



Zoutman Oost– 3^e online gebiedsbijeenkomst op 18-5-2020

Verslaglegging & Veelgestelde vragen

Voor het oostelijke deel van het bestaande bedrijventerrein is op 18 mei de eerste concept-gebiedsvisie gepresenteerd met voorlopige 'spelregels' voor bouwmogelijkheden. De bijeenkomsten en presentaties zijn verzorgd vanuit de raadszaal van het gemeentehuis en waren live te volgen via internet. Helaas was er tussendoor een aantal technische storingen, ondanks dat hebben zo'n 85 mensen de bijeenkomst gevolgd. Deelnemers kregen ook de gelegenheid om hun mening te delen en vragen te stellen via een 'Mentimeter', bijna de helft van de deelnemers deed hieraan actief mee. De resultaten hiervan kunt u terugvinden op onze website, dat geldt ook voor de presentatie die deze avond is vertoond. De vragen zijn grotendeels beantwoord tijdens de bijeenkomst. In dit verslag zijn alle vragen met antwoorden nogmaals op een rijtje gezet.

Proces en terugblik vorige workshop

Herman Petter, gemeentelijk projectleider licht dit toe. De gemeenteraad wil graag weten of transformatie op het oostelijke gedeelte van Zoutman mogelijk is. Gelijktijdig onderzoeken we als projectteam of uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke richting ('Zoutman-West') mogelijk is. Waar staan we nu? We krijgen steeds beter in beeld welke mogelijkheden en kansen, maar wellicht ook bedreigingen, er zijn voor beide gebieden. De eerste twee bijeenkomsten waren oriënterend waarbij we op hoofdlijnen hebben gekeken naar mogelijkheden. De vorige (toen nog fysieke) bijeenkomst hebben we samen met de deelnemers met behulp van grote kaarten en fiches de behoeftes binnen verschillende thema's (bouwhoogtes, straatprofielen etc.) verkend. De resultaten en presentaties hiervan zijn te vinden op de website.

Vanavond is het doel om de bouwmogelijkheden scherper te krijgen met behulp van eerste 'spelregels' m.b.t. bouwhoogtes en uitgangspunten, die bepalend zijn voor een succesvolle transformatie. Tijdens een vierde en laatste bijeenkomst zal de definitieve gebiedsvisie met u worden gedeeld, mogelijk nog voor de zomer.

Het stedenbouwkundig bureau Atelier Dutch heeft de deelnemers meegenomen in een concept-gebiedsvisie op het bedrijventerrein Zoutman. De visie is in drie delen toegelicht door David de Kool: 1. Uitgangspunten gebiedsvisie, 2. Bouwmogelijkheden en 3. Tegenprestaties en vergroening van de straten. Tussen elk gedeelte zijn Mentimeter vragen gesteld. De beantwoording van deze vragen zijn hieronder toegelicht.

De 6 uitgangspunten van de gebiedsvisie

1. Het blijft een Gemengd woon-en werkgebied → geen eigenaar is verplicht te transformeren!

2. Straten leefbaar maken → Meer groen! Voor kwaliteit maar ook klimaatadaptatie.
3. Doelgroepen → aansluiting op de gemeentelijke woonvisie en dorpsvisie (in ontwikkeling)
4. Tegenprestaties voor nieuwe bouwmogelijkheden (bijv. investering in vergroening openbare ruimte)
5. Parkeren weg uit de straat, dit is maatgevend voor het aantal woningen
6. Bouwhoogtes aan de randen sluiten aan op de op de omringende bebouwing, verder van de Zoutmansweg mag iets hoger worden gebouwd.

Van de eerste drie uitgangspunten vonden de meeste deelnemers het eerste en tweede uitgangspunt het belangrijkste. Van de laatste drie uitgangspunten kwam de voorkeur naar voren dat de bouwhoogte goed aansluit op de omgeving en als tweede *het parkeren op eigen terrein*.

