en rondom de gebouwen worden nestkasten, vleermuiskasten en andere ecologische voorzieningen opgenomen. Daarmee wordt het groen niet alleen mooi om naar te kijken, maar krijgt het ook een functie voor vogels, vleermuizen en andere dieren. Het wonen op deze plek voelt daardoor niet alleen rustig en beschermt, maar ook verbonden met de natuur.

De buitenruimte wordt verzorgd via de VvE. Denk aan het onderhoud van de hagen, het gemeenschappelijke groen en de gezamenlijke buitenruimte. Zo blijft het erf als geheel mooi in stand, zonder dat iedere bewoner daar afzonderlijk veel onderhoud aan heeft. Als bewoner krijg je wel de ruimte om je eigen terras, tuinzone of buitenplek persoonlijk in te richten.

Rondom het plan komt een informeel ommetje. Via de erfopgang, het binnenterrein en de tweede toegang voor voetgangers en fietsers ontstaat een prettige route over het terrein. De paden, hagen en groene randen maken van Stadshof Klein Frankrijk een plek waar je niet alleen woont, maar ook even buiten kunt zijn. Rustig, beschermt en toch op korte afstand van de binnenstad van Goes.



De eigentijdse schuur



De Zeeuwse boerenschuur

Je betreedt het boerenerf via de historische erftoegang aan de Westerstraat. Direct valt de rijksmonumentale boerenwoning aan de rechterzijde op, met daarachter de grote Zeeuwse boerenschuur in authentieke uitstraling. Samen vormen ze het herkenbare gezicht van deze bijzondere plek.

Via de erftoegang rijd je rustig verder, voorbij de boerenschuur, naar het parkeerterrein achter op het erf. Dit groene parkeergebied ligt bewust uit het zicht van het centrale binnenerf. Ook de bergingen zijn hier zorgvuldig gesitueerd, zodat het hart van het plan vrij blijft van geparkeerde auto's.

Vanaf de parkeerplaats wandel je langs de boerenschuur terug naar het centrale erf. Hier ontstaat een beschutte, groene ruimte tussen de gebouwen, ingericht met groenvakken, fruitbomen en verzorgde beplanting. Het binnenerf is bereikbaar voor bewoners, bezoekers, bezorgers en hulpdiensten, maar is niet bedoeld als parkeerplaats. Daardoor blijft het autoluw, rustig en aangenaam.

Aan dit centrale erf ligt ook het tweede gebouw: De eigentijdse schuur. Een modern appartementen-gebouw met een eigen karakter, dat de historische bebouwing aanvult. Samen met de boerenwoning en de Zeeuwse boerenschuur ontstaat zo een zorgvuldig ensemble van oud en nieuw, verbonden door een groen en levendig boerenerf.

Langs het karrespoor kun je wandelen of fietsen en een ommetje maken over het erf, door het groene landschap rondom de gebouwen. Zo wordt het erf niet alleen een plek om thuis te komen, maar ook om buiten te zijn, elkaar te ontmoeten en de rust van deze bijzondere woonomgeving te ervaren.



# Wonen in de sfeer van een Zeeuwse boerenschuur

De Zeeuwse boerenschuur vormt het meest herkenbare gebouw van Stadshof Klein Frankrijk. Met de krachtige oranje kap, de donkere gevelelementen en de stevige gemetselde plint verwijst het gebouw naar de schuren die zo kenmerkend zijn voor het Zeeuwse landschap. Niet als letterlijke kopie, maar als een eigentijdse woonvertaling van een vertrouwd beeld.

De architectuur speelt met elementen die bij een boerenerf horen. Denk aan de robuuste uitstraling, de heldere hoofdvorm en grote openingen die verwijzen naar de historische mendeuren. De loggia's en balkons zijn zorgvuldig in het volume opgenomen, waardoor het gebouw zijn rustige schuurkarakter behoudt. Binnen ontstaat juist veel licht, ruimte en wooncomfort.

De entree van De Zeeuwse boerenschuur is helder en royaal. Bewoners komen binnen in een beschutte centrale hal met postvakken, bellentableau, trap en lift. Dat geeft een comfortabel gevoel van thuishomen: niet via een open galerij in weer en wind, maar via een rustige binnenruimte. Vanuit deze centrale structuur zijn de appartementen overzichtelijk bereikbaar.

De appartementen in De Zeeuwse boerenschuur verschillen sterk in woonbeleving. Op de begane grond liggen gelijkvloerse appartementen met tuin of terras, op de eerste verdieping appartementen met balkon, en onder de kap bevinden zich bijzondere tweelaagse woningen, studio's en appartementen met loggia's en dakramen. Juist die variatie maakt het gebouw interessant: de een kiest voor tuin en direct contact met het erf, de ander voor het licht en de hoogte onder de kap.

Wie kiest voor De Zeeuwse boerenschuur, kiest voor wonen met historische verwijzing, veel karakter en een duidelijke verbinding met het groene erf. Het gebouw voelt vertrouwd, stevig en Zeeuws, maar biedt tegelijk het comfort van nieuwbouwappartementen.



H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> derde verdieping > zeeuwse boerenschuur

H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> tweede verdieping > zeeuwse boerenschuur

E10	F11	F12	F13
D9	F16	F15	F14

> eerste verdieping > zeeuwse boerenschuur

B2	C3	C4	C5
A1	C8	C7	C6

entree

> begane grond > zeeuwse boerenschuur

Een royaal gelijkvloers  
hoekappartement met veel  
licht, tuin rondom en een  
sterke verbinding met  
het karakter van De Zeeuwse  
boerenschuur.

