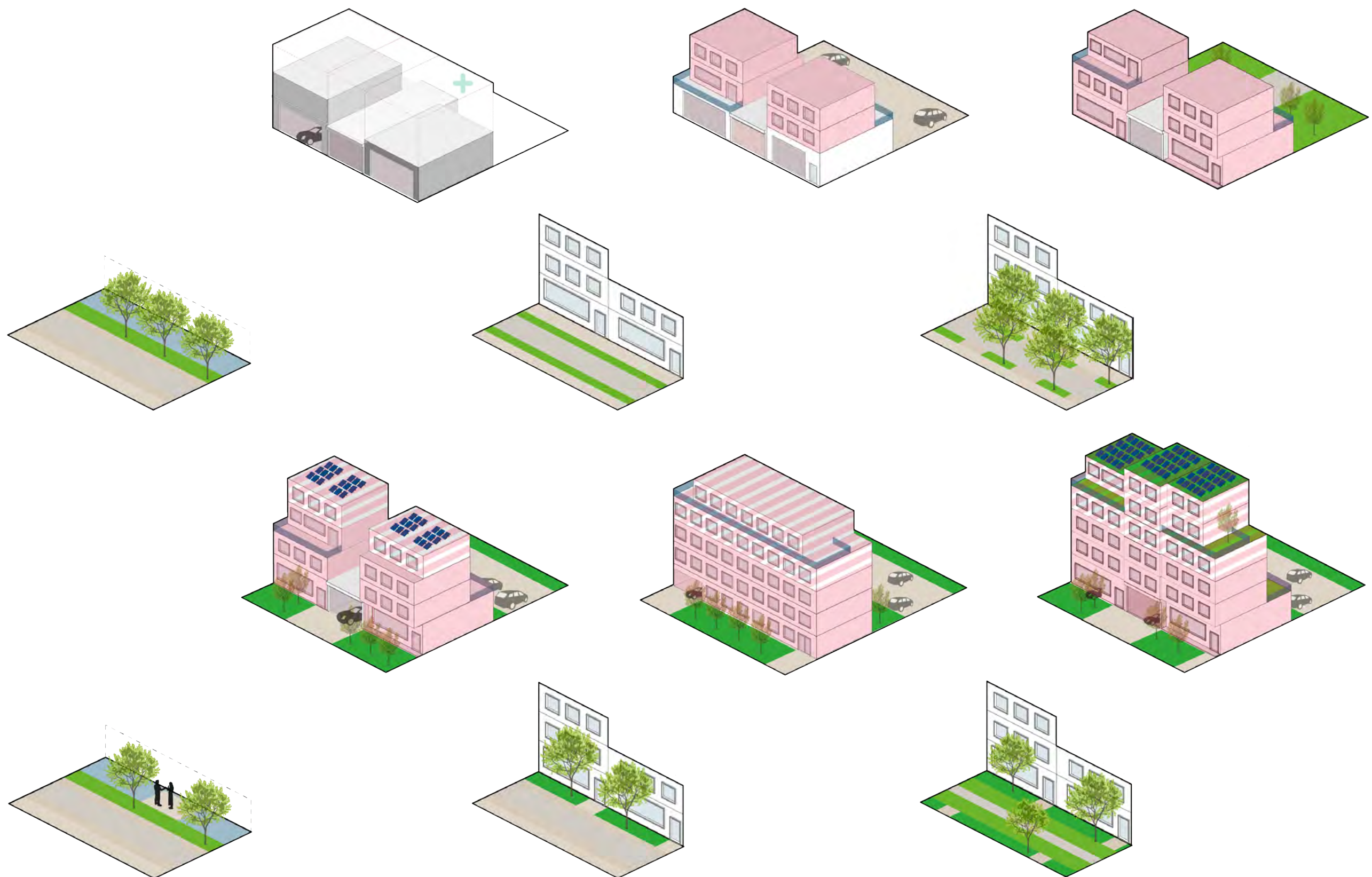




Zoutman-Oost - **Tweede workshop belanghebbenden** - 3 maart 2020

Inleiding & résumé

Inleiding

Zoutman-Oost verdient het om verbeterd te worden: hoewel het al een gemengd woon-werkmilieu is, heeft het nu de kille uitstraling van een verouderd bedrijventerrein. Deze workshop zijn een aantal voorbeelden van ingrepen gepresenteerd om het wonen te verdichten en de openbare ruimte te verbeteren.