Vragen en antwoorden deel 1 uitgangspunten Zoutman-Oost

Komen er ook eengezinswoningen? Zo ja, in welke prijsklasse?

De gemeente gaat niet bepalen of het wel/geen eengezinswoningen of appartementen zullen zijn. Die keuze legt de gemeente voornamelijk bij de eigenaren van de percelen. Grondgebonden woningen worden dus niet uitgesloten. Het lijkt echter wel lastiger om meerdere eengezinswoningen te realiseren op een kavel, verwachting is dat de meeste transformaties appartementen zullen zijn.

Waarom geen keuze voor lagere bebouwing dan bestaande aan randen? Wordt er niet te hoog gebouwd? Stadsallures voor Reeuwijk?

Vier lagen is ongeveer 12 meter. Een gemiddelde rijwoning met kap is tegenwoordig al snel 10 of 11 meter, ook een aantal appartementencomplexen langs bijvoorbeeld de Zoutmansweg is al hoger. We moeten alles dus wel in de juiste verhouding blijven zien. We gaan zeker niet 8/9 lagen 'hoogstedelijk' bouwen, maar enige optopping met een bouwlaag is nodig om transformatie haalbaar te maken. We kiezen er nu voor om de bestaande toegestane bouwhoogte langs de randen van het gebied, dus vooral de Zoutmansweg, te handhaven. Momenteel is daar de maximale toegestane bouwhoogte doorgaans 3 bouwlagen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de directe omgeving, en worden privacy en uitzicht van bewoners zoveel mogelijk gerespecteerd. Verder van de Zoutmansweg af, dus meer binnen het bedrijventerrein, willen we één of bij uitzondering twee lagen extra toestaan.

Is 5 lagen echt het maximum wat de gemeente betreft?

Dat lijkt de gemeente op dit moment een respectabele maximale hoogte. Op deze manier kunnen we voldoende mogelijkheden bieden om financieel haalbaar te kunnen transformeren. Bij de bouwmogelijkheden is in de presentatie ook toegelicht dat vanaf 4

lagen ook wordt gevraagd om deze lagen 2 meter terug te bouwen van de straat om smalle/hoge straten te voorkomen. Op deze manier kunnen we een te stedelijke uitstraling voorkomen. Daarnaast zal de 5^e laag slechts incidenteel mogelijk zijn als hoogte-accent, bijv. bij minimaal 40 meter afstand van een ander hoogte-accent.

Hoekpercelen lenen zich toch juist voor hogere volumes?

Op de meeste hoekpercelen meer naar het midden gebied toe zijn die hoogteaccenten prima mogelijk. We verwachten dat de hoogteaccenten worden toegepast bij wat grotere ontwikkelingen. Deze zou je dan juist op de koppen kunnen plaatsen, dat is een keuze die afhankelijk is van wie graag wil transformeren. In deze versie van het plan zijn de hoogtes bij de hoofdentree wat lager. De entree kenmerkt zich namelijk door een brede straat met veel zonlicht en daarom hebben we de hoogtes aan de zuidkant lager gelaten. Op deze manier kan het als een brede straat blijven ogen die men welkom heet in het nieuwe groene Zoutman-Oost.

Waarom is er zo weinig input van omwonenden terug te lezen in verslagen?

De gemeente maakt de verslagen zo correct en zorgvuldig mogelijk, maar kan niet garanderen dat alles wat tijdens bijeenkomsten wordt gezegd één op één letterlijk volledig wordt weergegeven, in verband met de lengte van het verslag vatten we het soms samen. Als u vindt dat zaken ontbreken wat wel gezegd is tijdens de bijeenkomst geeft u dat dan vooral aan ons door.

Wie gaat dit project financieren?