### Wonen op de hoek van De Zeeuwse boerenschuur

Type A is een uniek hoekappartement op de begane grond van De Zeeuwse boerenschuur. Door de ligging op de hoek geniet je hier van veel licht, brede zichtlijnen en een royale tuinbeleving. De woonruimte ligt op een markante plek in het gebouw, in het herkenbare uitbouwvolume dat hoort bij de sfeer van een Zeeuwse boerenschuur. Dat geeft dit appartement direct iets bijzonders.

Binnen is Type A ruim en comfortabel opgezet. De living, keuken en eethoek vormen samen een royale leefruimte met volop mogelijkheden voor een grote keuken of kookeiland. Dankzij de grote glaspartijen en openslaande deuren loopt de woonruimte vanzelf over in de tuin. De tuin ligt gunstig aan de zuid- en westzijde, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon en het groen kunt genieten. Met twee slaapkamers, een badkamer en praktische bergruimte in het appartement is dit een gelijkvloerse woning waar je lang prettig kunt blijven wonen.

TYPE A

Hoekappartement met tuin

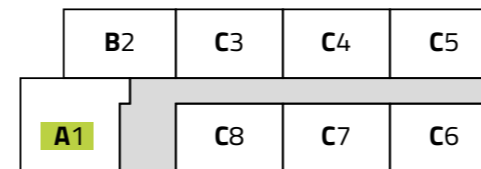




Gegevens:

Type: Type A  
 Bouwnummer: 1  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 108 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: tuin circa 127 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - uniek hoekappartement  
 - twee slaapkamers  
 - markante woonruimte  
 in het schuurvolume



> begane grond > zeeuwse boerenschuur



## TYPE B

Hoekappartement aan het erf

Een beschut  
hoekappartement met  
eigen tuin, zicht op het erf  
en alle comfort van  
gelijkvloers wonen.

### Beschut wonen met contact met het boerenerf

Type B ligt op de begane grond van De Zeeuwse boerenschuur en combineert het comfort van een hoekappartement met de sfeer van het binnenerf. Aan de ene kant woon je beschut en groen, aan de andere kant voel je de levendigheid van het erf. Dat maakt dit type bijzonder geschikt voor wie graag privacy heeft, maar niet helemaal afgezonderd wil wonen.

De woning heeft een royale living met zicht naar buiten en openslaande deuren richting de buitenruimte. De privé tuin aan de westzijde biedt ruimte om een eigen plek te maken met planten, een zitje of een kleine tuinrichting. Binnen zijn er twee slaapkamers: een ruime hoofslaapkamer en een tweede kamer die uitstekend dienst kan doen als logeer-, hobby- of werkkamer. De hal, badkamer en technische ruimte zijn praktisch opgezet, met voldoende plek voor wasapparatuur en opslag.

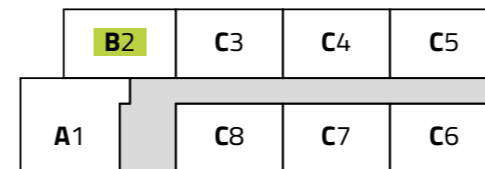




Gegevens:

Type: Type B  
 Bouwnummer: 2  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 88 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: tuin circa 125 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - hoekligging  
 - twee slaapkamers  
 - directe relatie met het centrale erf



> begane grond > zeeuwse boerenschuur



Een comfortabel gelijkvloers appartement met twee slaapkamers en de keuze tussen beschutte erfzijde of zonnige tuinzijde.

### Gelijkvloers wonen met keuze in erfbeleving

Type C komt meerdere keren voor op de begane grond van De Zeeuwse boerenschuur. De indeling is vergelijkbaar, maar de ligging verschilt. Daardoor kun je kiezen voor een appartement aan het centrale boerenerf, met een beschutte en sociale sfeer, of voor een appartement aan de zuidzijde, met meer zon en een eigen tuinbeleving.

De plattegrond is helder en praktisch. De living en keuken vormen samen een prettige leefruimte met zicht naar buiten. Er zijn twee slaapkamers: een royale hoofdslaapkamer en een tweede kamer die flexibel gebruikt kan worden als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. De technische ruimte biedt plek aan installaties, wasapparatuur en praktische opslag. Buiten beschik je over een eigen tuin of terraszone, met groene afscherming en een verzorgde erfuitstraling.



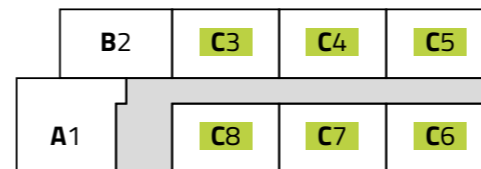


interieurimpressie appartement 3

Gegevens:

Type: Type C  
 Bouwnummer: 3, 4, 5, 6, 7 en 8  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 88 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: tuin circa 33-82 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - zes appartementen  
 - twee slaapkamers  
 - keuze in ligging en buitenbeleving



> begane grond > zeeuwse boerenschuur



## TYPE D

Compact hoekappartement met balkon

Een compact en compleet  
hoekappartement met  
balkon op het zuiden en een  
slimme, praktische indeling.

