

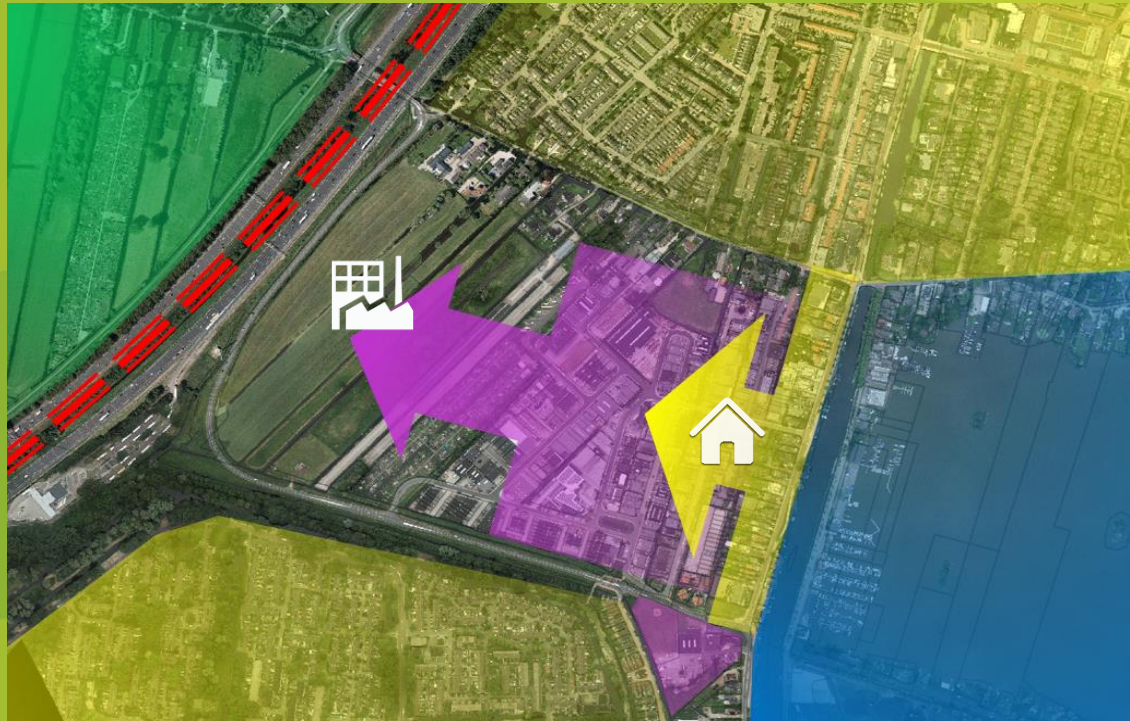


Gebiedsbijeenkomst 1 Uitbreiding en Transformatie Zoutman

Plaats De Brug – Reeuwijk-Brug

Datum 21 januari 2020

Presentator Herman Petter



Wat gaan we doen vanavond?

- 1. Interview met wethouder Dirk-Jan Knol**
- 2. Korte gezamenlijke aftrap**
 - **Toelichting op aanleiding en aanpak haalbaarheidsonderzoek**
 - **Mini-enquête**
- 3. Workshopronde 1**
Workshopronde 2



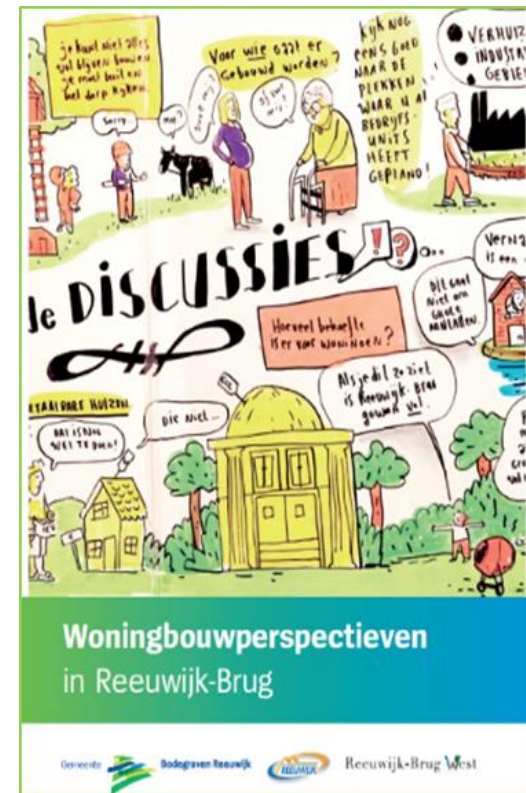
Raadsprogramma

“Om in de komende jaren voldoende ruimte voor bedrijven te creëren zetten we in op uitbreiding ten westen van Zoutman. Deze ontwikkeling biedt ruimte om het oostelijk deel van Zoutman te transformeren naar wonen. Zo geven we een kwaliteitsimpuls aan dit gebied.”