De gemeente gaat transformatie slechts faciliteren. Dit gebeurt door in het bestemmingsplan vast te leggen onder welke voorwaarden transformatie mogelijk is. Na vaststelling van dit nieuwe en flexibele bestemmingsplan is transformatie snel(er) mogelijk. Momenteel moet voor transformatie een lange en kostbare procedure worden gevolgd, om dit te voorkomen leggen we de spelregels in een nieuw bestemmingsplan vast. De gemeente is van plan om in zekere mate bij te dragen aan het vergroenen van de buitenruimte, waarmee een voor toekomstige bewoners kwalitatief betere openbare ruimte ontstaat. Overigens verwacht de gemeente ook een bijdrage vanuit de initiatiefnemer voor een transformatie, omdat zij profiteren van een aantrekkelijker woon- en leefklimaat omdat de waarde van woningen en het gebied in z'n geheel zal toenemen. De gemeente heeft tot slot helaas niet de middelen om percelen grootschalig op te kopen.

Waarom transformatie op Zoutman-Oost (en niet een ander gebied, zoals Zoutman-midden)

Zoutman-Oost is al een gemengd gebied. Het is geen homogeen bedrijventerrein zoals het nieuwere deel van Zoutman. Er wordt al relatief veel gewoond en het gebied bevat meerdere niet-bedrijfsmatige functies zoals kantoren en dienstverlenende instellingen. Belangrijkste reden om hier te transformeren is dat het gebied een lage milieucategorie

kent, wonen naast bedrijven met een lage milieucategorie is in principe altijd al mogelijk, soms onder lichte voorwaarden om aangrenzende bedrijven niet te hinderen. Dat is namelijk een van de voorwaarden om te kunnen transformeren; bestaande bedrijven worden niet onevenredig gehinderd door nieuwe woningen. Beide moeten harmonieus in hetzelfde gebied kunnen opereren. De Pascalstraat is de scheidslijn tussen het milieucategorie 2 gebied aan de oostzijde (waar gemakkelijker getransformeerd kan worden) en het categorie 3 gebied met zwaardere bedrijven van Zoutman. Per definitie is het in het nieuwere deel van Zoutman dus moeilijker woningen te realiseren, naast zwaardere bedrijven is dit vrijwel niet realistisch. Andersom, en eigenlijk nog belangrijker: de bestaande bedrijven op het nieuwere deel van Zoutman zouden op onacceptabele wijze worden gehinderd in hun bedrijfsvoering door de toevoeging van woningen. Dit is zeer onwenselijk vanuit economisch perspectief, we willen niet dat er op het recentere deel van Zoutman minder ruimte ontstaat voor bedrijven en dus de Reeuwijkse ondernemer. Het lokale bedrijfsleven vervult immers een belangrijke rol voor Reeuwijk-Brug, zowel wat betreft arbeidsmarkt als maatschappelijk.

Hoe en waar moeten werknemers parkeren en lossen als een straat wordt omgetoverd naar een groenstrook? En wat als je eens overwerkt en wat lawaai maakt en de bewoners daar last van krijgen?

We hebben in de presentatie laten zien dat we niet meteen hele straatprofielen gaan aanpassen of parkeerplekken gaan weghalen. Pas wanneer een straat voor een deel is getransformeerd zal er een eerste beperkte ingreep plaatsvinden in de openbare ruimte. We voorzien dit op een getrapte manier, afhankelijk van het aantal transformaties in een straat gaan we in kleine stappen de openbare ruimte verbeteren. Het op een acceptabele manier bereikbaar blijven van bedrijven blijft een uitgangspunt tijdens het transformatieproces. Als binnen een straat nauwelijks wordt getransformeerd dan zal dus hooguit sprake zijn van kleine aanpassingen. Als een straat nagenoeg geheel is getransformeerd dan zal er pas sprake zijn van grootschaliger aanpassingen, waarmee het karakter van een woonstraat einddoel is. Door de aard van de locatie zullen toekomstige bewoners zich bewust zijn dat ze in een omgeving gaan wonen waar ook (nog) gewerkt wordt.

Welke bedrijven worden verstaan onder zwaardere bedrijven?