### Slim wonen met zon en zicht op groen

Type D is een compact hoekappartement op de eerste verdieping van De Zeeuwse boerenschuur. De woning is overzichtelijk, licht en prettig ingedeeld, met een balkon aan de zuidzijde. Daardoor heb je een fijne plek buiten, met zon en zicht op het groen.

De leefruimte combineert koken, eten en zitten in één compacte woonzone. De slaapkamer heeft een eigen aansluiting op de badkamer, waardoor het appartement logisch en comfortabel aanvoelt. Daarnaast is er een aparte technische ruimte met plek voor installaties, wasmachine, droger en praktische opslag. Dit type is ideaal voor wie compact wil wonen, maar wel waarde hecht aan een eigen buitenplek, nieuwbouwcomfort en een rustige ligging.

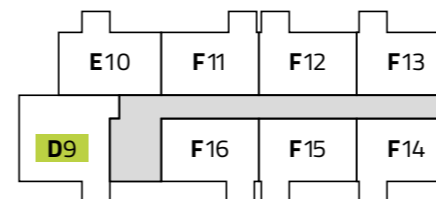




Gegevens:

Type: Type D  
 Bouwnummer: 9  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: eerste verdieping  
 Woonoppervlakte: circa 57 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: balkon circa 9 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - uniek hoekappartement  
 - één slaapkamer  
 - balkon op het zuiden



> eerste verdieping > zeeuwse boerenschuur



### Licht wonen met zicht op erf en monumentaal groen

Type E ligt op de eerste verdieping van De Zeeuwse boerenschuur en heeft een mooie hoekpositie. Vanuit de woning ervaar je aan de ene kant het centrale boerenerf en aan de andere kant het monumentale groen. Dat geeft dit appartement een rustig, open en karaktervol woongevoel.

De entree brengt je praktisch langs de slaap- en badzone richting de woonkamer. Daardoor blijft de living echt de plek om te wonen, koken, eten en ontspannen. De keuken ligt logisch in de ruimte en de woonkamer profiteert van de hoekligging en het zicht naar buiten. Met twee slaapkamers, een badkamer, balkon en praktische bergruimte is dit een compleet appartement voor wie graag licht en overzichtelijk woont.



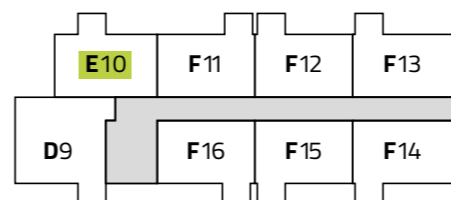
Een comfortabel  
hoekappartement met  
balkon, twee  
slaapkamers en zicht  
op zowel het erf als het  
bestaande groen.



Gegevens:

Type: Type E  
 Bouwnummer: 10  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: eerste verdieping  
 Woonoppervlakte: circa 88 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: balkon circa 9 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - uniek hoekappartement  
 - twee slaapkamers  
 - zicht op monumentaal groen



> eerste verdieping > zeeuwse boerenschuur



Een compleet appartement met balkon, twee slaapkamers en keuze in oriëntatie: beschut aan het erf of zonniger aan de groene zijde.

### Kiezen tussen geborgenheid en zon

Type F komt zes keer voor op de eerste verdieping van De Zeeuwse boerenschuur. De appartementen hebben een vergelijkbare indeling, maar verschillen in oriëntatie. De ene ligging voelt meer geborgen aan, met zicht op het centrale erf. De andere ligging richt zich meer op de zonnige zijde en het groen. Daarmee kies je niet tussen goed of beter, maar tussen twee verschillende manieren van wonen.

Binnen is Type F praktisch en royaal opgezet. De woonkamer en keuken vormen samen een fijne leefruimte met balkon. Er zijn twee slaapkamers: een grotere hoofdslaapkamer en een tweede kamer voor logees, werk of hobby. De badkamer, hal en technische ruimte maken het appartement compleet. Door de heldere indeling is dit type geschikt voor veel woonwensen: van comfortabel alleen wonen tot samen wonen met ruimte voor bezoek of hobby.



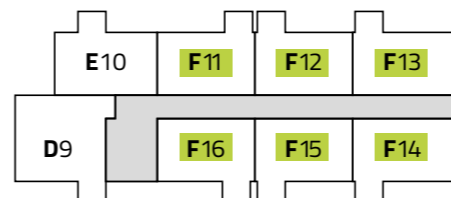


interieurimpressie appartement 16

Gegevens:

Type: Type F  
 Bouwnummer: 11, 12, 13, 14, 15 en 16  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: eerste verdieping  
 Woonoppervlakte: circa 88 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: balkon circa 9 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - zes appartementen  
 - twee slaapkamers  
 - keuze in ligging



> eerste verdieping > zeeuwse boerenschuur



Een bijzonder tweelaags  
hoekappartement met  
loggia, veel licht en  
een speelse indeling  
onder de kap.

### Speels wonen met loggia en uitzicht op groen

Type G is een tweelaags hoekappartement onder de kap van De Zeeuwse boerenschuur. Door de ligging op de zuid- en westhoek heeft dit appartement een geliefde positie, met veel licht en een fijne bezonning.

De loggia aan de zuidzijde brengt het buitengevoel naar binnen en geeft zicht op het groen van het erf.