Samen Duurzaam Gezond
Programma 2018-2022

1) Behoefte woningbouw

- ❑ Algemene tendens: Behoefte aan (betaalbare) woningen.
- ❑ Nieuwbouwplannen voor Reeuwijk-Dorp drogen zo langzamerhand op.
- ❑ 2017: Traject in Reeuwijk-Brug: **Woningbouwperspectieven in Reeuwijk-Brug**. Conclusie: verken haalbaarheid van uitbreiding en (deels) transformatie Zoutman.



2) Behoefte bedrijventerrein

- ❑ Signalen: Bestaande bedrijven krap in het jasje, groeiende vraag nieuwe.
- ❑ Mogelijke transformatie oostelijk deel.
- ❑ 2019: Gemeentebreed onderzoek bureau Buck: ***Ontwikkelstrategie nieuwe bedrijventerreinen Bodegraven-Reeuwijk.***

Behoefte in Reeuwijk-Brug $\pm$ 7 hectare netto op korte termijn.



Zoutman-West

This is an aerial photograph of a coastal area. A large, irregularly shaped area is highlighted with semi-transparent colors. The westernmost part is blue, the central part is green, and the eastern part is yellow. A dashed yellow line separates the green and yellow areas. The area is surrounded by residential neighborhoods, a highway on the left, and a canal on the right.

*Zoutman
(‘midden’)*

Zoutman-Oost

Samenhangende vraagstukken



Vraagstuk 1:

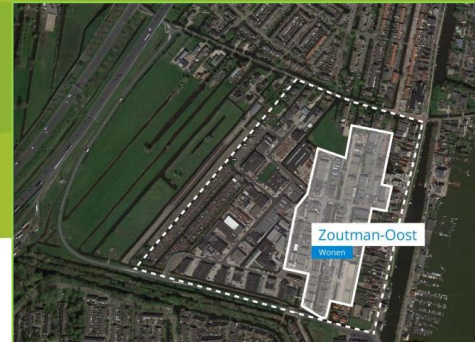
Kan het bedrijventerrein in westelijke richting ('Zoutman-West') uitbreiden?



Vraagstuk 2:

Kan een deel van het bestaande bedrijventerrein worden getransformeerd naar wonen?

Transformatie *Zoutman-Oost*



Wat weten we al, wat zijn uitgangspunten?

- ❑ Gemengd gebied: nu al wonen en werken
- ❑ Huidige bedrijven: bestaande rechten respecteren, faciliteren te transformeren, niet actief verplaatsen.
- ❑ Transformatie kan: in 2018 zo'n 13.000 nieuwe woningen door transformatie in NL.
- ❑ Haalbaarheid? Milieucontouren, leeftijd panden, gefragmenteerd eigendom, bereidheid eigenaren etc.

Transformatie *Zoutman-Oost*



Wat gaan we het komende half jaar doen?

Gebiedsvisie opstellen: welk woonklimaat, hoe hoog, hoe groen, welk woningtype, hoe te parkeren, 'laadvermogen' etc.?

Bereidheid tot transformeren peilen bij eigenaren door vragenlijst (binnenkort)

Transformatiestrategie: Gebiedsvisie in samenhang met transformatiebereidheid geeft indicatie van haalbaarheid.

Uitbreiding *Zoutman-West*



Wat weten we, wat zijn uitgangspunten?

- ☐ Behoefte bedrijventerrein aantoonbaar
(Ontwikkelstrategie Bedrijventerreinen door Buck)
- ☐ Voorrang aan bedrijven uit transformatiegebied
- ☐ Nabijheid randweg/A-12: goede ontsluiting
- ☐ Belemmering: gasleiding westzijde
- ☐ Private eigendomssituatie gronden

Uitbreiding *Zoutman-West*



Wat gaan we het komende half jaar doen?



Bedrijvenprofiel opstellen; welk type bedrijven, hoe groot/hoog, lokaal?



