



Toelichting kaders stedenbouwkundig plan deelgebied 3

Veenvesters werkt een plan uit voor ongeveer 175 nieuwbouwwoningen in deelgebied 3 Franse Gat Zuid. Dit is het gebied aan en rond de Klaas Katerstraat. Nu staan er nog 95 verouderde eengezinswoningen van Veenvesters. Renovatie is niet haalbaar, dus heeft Veenvesters gekozen voor sloop en nieuwbouw.

Gebiedsvisie

- Het plan is onderdeel van de vernieuwing van het Franse Gat. In 2020 heeft de gemeenteraad hiervoor een Gebiedsvisie vastgesteld. In de jaren ervoor zijn hierover vele gesprekken gevoerd met bewoners en ondernemers in de wijk en zijn wijkbijeenkomsten gehouden.
- In die Gebiedsvisie is vastgelegd hoe de wijk vernieuwd gaat worden:
 - Er komen méér woningen. Er kan hogere bebouwing komen dan nu, vooral in de buurt van winkels en andere voorzieningen.
 - De nieuwbouw moet passen bij de bestaande woningen. De vernieuwing geeft de wijk een nieuwe toekomst, maar met behoud van het eigen karakter.
 - Er komen meer verschillende woningen voor verschillende doelgroepen. Nu zijn er nog te weinig woningen geschikt voor senioren, zeker voor wie zorg aan huis heeft. Het aantal sociale huurwoningen blijft hetzelfde. Er komen meer koopwoningen.
 - Betere openbare ruimte: met meer groen en meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Er komt meer ruimte voor het parkeren van auto's. Nieuwe parkeerplaatsen komen vooral op binnenterreinen achter de nieuwe woningen. Parkeren in een straat blijft mogelijk.

Van Stedenbouwkundige Randvoorwaarden naar stedenbouwkundig plan

- In 2021 hebben Gemeente en Veenvesters de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vastgesteld voor dit deelgebied. Hierin staat waar de nieuwe woningen mogen komen en hoe hoog er maximaal gebouwd kan worden.
- Binnen deze grenzen wordt nu een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit is een bouwplan op hoofdlijnen: wat voor type woningen komt waar, hoe hoog worden ze, waar komen de parkeerplaatsen, wat verandert er in de openbare ruimte?

Wat staat er al vast?

- In 2022 hebben Gemeente en Veenvesters bepaald hoeveel woningen in deelgebied 3 worden gebouwd na sloop: ongeveer 175 woningen. Ongeveer 60% daarvan (\pm 105) is een appartement. Verder komen er eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen. Een deel wordt koopwoningen. De rest wordt huurwoningen van Veenvesters.
- Dichtbij het Bruïneplein worden de nieuwe appartementen geschikt gemaakt voor senioren en zorg aan huis. Meer mensen uit deze doelgroep kunnen daardoor dichtbij winkels, apotheek en andere voorzieningen wonen.
- Het aantal parkeerplaatsen moet aan de parkeernorm van de gemeente voldoen. Hiervoor zijn ongeveer 225 parkeerplaatsen nodig, zowel voor de bewoners als voor hun bezoek. De parkeerplaatsen komen voor het grootste deel achter en naast de woningen.
- De Klaas Katerstraat wordt ingericht als fietsstraat ('auto's te gast'). Er komt meer groen in de straat.

Wat zou er kunnen komen?

- Deelgebied 3 bestaat uit de bouwvelden 3A, 3B, 3C en 3D.

• 3A: Klaas Katerstraat bij de Hovystraat

nu: Klaas Katerstraat 5 t/m 47

Hier kan maximaal 13 meter hoog (= 4 verdiepingen) worden gebouwd. Er komen twee woongebouwen. Midden tussen de nieuwe gebouwen komt een plantsoentje. De gebouwen komen verder naar achteren te staan. De toegang naar de Hovystraat wordt ook breder. We gaan uit van twee appartementengebouwen, met aan de achterkant (Hovystraat) rijen parkeerplaatsen.