Je komt binnen in een compacte hal met toilet en loopt door naar de woonverdieping met keuken, eetplek en zithoek. Vanuit de living leidt een trap naar de verdieping. Daar bevinden zich de slaapkamer, badkamer en technische ruimte met plek voor installaties, wasapparatuur en opslag. De tweelaagse opzet maakt het appartement speels en ruimtelijk, met een duidelijke scheiding tussen wonen beneden en slapen boven.





H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> derde verdieping > zeeuwse boerenschuur

H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> tweede verdieping > zeeuwse boerenschuur

Gegevens:

- Type: Type G
- Bouwnummer: 17
- Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur
- Ligging: tweede en derde verdieping
- Woonoppervlakte: circa 75 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte: loggia circa 6 m<sup>2</sup>

- Bijzonder: - tweelaags hoekappartement
- trap in de living
- wonen onder de kap



Een ruim tweelaags  
hoekappartement met  
loggia, dakramen  
en veel vrijheid op  
de verdieping.

### Wonen met extra ruimte onder de kap

Type H is een uniek tweelaags hoekappartement in De Zeeuwse boerenschuur. De loggia ligt als een bijzondere buitenruimte in de woonzone, waardoor binnen en buiten op een verrassende manier samenkomen. Dit appartement voelt ruimtelijk, eigen en flexibel, met volop mogelijkheden om de verdieping af te stemmen op je manier van leven.

Op de woonlaag liggen de keuken, eetkamer en woonkamer logisch bij elkaar. De trap in de living geeft toegang tot de bovenverdieping. Onder de trap is ruimte voor wasmachine en droger, netjes uit het zicht. Boven bevindt zich standaard de technische ruimte en is er ruimte voor een flexibele indeling. Denk aan een extra slaapkamer, hobbykamer, logeerkamer of eventueel een tweede badkamer. De dakramen zorgen voor licht, lucht en uitzicht onder de kap.





H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> derde verdieping > zeeuwse boerenschuur

H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> tweede verdieping > zeeuwse boerenschuur

Gegevens:

- Type: Type H
- Bouwnummer: 18
- Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur
- Ligging: tweede en derde verdieping
- Woonoppervlakte: circa 101 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte: loggia circa 6 m<sup>2</sup>

- Bijzonder: - tweelaags hoekappartement
- trap in de living
- gelijkvloers wonen



Een slimme tweelaagse studio met dakramen, veel licht en een verrassend ruimtelijk gevoel onder de kap.

### Compact wonen met verrassend veel licht

Type I zijn de studio's van De Zeeuwse boerenschuur. Compact, slim en speels ingedeeld over twee woonlagen. Deze appartementen passen goed bij starters, eenpersoonshuishoudens of bewoners die bewust kiezen voor overzichtelijk wonen op een bijzondere plek.

Beneden liggen koken, eten en zitten compact bij elkaar. Via een trap bereik je de slaapverdieping, waar ruimte is voor slapen, kasten, badkamer met toilet en technische ruimte. De dakramen zijn hier een belangrijk onderdeel van de woonbeleving. Ze brengen veel daglicht naar binnen en kunnen opengezet worden, waardoor je ook onder de kap een gevoel van uitzicht en buitenbeleving ervaart.



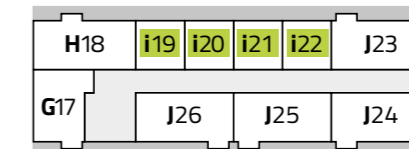


interieurimpressie appartement 19

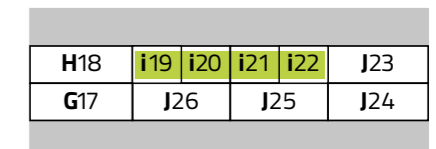
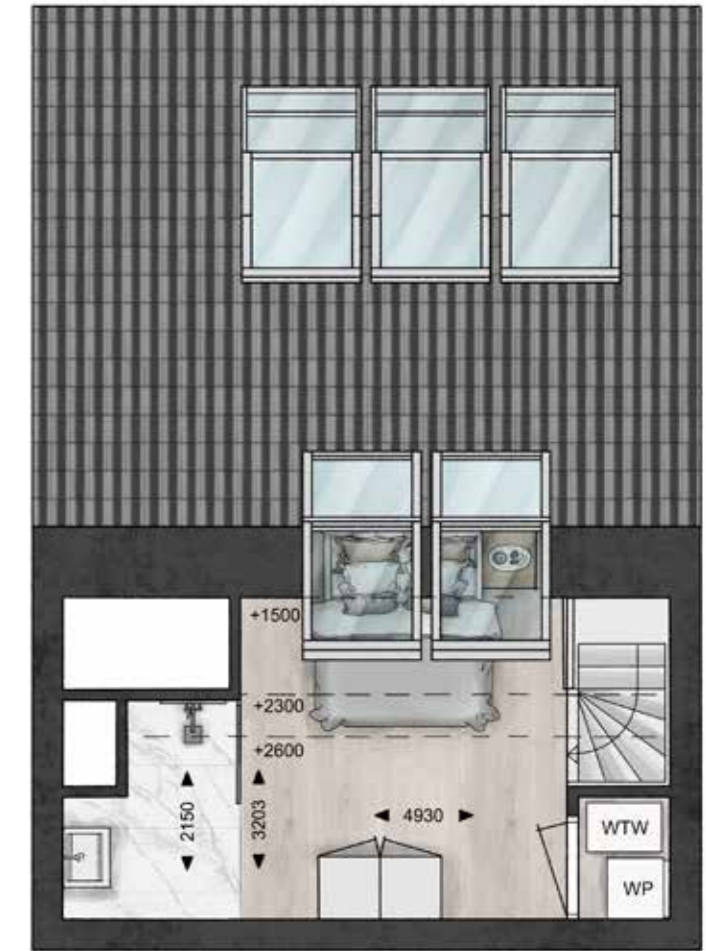
Gegevens:

- Type: Type I
- Bouwnummer: 19, 20, 21 en 22
- Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur
- Ligging: tweede en derde verdieping
- Woonoppervlakte: circa 48 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte: geen traditionele buitenruimte  
wel dakramen met  
open buitenbeleving

- Bijzonder:**
- vier studio's
  - tweelaags
  - slapen onder de kap



> tweede verdieping > zeeuwse boerenschuur



> derde verdieping > zeeuwse boerenschuur

Een royaal appartement met loggia, gelijkvloerse basis en een extra verdieping voor logees, hobby of opslag.

### Levensloopbestendig wonen met extra verdieping

Type J biedt een bijzondere combinatie: gelijkvloers wonen op de hoofdlaag, met extra ruimte onder de kap. Daardoor kun je op dezelfde verdieping wonen, slapen en badderen, terwijl de bovenverdieping ruimte biedt voor logees, hobby, werk of opslag. Dat maakt dit type comfortabel én toekomstgericht.

De woonlaag heeft een royale keuken-, eet- en zithoek met loggia. De loggia sluit mooi aan op het dagelijks wonen, waardoor je gemakkelijk even buiten zit zonder het appartement te verlaten. De hoofdslaapkamer en badkamer bevinden zich op dezelfde laag. De wasmachine en droger kunnen netjes onder de trap worden weggewerkt. Boven is ruimte voor een flexibele indeling en de technische ruimte. Dakramen zorgen daar voor daglicht en een prettige sfeer onder de kap.





interieurimpressie appartement 23



H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> derde verdieping > zeeuwse boerenschuur

H18	i19	i20	i21	i22	J23
G17	J26	J25	J24		

> tweede verdieping > zeeuwse boerenschuur

Gegevens:

Type: Type J  
 Bouwnummer: 23, 24, 25 en 26  
 Gebouw: De Zeeuwse boerenschuur  
 Ligging: tweede en derde verdieping  
 Woonoppervlakte: circa 101 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: loggia circa 6 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - vier appartementen  
 - gelijkvloers wonen op de hoofdlaag  
 - extra ruimte onder de kap  
 - met dakramen



## Wonen op een groen hof, midden in Goes

Klein Frankrijk is een plek waar veel kwaliteiten samenkomen. Midden in Goes ontstaat hier een bijzondere woonomgeving op de locatie van de oude boerderij Klein Frankrijk: groen, rustig en toch dichtbij de stad. Juist die combinatie maakt deze ontwikkeling volgens Aard-Jan Verschuure zo aantrekkelijk. Het is een plek waar natuur, wooncomfort en bereikbaarheid elkaar versterken.

Op deze locatie worden 34 appartementen ontwikkeld, midden in het groen en tegelijk vlak bij de voorzieningen van de stad. Dat maakt het plan niet alleen bijzonder om te zien, maar vooral prettig om in te leven.

De parkeeroplossing is zorgvuldig meegenomen, de woonvoorzieningen zijn compleet en de opzet van het plan is helder en overzichtelijk. Met twee hoofdgebouwen, een tussenplein en een groene inrichting ontstaat een woonmilieu dat rust uitstraalt.

Dat gevoel begint al bij aankomst. Wie straks de oprijlaan afrijdt naar het eigen appartement, komt binnen in een omgeving waar de auto uit het zicht staat en waar ruimte is voor verblijf en ontmoeting. Tussen de gebouwen ligt een

mooie tuin en ieder appartement beschikt over een eigen buitenruimte. Die woonbeleving is gemoedelijk: groen, rustig en toch dicht bij alles wat je nodig hebt.

Ook in het woningaanbod is bewust gekozen voor variatie. Er zijn compacte appartementen en studio's van circa 60 tot 70 vierkante meter, maar ook appartementen van circa 80 tot 90 vierkante meter, de maat die het meest voorkomt. Daarnaast zijn er ruimere appartementen met extra buitenruimte, zoals een tuin op de begane grond of een royaal terras op de verdieping. Waar mogelijk is gekozen voor minimaal twee slaapkamers. In alle appartementen komt het comfort van een complete woning terug, met aandacht voor buitenruimte, een prettige zitomgeving, een goede keuken en goed sanitair.

Volgens Aard-Jan gaat wonen hier over meer dan alleen vierkante meters en indeling. Het gaat ook over de omgeving waarin je woont. Op Klein Frankrijk woon je niet alleen in een appartement, maar in een landschappelijke setting met oude bomen, groen, vogels en de sfeer van een oud boerenerf. Juist die rust maakt deze plek bijzonder.

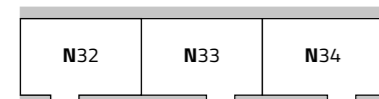
“Klein Frankrijk heeft de rust van een groen erf, met de stad dichtbij.”