Dit is een lange lijst met bedrijven die terug te vinden is als bijlage bij het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman. De meest bepalende factor is vaak de mate waarin een bedrijf geluidsoverlast veroorzaakt. Dat is bij categorie 2 bedrijven op Zoutman-Oost een stuk minder. De locaties zijn begrensd in het huidige bestemmingsplan. Overigens: de terminologie van 'zwaardere bedrijven' op het nieuwere bestaande deel van Zoutman moet niet verkeerd worden geïnterpreteerd. In den lande wordt eigenlijk pas van zware bedrijvigheid gesproken vanaf milieucategorie 4/5, feitelijk kunnen we het bestaande nieuwere deel van Zoutman typeren als 'middelzware' bedrijvigheid, en Zoutman-Oost als 'lichte bedrijvigheid'.

Wie informeert omwonenden zodat zij inspraak kunnen hebben?

Allereerst kunt u zich altijd aanmelden voor de bijeenkomsten. Iedereen mag deelnemen. Blijf dus vooral de website in de gaten houden voor de laatste bijeenkomst. Daarnaast heeft iedereen recht op de wettelijke mogelijkheden voor inspraak tijdens besluitvorming in bijv. de gemeenteraad of tijdens de bestemmingsplanprocedure. Deze momenten zullen wij ook tijdig communiceren via diverse kanalen en de website.

DEEL 2 – Bouwmogelijkheden Zoutman-Oost (perceels/pand-niveau)

Stedenbouwkundige David de Kool licht toe wat de bestaande bouwmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan. Er is een aantal gradaties toegelicht m.b.t. de maximale bouwhoogtes. Voor de toelichting hiervan verwijzen we u graag naar de presentaties op onze website.

1. Bouwmogelijkheid 1: combinatie wonen & werken (bijv. de helft of gedeeltelijk wonen) → overal mogelijk in Zoutman-Oost. Bestaande toegestane bouwhoogte blijft gehandhaafd.
2. Bouwmogelijkheid 2: Maximaal 100% wonen → overal mogelijk in Zoutman-Oost. Bestaande toegestane bouwhoogte blijft gehandhaafd.
3. Bouwmogelijkheid 3: een extra laag wonen → Niet overal mogelijk, slechts richting het midden van Zoutman-Oost en niet aan de randen (zie presentatie).
4. Bouwmogelijkheid 4: Hoogte-accent 5^e laag → Slechts incidenteel mogelijk

Tijdens de Mentimeterstellingen gaf twee-derde van de deelnemers aan dat de hoogteverdeling minder hoog mag. Daarnaast vond de meerderheid dat bij meer dan drie lagen een 4^e of 5^e laag extra altijd terug moet liggen (in verband met het straatbeeld). De gemeente probeert met respect voor de omliggende bebouwing de maximale bouwmogelijkheden vast te leggen. Het terugbrengen van toekomstige bouwhoogte tot minder dan nu is toegestaan zal echter we de haalbaarheid van transformatie sterk negatief beïnvloeden. Dat lijkt daarom onrealistisch, zeker vanuit de wens juist woningen toe te voegen om aan de toenemende vraag naar onder andere goedkope en middeldure woningen te kunnen voldoen.

Vragen & Antwoorden

Kan er op Zoutman-midden verbouwd worden naar wonen boven bestaande bedrijven?

In een milieucategorie 3 (zwaardere categorie) gebied wil je liever geen woningen. Dit belemmert namelijk de bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering. Zie ook eerdere beantwoording.

Komen er parkeergarages onder de nieuwbouw?

Het is geen verplichting. Het enige uitgangspunt dat we tot nu toe hebben gehanteerd ten aanzien van parkeren is dat het wordt opgelost op eigen terrein. Op zeker moment zal, vooral bij transformatie naar een groter aantal woningen, het waarschijnlijk noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld naar 'gebouwde' parkeervoorzieningen te kijken. Oftewel naar een half-verdiepte parkeerkelder, deels of gehele begane grond-laag gebruiken voor parkeren, etc. Overigens is ook dit weer erg locatieafhankelijk, niet elke eigenaar heeft evenveel ruimte op de eigen kavel, dit verschilt sterk.