Echter, zonder de deelnemers van de workshop gaat er niets veranderen. Het doel van de workshop was daarom enerzijds om de deelnemers kennis te laten maken met een aantal concrete ingrepen, anderzijds diende de workshop ook om een gevoel te krijgen van het draagvlak van het type ingreep dat hier voorgesteld wordt.

Daarvoor zijn er een aantal zaken voorbereid:

1. Geabstraheerde kaart van Zoutman-Oost waarop deelnemers aan kunnen geven waar ze welke ingreep zien zitten.
2. Zes soorten fiches met voorbeelden van een vergroening van de openbare ruimte: van het herstellen van groene waterkanten, tot het transformeren naar autoluwe of autovrije straten
3. Zes soorten fiches met voorbeelden van woonverdichting: van het behouden van de bestaande situatie, tot een woongebouwen van 6 lagen hoog.
4. Vijf doelgroepen van bewoners die hier een plek zouden kunnen krijgen: van starters, tot bijzondere woonvormen.

Het plaatsen van een fiche op een bepaalde plek op de kaart door een deelnemer of tafelleider was bij de meeste tafels aanleiding tot een levendig gesprek over wat een geschikte plek was en/of een geschikte ingreep. Over de fiches die zijn blijven liggen kan geconcludeerd worden dat er aan de tafel consensus was over de ingrepen. Daarnaast kon met gekleurde stickers aangegeven worden of er gestuurd moest worden op een bepaalde doelgroep. Tenslotte was er natuurlijk ook ruimte om met een stift verdere nuance aan te brengen door bijschriften, pijlen en kleine schetsjes.

résumé openbare ruimte

- Er is tussen de tafels min of meer consensus dat een vergroening van de buitenruimte noodzakelijk is, wanneer er meer woningen in het plangebied gerealiseerd gaan worden.
- Over de individuele ingrepen lopen de meningen uiteen: zie daarvoor verslagen van de verschillende tafels.
- Qua uitvoering zien sommigen dat als gemeentelijke taak, anderen geven aan dat kosten verhaald zouden mogen worden bij winstgevende ontwikkelingen in het gebied.
- Bij meerdere tafels werd aangedragen dat het onderhoud van de huidige situatie nogal te wensen overlaat. Een transformatie dient dus gepaard te gaan met een goed onderhoudsplan.
- Een opwaardering van de watergangen zou ook een substantiële kwaliteitsverbetering kunnen vormen voor het gebied.