Aard-Jan Verschuure

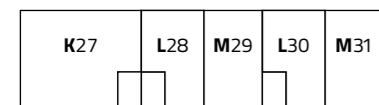


< Aard-Jan Verschuure  
Schrijver Versluys Makelaars, Goes





> eerste verdieping > eigentijdse schuur



> begane grond > eigentijdse schuur

## Een eigentijdse vertaling van wonen op het erf

De eigentijdse schuur is de moderne tegenhanger van De Zeeuwse boerenschuur. Het gebouw verwijst naar een bijgebouw of wagenschuur op het erf, maar krijgt een eigentijdse uitstraling door het metselwerk, de strakke hoofdvorm, de hoge raampartijen en de rustige materialisering. Daardoor ontstaat een gebouw dat duidelijk familie is van de boerenschuur, maar een eigen karakter heeft. Kenmerkend voor De eigentijdse schuur zijn de individuele entrees. De woningen worden vanaf het centrale erf bereikt en hebben ieder een eigen voordeur. Dat geeft de appartementen bijna het gevoel van een grondgebonden woning: je stapt direct vanaf het erf je eigen woning binnen.

De begane grond biedt appartementen met tuin en een directe relatie met het groen. Op de verdieping liggen royale appartementen met veel licht, een eigen loggia en hoge dakramen die de kapverdieping open en ruimtelijk laten aanvoelen. Ook deze bovenwoningen hebben een eigen entree, met een standaard lift naar de woonlaag. Dat maakt het wonen comfortabel en toekomstgericht.

De eigentijdse schuur biedt een andere woonbeleving dan De Zeeuwse boerenschuur. Waar De Zeeuwse boerenschuur sterker leunt op de historische uitstraling van de grote schuur, draait De eigentijdse schuur om licht, eigentijds comfort en het beste van

twee kanten: uitzicht op het groene erf én op het besloten binnenerf. De eigen entree en de buitenruimte die hoort bij de positie van de woning geven elk appartement een helder en zelfstandig karakter.

Wie kiest voor De eigentijdse schuur, kiest voor rust, zelfstandigheid en moderne erfbeleving. Het gebouw voelt kleinschaliger en persoonlijker, maar blijft door de architectuur en materialisering duidelijk onderdeel van Stadshof Klein Frankrijk.

Een zeer royaal  
hoekappartement  
met eigen entree,  
tuin en veel  
indelingsmogelijkheden.

### Royaal wonen in De eigentijdse schuur

Type K is het meest royale appartement van De eigentijdse schuur. Door de ligging op de begane grond, de eigen entree en de tuin voelt dit appartement bijna als een woning op het erf. Je hebt ruimte, privacy en direct contact met het groen, terwijl je profiteert van het comfort van appartementwonen.

Bijzonder is ook de overgang aan de zijde van het centrale erf. Voor de voordeur ligt een kleine privézone in de sfeer van een Delftse stoep: een verzorgde bakstenen rand waar ruimte is voor een bankje, potten met planten of een paar persoonlijke accenten. Zo ontstaat er een zachte overgang tussen de woning en het centrale erf, zonder dat het zijn open en gezamenlijke karakter verliest.

De indeling biedt veel mogelijkheden. Je komt binnen via je eigen voordeur aan het centrale erf en loopt door naar een ruime leefzone met plaats voor een grote eetkeuken, eventueel met kookeiland. De living ligt op de hoek en kijkt uit op het groen en de bomen rondom het erf. De slaapzone is apart gepositioneerd, met een hoofdslaapkamer, tweede slaapkamer en badkamer. Afhankelijk van de gekozen indeling is er ruimte voor extra kamers of een tweede badkamer. Daarmee is Type K geschikt voor bewoners die royaal willen wonen en graag zelf keuzes maken in gebruik en indeling.

TYPE K

Hoekappartement met tuin

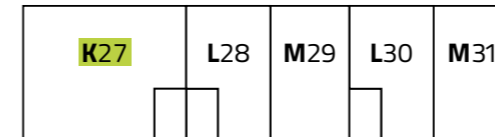




Gegevens:

Type: Type K  
 Bouwnummer: 27  
 Gebouw: De eigentijdse schuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 140 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: tuin circa 55 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - uniek hoekappartement  
 - eigen entree  
 - veel ruimte en  
 indelingsmogelijkheden



> begane grond > de eigentijdse schuur



Een compact gelijkvloers  
 appartement met  
 eigen entree,  
 tuin en een heldere  
 L-vormige indeling.

### Compact en logisch wonen in L-vorm

Type L is een compact appartement op de begane grond van De eigentijdse schuur.

De L-vormige plattegrond maakt de woning logisch en prettig in gebruik. Aan de zijde van het centrale erf heeft de woning een eigen entree met een kleine privézone in de sfeer van een Delftse stoep. Hier is ruimte voor een bankje of een paar persoonlijke accenten bij de voordeur. Aan de andere zijde ligt de tuin aan het groen, waardoor dit appartement aan beide kanten een prettige buitenbeleving heeft.

Vanuit de entree kom je in een gang met toegang tot de slaapkamer met badkamer. Daarna opent de woning zich naar de living, met zitruimte, keuken en toegang tot het terras. De technische ruimte ligt praktisch bij de keuken en biedt extra opbergruimte. Door de compacte opzet is Type L overzichtelijk, comfortabel en geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen.