Betekent 4 lagen dat de begane grond werken moet zijn en de rest 'wonen'? Of mag bij 4 lagen ook alles werken zijn of alles wonen?

Combinaties blijven mogelijk, een eventuele extra bouwlaag is echter alleen toegestaan bij transformatie naar wonen, en dus niet bedoeld voor uitbreiding van het bedrijf. Binnen de mogelijkheden zoals nu vastgelegd in het huidige bestemmingsplan kunnen bedrijven overigens veelal nog uitbreiden. Het is voor de uitstraling wel van belang dat op de begane grond een vorm van activiteit of openheid is, bijv. een woning of een bedrijfsruimte aan de straat. Het moeten geen dichte gevels worden met alleen bergingen.

Welke parkeernorm wordt aangehouden?

In principe de huidige vastgestelde parkeernormen die overal binnen de gemeente gelden. Dit is wel een belangrijk aandachtspunt omdat er een balans moet zijn tussen de parkeerruimte in het openbaar gebied en de parkeerruimte op eigen kavel. Daarnaast heeft elk woningtype zijn eigen parkeernormen. We willen niet te hoge parkeernormen opleggen maar er moet wel een realistische parkeeroplossing plaatsvinden om te voorkomen dat de buitenruimte teveel wordt belast met alleen parkeren. Er moet immers ook ruimte zijn voor groen en verblijfsruimte, ruimte om verharding terug te brengen vanuit klimaatadaptatie, maar mogelijk ook voor zaken als nutsvoorzieningen, afvalcontainers etc. Omdat de (openbare) ruimte op Zoutman zeer beperkt is, en er zoals hierboven genoemd veel ruimtevragers zijn, moeten we zorgvuldig kijken naar de parkeeroplossingen.

Als je nu op Zoutman woont dan zit je niet te wachten op een hoog gebouw aan de overzijde. Vooral als je zelf niet omhoog mag.

Op dit moment hebben de huidige bewoners al het bouwrecht om tot 11 meter hoog te bouwen, met per bedrijf één woning, die zich doorgaans op de bovenste verdieping bevindt. De hoogte van 4 lagen is in principe ook 12 meter. Hier zit dus maar een meter verschil tussen. Daarnaast komt de vierde laag ook terug te liggen. Hierdoor behoud je meer licht en zicht ten opzichte van een maximaal bebouwd bedrijventerrein.

Waarom zie je niet meer dakterrassen op de bovenste lagen? Zoals in de eerste bijeenkomst geschetst werd?

We vinden dit een goede suggestie. Het is goed denkbaar dat er terrassen komen op de bovenste lagen. We zullen dit architectonisch beter uitwerken en meenemen in de gebiedsvisie. Voorwaarde is overigens wel dat onder andere vanuit privacyaspecten dakterrassen zorgvuldig worden ingepast. Dit kan betekenen dat het soms aan een bepaalde zijde niet kan, en bij voorkeur aan de achterkant van een pand, of juist aan de voorzijde. Bij de verder verfijning van de bouwmogelijkheden, na afronding van de Gebiedsvisie in de volgende fase van het project, zal dit worden uitgewerkt.

Is het mogelijk om niet aaneengesloten te bouwen, maar met licht tussen de blokken/rijen?

Het plan sluit dit niet uit, voor de afzonderlijke percelen van eigenaren is nu ook al een bebouwingsvrije afstand tot de perceelsgrens opgenomen in het bestemmingsplan, daar waar het panden betreft die op één perceel zijn gebouwd. We willen dit blijven handhaven, hoewel dit doorgaans enkel van toepassing is bij sloop nieuwbouw. Bij transformatie in een bestaand pand zal het duidelijk zijn dat er geen afstand kan worden gehouden tot een buurpand dat aaneen gebouwd is.