• 3B: Klaas Katerstraat bij het Bruïneplein

(nu: Klaas Katerstraat 49 t/m 83, Bart Poesiatstraat 1 t/m 4)

Direct aan het Bruïneplein kan hier een hoog gebouw worden gemaakt, dat voor een deel maximaal 26 meter hoog (= 8 verdiepingen) en voor een deel maximaal 16 meter hoog (= 5 verdiepingen) mag zijn. De rest van dit bouwblok tussen Hovystraat en Nicolaas Beetsstraat mag maximaal 13 meter hoog (= 4 verdiepingen) hoog zijn. Zo dicht bij het winkelcentrum is dit de beste plek voor grotere appartementengebouwen. Daarbij gaan we uit van in ieder geval 4 verdiepingen. Het appartementengebouw boven de Jumbo en Aldi heeft dezelfde hoogte. De parkeerplaatsen komen zoveel mogelijk achter de appartementen.

• 3C: ten zuiden van Nicolaas Beetsstraat

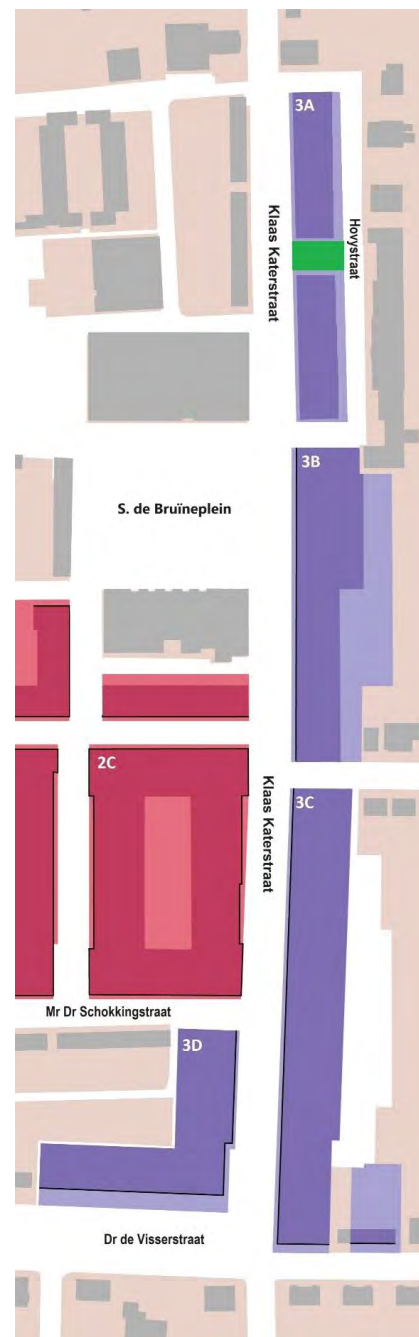
nu: Klaas Katerstraat 85 t/m 139 en Dr de Visserstraat 6 t/m 10

Hier mag maximaal 12 meter hoog (= 4 verdiepingen) gebouwd worden. Hier denken we niet aan appartementen, maar aan eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen van drie of misschien vier verdiepingen. Bij de drie woningen aan de Dr de Visserstraat gaan we uit van twee verdiepingen plus een zolder onder een schuine kap. De parkeerplaatsen komen zoveel mogelijk op het grote binnenterrein achter de woningen. We stellen voor om de woningen aan de Klaas Katerstraat wat verder naar achteren te zetten. De straat wordt dan breder, met meer ruimte voor groen.

• 3D: hoek Klaas Katerstraat / Dr de Visserstraat

(nu: Klaas Katerstraat 82 t/m 96 en Dr de Visserstraat 14 t/m 36)

Hier mag maximaal 11 meter hoog (=3 verdiepingen) gebouwd worden. We gaan hier uit van dezelfde soort bebouwing als nu: eengezinswoningen van twee verdiepingen plus een zolder onder een schuine kap. Aan de Dr de Visserstraat houden de woningen een voortuin op het zuiden, net als nu. Aan de kant van de Mr. Dr. Schokkingstraat willen we ruimte maken voor een aantal extra parkeerplaatsen.



Kaart bouwvelden deelgebied 3