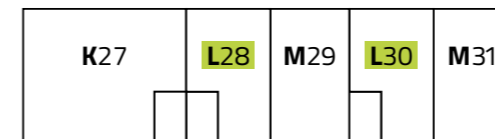


interieurimpressie appartement 28

Gegevens:

Type: Type L  
 Bouwnummer: 28 en 30  
 Gebouw: De eigentijdse schuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 65 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: tuin circa 29 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - twee appartementen  
 - één slaapkamer  
 - eigen entree aan het erf



> begane grond > de eigentijdse schuur



Een compleet  
driekamerappartement  
met twee slaapkamers,  
tuin en een prettige  
verbinding met het erf.

### Driekamerappartement aan het groen

Type M is een praktisch driekamerappartement op de begane grond van De eigentijdse schuur. Met twee slaapkamers, een eigen entree en een tuin is dit een compleet appartement voor wie graag gelijkvloers woont, maar wel behoefte heeft aan een extra kamer.

De hal geeft toegang tot de hoofdslaapkamer, de tweede slaapkamer, het toilet, de badkamer en de technische ruimte. Aan het einde van de gang ligt de woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar het terras en de tuin. De tweede slaapkamer kan worden ingericht als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Aan de erfzijde is ruimte voor een eigen bankje of zitplek, waardoor je ook aan die kant contact houdt met het boerenerf.



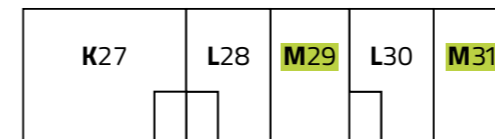


interieurimpressie appartement 29

Gegevens:

Type: Type M  
 Bouwnummer: 29 en 31  
 Gebouw: De eigentijdse schuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 73 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: tuin circa 27 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - twee appartementen  
 - twee slaapkamers  
 - eigen entree



> begane grond > de eigentijdse schuur



Een royaal appartement  
op de verdieping met  
eigen entree, standaard  
met lift, veel licht en  
buitenruimte aan de  
zonnige zijde.

### Licht wonen met het beste van twee kanten

Type N ligt op de verdieping van De eigentijdse schuur en biedt veel wooncomfort. Door de eigen entree op de begane grond, de trap naar boven en de lift voelt dit type zelfstandig en toekomstgericht. Boven woon je ruim, licht en rustig, met zicht naar verschillende kanten van het erf.

De indeling is helder. De slaapzone ligt aan de noordzijde, wat in de zomer prettig koel kan aanvoelen. Aan de zuidzijde bevinden zich de leefruimtes en de buitenruimte. De loggia, hoge raampartijen dakramen zorgen voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. De hoekappartementen profiteren bovendien van extra zijramen, waardoor het zicht en de lichtinval nog sterker worden.





interieurimpressie appartement 32

Gegevens:

Type: Type N  
 Bouwnummer: 32, 33 en 34  
 Gebouw: De eigentijdse schuur  
 Ligging: begane grond  
 Woonoppervlakte: circa 101 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte: loggia circa 8 m<sup>2</sup>

Bijzonder: - drie appartementen  
 - eigen entree  
 - standaard lift  
 - dakramen en hoge raampartijen



> eerste verdieping

> begane grond entree

# Een plek met geschiedenis, karakter en toekomst

Sommige locaties vragen om meer dan alleen een plan. Ze vragen om visie, geduld en het vermogen om te zien wat een plek in zich heeft. Voor Fraanje is Klein Frankrijk zo'n ontwikkeling. Directeur Marco Bosman en projectontwikkelaar Wieland Zwemer vertellen ieder vanuit hun eigen rol hoe dit bijzondere project tot stand kwam, waarom juist deze plek hen al jaren fascineert en wat het betekent om op zo'n historische locatie iets toe te voegen dat echt past bij Goes.

## Hoe kwam de locatie van Klein Frankrijk op jullie pad?

Marco: "Jan van Houte is al ruim veertig jaar een trouwe klant van Fraanje. In de loop der jaren hebben we veel voor hem mogen doen, van nieuwbouw tot verbouwingen. Zo bleef het contact altijd bestaan. Toen Jan in gesprek kwam met de eigenaar van boerderij Klein Frankrijk en het voor elkaar kreeg om het perceel te kopen, volgde al snel een telefoontje naar mij: 'Marco, is het iets voor jullie? Als je interesse hebt, kom je maar eens praten.' Boem de hoorn erop. Dat is typisch Jan, nooit lang van stof. Na een aantal gesprekken hebben wij het terrein van hem overgenomen, waarbij hij zelf een mooi stuk grond behield. Het blijft een slimme handelaar, die Jan."

"Je voelt hier de relatie met het landschap, met traditie, met de geschiedenis van de plek."

Wieland Zwemer

## Wat maakte dat Fraanje hier echt iets in zag?

Wieland: "Voor mensen die Goes en de vastgoedwereld in Zeeland een beetje kennen, was dit al heel lang zo'n plek waarvan veel mensen dachten: hier moet ooit nog eens iets gebeuren. Ik kende die locatie zelf ook al jaren. Het is geen willekeurig perceel, maar een plek met geschiedenis, met herkenbaarheid en met een heel eigen sfeer. Dat maakt het meteen interessant"

Marco: "Elke keer als ik daar langsreed, trok het mijn aandacht. Een mooie groene oase midden in de stad zie je niet vaak. Dan komt vanzelf de gedachte op hoe mooi het zou zijn om hier in boerderijstijl iets te kunnen ontwikkelen. Dat is bijzonder op zichzelf, maar ook het feit dat een vaste relatie zo'n plek koopt en vervolgens bij je aanklopt met de vraag of je er iets mee wilt, maakt het extra bijzonder. Dan ga je zorgvuldig met zo'n vraag om en zet je stappen."