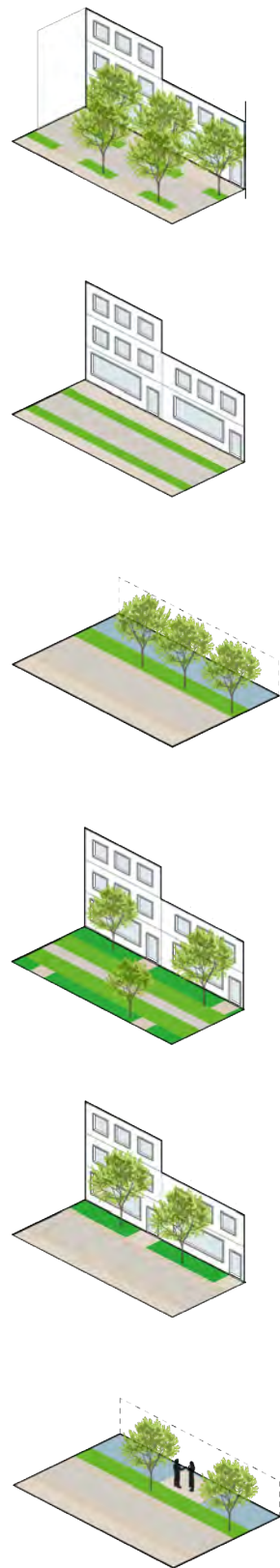
résumé bebouwing

- Aan de randen van het gebied heeft men over het algemeen de voorkeur om binnen de huidige bouwvelop van drie lagen te blijven.
- In het midden van Zoutman zou er hoger dan drie lagen gebouwd kunnen worden.
- De maximale bouwhoogte werd door de meeste op vijf lagen geschat, zolang dat op specifieke plekken of als sporadische accenten wordt toegepast.
- Bij de meeste tafels ziet men de meerwaarde in om ingrepen te doen die meerdere percelen tegelijk transformeren en niet alléén een gebouw bouwen, en daarbij aspecten als parkeren, duurzaamheid en (een bijdrage aan) de openbare ruimte meenemen.
- Snelle duidelijkheid, goed geschreven regels, een helder proces en voldoende rendement zijn dan wel voorwaarden die dan gewaarborgd dienen te worden.
- Een ondergrondse parkeervoorziening over meerdere percelen werd op meerdere tafels aangedragen als een voorwaarde én oplossing om de hogere dichtheden mogelijk te maken.

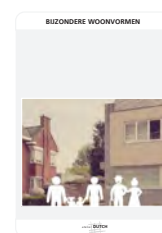
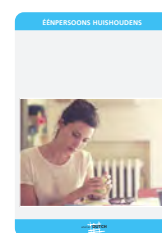
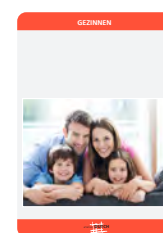
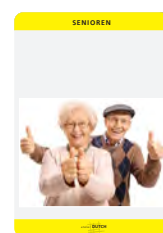
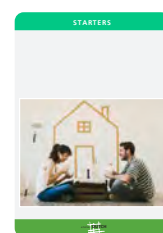
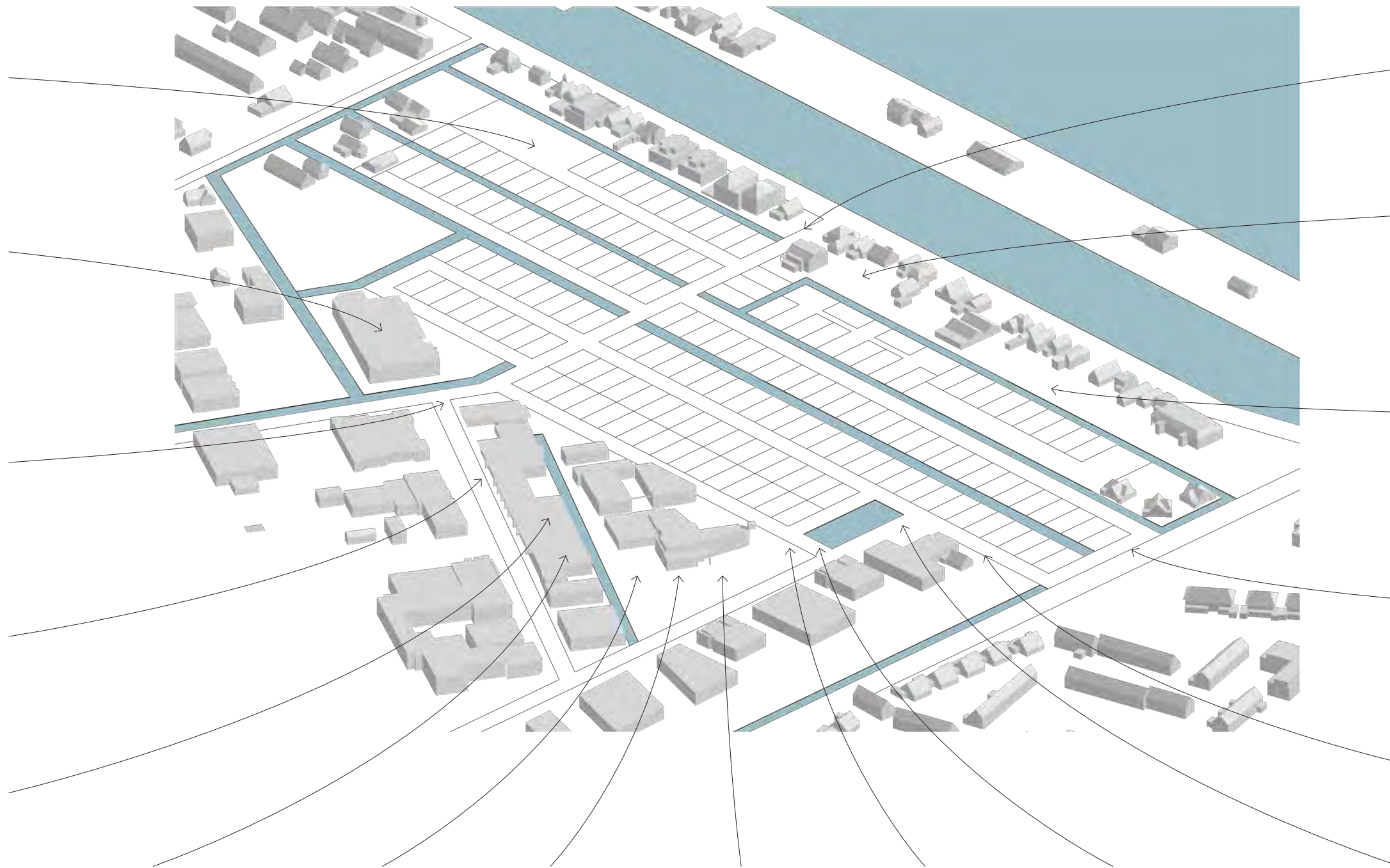
résumé doelgroepen:

- De bijdragen over de bewoners profielen liepen uiteen. Vele vonden dat het de ontwikkelings-dynamiek niet ten goede komt om hier veel op te sturen. Gezinswoningen voelen voor velen onlogisch, vanwege de vermoedelijke woningtypologie. Men ziet vaak kansen voor starters.

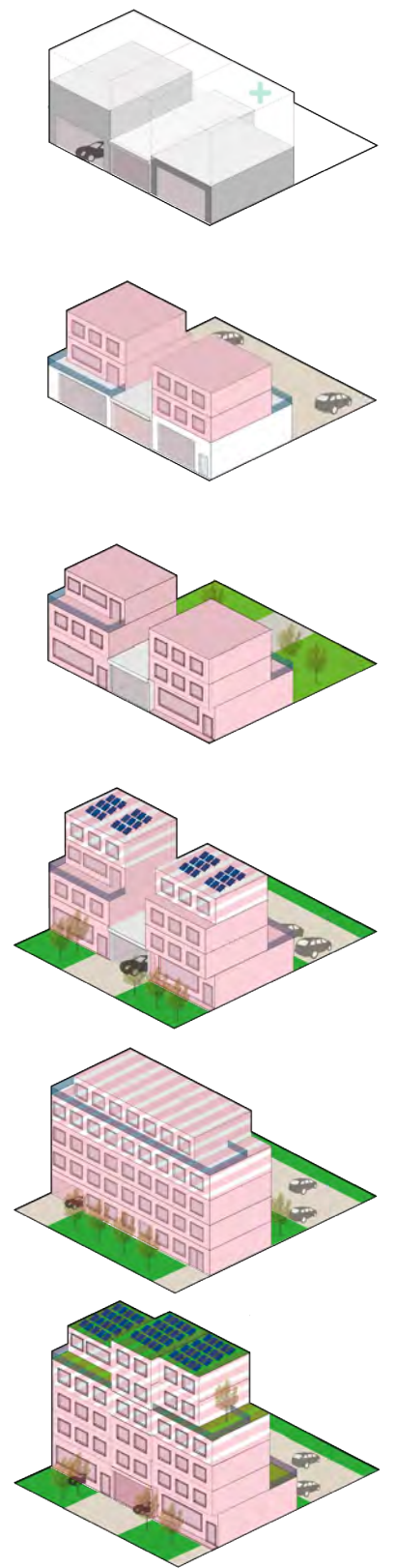
Basismateriaal workshop



△ Fiches vergroening buitenruimte.