Stedenbouwkundige verkenning; o.a. wateropgave, verkavelingsvarianten, ontsluiting

Ontwikkelstrategie: eigenarentraject, taxatie, financiële haalbaarheid

Spoorboekje komend 1/2 jaar

	Transformatie Zoutman-Oost	Uitbreiding Zoutman-West
Vandaag	Analyse, kansen en (on)mogelijkheden	Bedrijvenprofiel bespreken
3 maart	Globale visie op het gebied, op zoek naar spelregels	Bedrijvenprofiel aanscherpen Belemmeringen in beeld
12 mei	Aanscherpen visie en spelregels	Stedenbouwkundige verkenning
23 juni	Gebiedsvisie samen definitief maken	Stedenbouwkundig plan en Ontwikkelstrategie
Na zomer	Gemeenteraad: Voorleggen resultaten haalbaarheidsstudie met advies	

Uitbreiding Zoutman (West)

Verkenning

NU

- Bedrijfsprofiel
- Stedenbouwkundige verkenning
- Grondposities en eigendom
- Ontwikkelstrategie

Verdieping

- Onderzoeken omgevingsaspecten
- Grondexploitatie en -strategie
- Beeldkwaliteit
- Bestemmingsplan voorbereiden

Bestemmingsplan

Realisatie nieuw modern werkgebied

2020

**2020
+
2021**

2021

2022

Uitbreiding Zoutman (Oost)

Verkenning

NU

- Gebiedsvisie
- Transformatie-bereidheid
- Planologisch-jurische kaders
- Transformatiestrategie

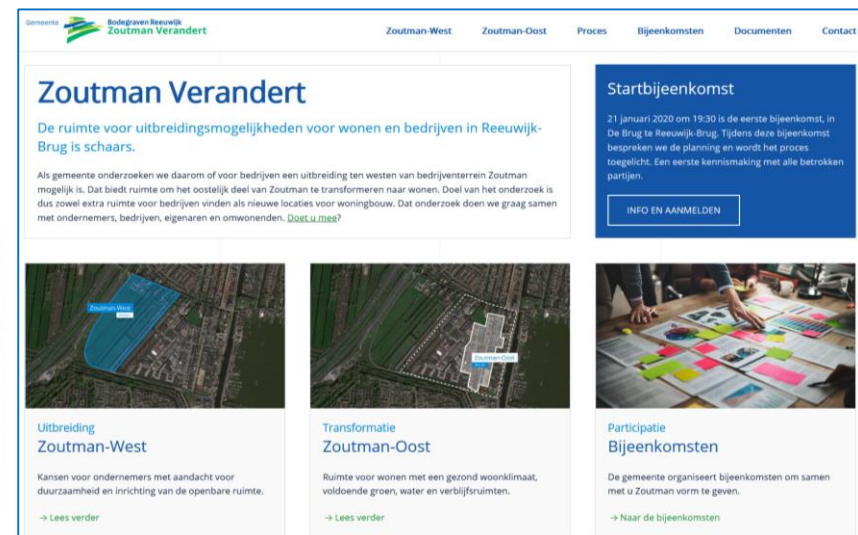
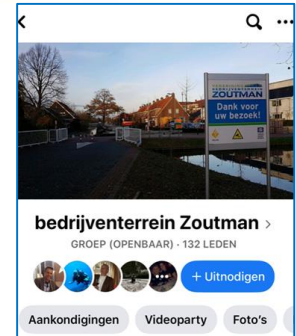
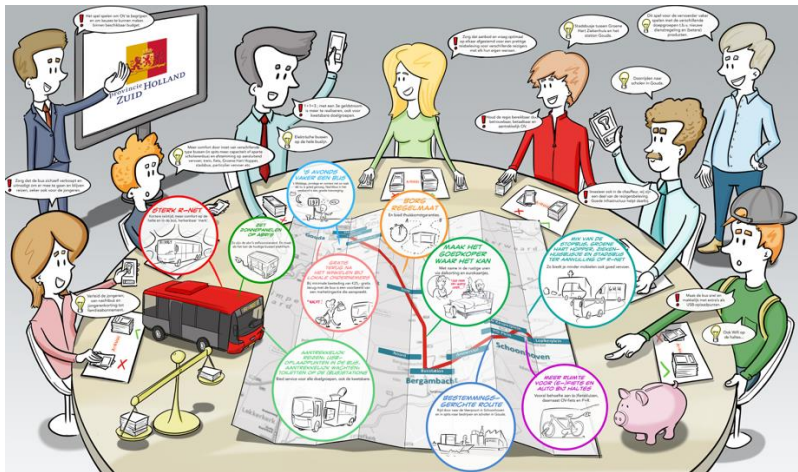
Verdieping

- Uitwerken gebiedsvisie
- Onderzoeken omgevingsaspecten
- Organisatie en proces
- Bestemmingsplan voorbereiden

Bestemmingsplan

Realisatie nieuw woon(werk)-gebied

Wie doet er mee, en hoe communiceren we?



Programma workshoprondes

Grote zaal:
Transformatie
'Zoutman-Oost'



Kleine zaal:
Uitbreiding
'Zoutman-West'



**Na ± 30 min workshop-wissel
(max 10 min)
Na afloop; napraten en wel thuis!**