## Hoe verliep de eerste verkenning van deze locatie?

Wieland: "Wat ik mooi vind aan hoe het is gegaan, is dat we heel zorgvuldig hebben gehandeld. We zijn niet eerst gaan kopen en daarna pas gaan kijken wat er mogelijk was. We zijn juist eerst in goed overleg met de gemeente gaan verkennen of er bereidheid was, en ook welke richting daar dan bij zou passen. Pas toen dat helder was, hebben we de stap gezet. Dat typeert voor mij ook hoe je dit soort plannen hoort te maken."

## Fraanje is een ontwikkelende bouwer, waarom past dit project hier zo goed bij?

Marco: "Het mooie van ons bedrijf is dat we denkers hebben en doeners. Ontwikkeling hoort bij de denkers, en daar begint het. Als we de betekenis van het woord ontwikkelen opzoeken, dan kom je uit bij woorden als ontluiken, rijpen, ontstaan, zich vormen en ontspinnen. Dat zijn wij bij projectontwikkeling ook: echte ontluikers. Bij ontwikkeling is overleg belangrijker dan ijver. Je moet geduld hebben, want het moet ontstaan. Daarna komt de andere kant van het bedrijf: de doeners. Juist daarom past een project als dit zo goed bij Fraanje." Wieland: "Dit project past heel goed bij het DNA van Fraanje. Het is Zeeuws tot en met. Je voelt hier de relatie met het landschap, met traditie, met de geschiedenis van de plek. Tegelijk zit er ook iets eigentijds in: je voegt iets nieuws toe, maar wel op een manier die recht doet aan wat er al is. Die combinatie maakt het sterk."

## Welke betekenis heeft deze locatie voor Goes?

Marco: "Iedereen kent deze locatie. Het is een historische plek voor Goes, en dat blijft het ook. Met veel groen en Zeeuwse stijl wordt het een echt uniek stukje Goes, direct grenzend aan de binnenstad en met zicht op de historische molen. Voor mij zit daar ook een vorm van respect in: respect voor de historie." Wieland: "Voor mijn gevoel laat Klein Frankrijk heel mooi zien waarom Goes zo'n aantrekkelijke stad is. Het toegankelijke, het vriendelijke, het menselijke zit daar allemaal in. Het is een plek die mensen al jaren bezighield, ook omdat iedereen voelde: dit is niet zomaar een hoekje in de stad. Als daar straks een project staat dat echt kwaliteit toevoegt, dan zegt dat ook iets over hoe Goes zich ontwikkelt."

## Wat maakt deze plek straks zo bijzonder om te wonen én te ervaren?

Wieland: "Het bijzondere is dat je er straks bijna een buitengevoel ervaart, terwijl je in een paar minuten op de Markt staat. Dat is eigenlijk nauwelijks ergens te koop. Je woont op een plek met rust, groen en historie, en toch midden in Goes. Juist die combinatie maakt het heel bijzonder." Marco: "Ik hoop dat mensen, als ze hier straks wonen, ervaren dat ze buitenaf wonen, echt een beetje 'op het erf', maar tegelijkertijd lopend naar de binnenstad kunnen gaan en zich daarna weer kunnen terugtrekken in een oase van rust en groen. En ik hoop dat mensen die erlangs komen, de historie door de nieuwbouw heen blijven zien en dat het een vertrouwd beeld voor Goes wordt."



< Marco Bosman  
Directeur Fraanje

> Wieland Zwemer  
Projectontwikkelaar Fraanje



Klein Frankrijk  
STADSHOF

## Makelaar:

**Schrijver**  **Versluys**

Piet Heinstraat 10  
4461 GL Goes

Telefoon: 0113 - 223 946  
E-mail: [info@schrijverversluys.nl](mailto:info@schrijverversluys.nl)  
[www.schrijverversluys.nl](http://www.schrijverversluys.nl)

## Ontwikkeling & bouw:

 **FRAANJE**

Nieuwe Kraaijertsedijk 37  
4458 NK 's-Heer Arendskerke

## Disclaimer

### ALGEMEEN

Dit magazine is nauwkeurig en met zorg samengesteld. In het gezamenlijke streven naar een optimale kwaliteit, wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden. Ook kunnen eventuele afwijkingen ontstaan uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat een en ander afbreuk doet aan kwaliteit.

### IMPRESSIES

Het beeldmateriaal, waaronder de perspectieftekeningen, in dit magazine is slechts bedoeld om je een indruk te geven van het plan. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### TEKENINGEN

Het ontwikkelen van een project is een voortdurend proces, waarbij een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen en de illustraties die in dit magazine zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot peil hoogte, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen; aan de plattegronden en situaties kunnen geen rechten worden ontleend.

### VERKOOP

De verkoop geschiedt op basis van de betreffende koopovereenkomst met bijlagen en het dan geldende bestemmingsplan. Aan dit magazine kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Dit magazine is geen contractstuk.