△ Vijf doelgroepen die hier een plek zouden kunnen krijgen: van starters, tot bijzondere woonvormen.



△ Fiches woonverdichting.



△ Zes soorten fiches met voorbeelden van een vergroening van de openbare ruimte: van het herstellen van groene waterkanten, tot het transformeren naar autoluwe of autovrije straten.

△ Zes soorten fiches met voorbeelden van woonverdichting: van het behouden van de bestaande situatie, tot een woongebouwen van 6 lagen hoog.

Voorbeeldscenario's



Scenario 'alleen verdichten binnen bestaande bouwenvelophe'. Dit is een voorbeeld van geheel ingevuld gebied, zodat de workshopdeelnemers een beeld vormen hoe het er uit kan komen te zien.



Zes soorten fiches met voorbeelden van woonverdichting: van het behouden van de bestaande situatie, tot een woongebouwen van 6 lagen hoog.

Tafel 1

Openbare ruimte

1. Waterkwaliteit dient verbeterd te worden ter behoeve van recreatie
2. Entree van het plangebied (Einsteinstraat) dient als laan ingericht te worden om als drager van het plangebied te vormen
3. In Zoutman-Oost moet een ontmoetingsplek te komen
4. Is éénrichtingsverkeer haalbaar?
5. Fokkerstraat in het noorden openen voor autoverkeer voor afname verkeersdruk Einsteinstraat

Bebouwing

1. Voorkeur voor:
 - a. Woningen binnen bestaand volume (al dan niet i.c.m. sloop)
 - b. Optoppen/uitbreiden bestaande bebouwing
 - c. Nieuwbouw in maximaal 5 bouwlagen
2. Laagbouw aan randen van het plangebied, hoogbouw in het centrum van het plangebied
3. 'Coalitievorming' dient gepaard te gaan met het realiseren van openbare ruimte
4. Bij 'coalitievorming' mogelijk een ondergrondse parkeergarage

Doelgroepen

1. Aan de oostelijke rand van Zoutman-Oost voorziet men vooral kansen voor senioren en bijzondere woonvormen i.v.m. de nabijheid van voorzieningen en bushaltes.
2. Het centrum van Zoutman-Oost is geschikt voor starters en éénpersoonshuishoudens
3. Gezinnen vindt men geen realistisch doelgroep voor Zoutman-Oost



Tafel 2

Openbare ruimte

1. De opgave is dat er te weinig groen en onvoldoende parkeerplaatsen zijn.
2. Voorkeur voor 'vergroenen' parkeerplaatsen (halfverharding), i.c.m. toevoegen groen/bomen waar het kan.
3. Geeft de combinatie werken-wonen de mogelijkheid voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen?
4. Kies één of meerdere plekken om op 'ingrijpende wijze' ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.

Bebouwing

1. Voorkeur voor:
 - a. Woningen binnen bestaand volume (al dan niet i.c.m. sloop)
 - b. Optoppen/uitbreiden bestaande bebouwing
2. Zoek ruimte voor 'schaalvergroting' (ook in spelregels). Dit kan door:
 - a. Stimuleer 'coalitievorming', samenwerking tussen meerdere eigenaren
 - b. Organiseer eenduidige regie op de transformatie (in coalitie of via gemeente)
3. Onderzoek mogelijkheid om op één of meerdere plekken een schaalsprong te maken (hogere bebouwing (>10 lagen) met goede parkeeroplossing op geschikte plekken). NB: liever niet aan de rand met Zoutman Midden, dan kijk je uit over een bedrijfsterrein.
4. Overweeg om de bestaande woningen/bedrijven aan de Zoutmansweg mee te nemen in de transformatie.
5. Voor de individuele eigenaren geldt dat de financiële haalbaarheid essentieel is om de transformatie in te zetten. Zijn hier spel- of stimuleringsregels bij denkbaar?

Doelgroepen

1. Alle doelgroepen zouden bediend mogen worden in Zoutman Oost.



Alles of Niets!
(niet in haast)

Alles ineens
verplaatsen?

hebben de bewoners
logisch wel binding
met de plek

leefbaar
heid

bevestiging
van de Levens
pattern

Angstige
handzaamheid
essentieel

hier transfer
over?

Coalitie
(shand)
(-resie)?

hier is het
hoogbouw
gebouwd

zuren/puizen
water

Tafel 3

Openbare ruimte

1. Om Zoutman-Oost aantrekkelijk te maken voor woningen dient de openbare ruimte aantrekkelijk te worden.
2. Op de Leeghwaterstraat wordt veel te hard gereden.
3. Zoutman-Oost is te vol.

Bebouwing

1. Het noordelijke deel van Zoutman-Oost leent zich het beste voor transformatie.
2. Mogelijkheid tot uitbreiding met woningen (op bedrijfspanden).
3. Als iedere ontwikkelaar zelfstandig gaat ontwikkelen wordt het een zootje.
4. Aan de oostelijke rand mag hoger gebouwd worden, dan heeft men een uitzicht over de plassen.
5. Door sommige percelen gezamenlijk in meer bouwlagen te ontwikkelen kunnen de tussengelegen percelen open blijven.

Doelgroepen

1. Alle doelgroepen zouden bediend mogen worden in Zoutman Oost.

Tafel 4

Openbare ruimte

1. Vergroening van de straten is belangrijke voorwaarde voor woonverdichting of behoort in elk geval samen te gaan met woningbouwprojecten.
2. Voor de additionele woningen zou moeten gelden dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Dit geldt of gold al in het gebied, maar dat moet dan wel gehandhaafd worden.
3. Additionele kwaliteit in de openbare ruimte kan ook bewerkstelligd worden door het bevaarbaarder maken van de watergangen. In het noordelijk deel kan nu al gevaren worden met zeer platte bodems, maar dat zou dan dieper uitgebaggerd moeten worden. Door extra hogere bruggen (Einsteinstraat) of een nieuwe verbinding richting de Breevaart (bij de kruising Randweg – Zoutmanseweg).
4. Doodlopende straten kunnen het eerste autoluw gemaakt worden.
5. Bij het vergroenen van de straten dient rekening gehouden te worden met de bestaande bedrijvigheid, bijvoorbeeld met de vele autobedrijven in het gebied.
6. Het einde van de Fokkerstraat (het noorden) verdient speciale aandacht: Hier is een grote parkeerplaats die deels privé is. Deze wordt vaak gebruikt door de kerk.

Bebouwing

1. De hoogte:
 - a. Maximaal drie lagen: percelen die grenzen aan de bestaande bebouwing langs de Zoutmanseweg en de Nieuwdorperweg kunnen verkleuren naar meer wonen binnen de huidige bestemmingsplanhoogte (ongeveer 3 lagen).
 - b. Maximaal vier lagen: de andere percelen van Zoutman-Oost kunnen één laag hoger.
 - c. Hoogteaccenten: op strategische locaties zouden hoogte accenten (5 of 6 lagen) mogelijk moeten zijn, zoals het waterplasje aan het zuiden van de Pascalstraat of langs het oost-west lopende deel van de Van Leeuwenhoekstraat-Einsteinstraat.
2. Woningbouwverdichting is enkel mogelijk wanneer het parkeren fatsoenlijk opgelost wordt.
3. Einsteinstraat 50 - 58A hebben mandelige opritten, waardoor samenwerking tussen de verschillende eigenaren voordehand liggend is bij een stevige verdichting.

Doelgroepen

1. Algemeen: laat de doelgroepen aan de markt over. Zeer doelgroepgericht sturen is een hoge drempel die de ontwikkelingsdynamiek negatief beïnvloed.
2. Als er één doelgroep is waar speciale aandacht voor zou moeten zijn dan zijn het de starters.



Tafel 5

Openbare ruimte

1. Hoe maken we met z'n allen een goed plan? Nu nog geen plan en dus duidelijkheid voor eigenaren of transformatie financieel interessant is. (opmerking geldt ook voor bebouwing en doelgroepen)
2. Er dient een balans te zijn tussen openbare ruimte en bebouwing.
3. Openbare ruimte is een taak van de gemeente, graag een uitgewerkt plan.

Bebouwing

1. Transformeren kan alleen als de opbrengsten voldoende zijn om investeringen en aanschaf van een pand te compenseren. De meeste eigenaren zullen alleen transformeren als er winst gemaakt kan worden.
2. Één bouwlaag op bestaande bebouwing mogelijk met parkeren eronder.
3. We hebben graag snel duidelijkheid i.v.m. investeringsstop nu er nog onbekend is wat mogelijk is.
4. Niet alle eigenaren zijn even deskundig om zelf maximaal rendement te berekenen en zelf te transformeren. Liever een duidelijk plan vooraf van de gemeente.
5. Er is veel animo in de Einsteinstraat.
6. Een projectontwikkelaar of de gemeente zou hele gebied moeten opkopen, dan kun je een veel beter integraal plan maken dan alles één voor één te transformeren.

Doelgroepen

1. Doelgroepen minder interessant dan de bouwmogelijkheden.
2. Verwachting is alleen appartementen, dan zit je al snel bij groepen als starters en senioren.

4/3?

Edisonstraat

Einsdensstraat

Edisonstraat

Pascalsstraat

max
rendement

Gemeente
Bodegraven-Reeuwijk
Vragen, opmerkingen en suggesties
Gebiedsbeveiligingscommissie Zoutman Verandert
3 maart 2020
Het is een vraag, een opmerking of een suggestie met betrekking tot de
aanpak van de gebiedsbeveiliging. Het kan gaan om een vraag, een opmerking of
een suggestie. Het kan ook gaan om een andere vorm van feedback.
Vraag, opmerking, suggestie.



Tafel 6

Openbare ruimte

1. Bij het onderhoud van de openbare ruimte zou gericht gemaaid moeten worden en er zou vervanging voor de bestaande bomen geplant moeten worden.
2. De fietsroute door Zoutman-Oost en de fietserskruising van de randweg met de Edisonstraat zijn gevaarlijk. Daarnaast zouden er alternatieve fietsroutes gezocht moeten worden.
3. Overal moet meer parkeren komen.
4. De verlichting is op zich goed, maar wel te fel.
5. Aan de Einsteinstraat zou een speelvoorziening op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden gerealiseerd.
6. Aan de Breevaart zouden de fietsers langs het water geleidt moeten worden, maar niet op de weg.

Bebouwing

1. De strook tussen Zoutman-Oost en de Breevaart zou ook bij het plan betrokken moeten worden: ook daar maximaal 3 woonlagen.
2. Het gehele gebied maximaal 3 lagen hoog.
3. Aan de Pascalstraat zou hoog gebouwd kunnen worden (6-8 lagen).

Doelgroepen

1. Algemeen: hier ligt een kans om een zeer gemengd gebied te maken qua bewonersprofiel.
2. Overal in het gebied zou plek kunnen komen voor éénpersoonshuishoudens.
3. In de strook langs de Breevaart en de achterliggende bedrijven zou plek kunnen komen voor senioren.
4. Langs de Einsteinstraat zou plek kunnen komen voor gezinnen.
5. Starters zouden met name een plek kunnen krijgen tussen de Edisonstraat en de Pascalstraat.



fietser (kan op de water, deiden)

hier ook max 3 lagen

over al MEER PARKEREN

hier kan hoog 6-8

gevoeglijke kruising vooral voor fietsers

hier ook max 3 lagen

goed idee

verlichting op zijkant maar wel te fel

De Herengracht zoeken



Stadsplan Bureau
Vragen, opmerkingen en suggesties
Gedrukt op papier van 100% gerecycled papier
1 maart 2023



atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere

Postbus 1181 | 1300 BD Almere

T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133

info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

www.facebook.com/atelierdutch

4 maart 2020

S-REE-2019023