Op de Einsteinstraat is al door middel van de kruimelregeling gebouwd (bedrijfsunits). Kan er dan alsnog een etage worden bijgebouwd?

Dit lijkt te gaan over het relatief nieuwe bedrijfsverzamelgebouw, dat een paar jaar geleden is gerealiseerd nadat een bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Het pand is 2 lagen hoog. Op de tekeningen van onze stedenbouwkundige hebben we laten zien dat de bestaande hoogte gehandhaafd blijft langs de randen van Zoutman. Slechts aan de voorzijde van de Einsteinstraat is er nog enige bebouwingsruimte vrij conform het bestemmingsplan voor deze locatie. Dit ligt dus iets genuanceerder. In het huidige plan begint de mogelijkheid voor een derde verdieping 25m ten westen van de percelen aan de Zoutmansweg. Daartussen ligt de huidige bouwhoogte van 2 lagen. Daardoor neemt deze 3^e laag geen zicht weg vanuit de achtertuinen.

DEEL 3 – Tegenprestaties en vergroening van de straten

Tegenprestaties zijn altijd onderdeel bij elke nieuwe ontwikkeling. Alle bouwmogelijkheden zijn namelijk gebonden aan meestal landelijke voorwaarden (bijv. bouwbesluit, milieuregeling). Om een bedrijventerrein succesvol te transformeren naar een kwalitatieve woonomgeving worden er beperkte tegenprestaties gevraagd die vooral zien op het gebied zelf, en om daar juist de verbeterslag te kunnen maken.

Tegenprestatie 1: Kleine bijdrage vergroening (buitenruimte)

Tegenprestatie 2: Extra duurzaamheid (bijv. meer energie opwekking dan verbruik)

Tegenprestatie 3: Vergroenen op eigen perceel (groene daken, tuinen, gevels etc.)

Tegenprestatie 4: Grote ontwikkeling (extra bouwmogelijkheden bij ontwikkeling van >2400 m² perceels grootte)

Deze concept-gebiedsvisie is nu nog redelijk globaal, in de komende tijd scherpen we de spelregels aan. De visie geeft nu een beeld van hoe het **kan** worden. Tijdens de Mentimeter gaf iets meer dan de helft van de deelnemers aan dat de gemeente moet zorgen voor de financiering van het groen in de wijk bij nieuwbouw of uitbreiding. Iets minder dan de helft vond dat de eigenaren hier ook aan moeten bijdragen aangezien de (verkoop)waarde van de woningen hiermee kan stijgen. Hier moet dus sprake zijn van gezamenlijke investeringen, de gemeente kan dit niet alleen dragen, het is ook niet realistisch dit volledig bij de ondernemer die wil transformeren neer te leggen. Tot slot vonden veel deelnemers het vergroenen op eigen kavel en extra milieumaatregelen het aantrekkelijkst in de Mentimeterpeiling.

Vragen & Antwoorden

Wat wordt als tegenprestatie bedoeld?

De omvang van de tegenprestaties hangt samen met de omvang van de bouwmogelijkheden, en dus ook andersom. Als je iets hoger wilt bouwen (en dus meer woningen realiseert) draag je meer bij aan de verbetering van de openbare ruimte, en probeer je je eigen pand ook te verduurzamen. Transformeer je binnen de bestaande bouwmogelijkheden dan is de bijdrage aan de verbetering van de openbare ruimte slechts beperkt. Doe je juist iets meer op het gebied van duurzaamheid (energie/, vergroening op je eigen kavel) dan hoort daar ook een beloning van iets ruimere bouwmogelijkheden bij. Kortom: voor wat hoort wat. We zoeken nu naar de balans tussen de bouwmogelijkheden en tegenprestaties. Enerzijds moeten we met het oog op de toekomst nu eenmaal verduurzamen en de openbare ruimte verbeteren. Anderzijds moeten de tegenprestaties niet dusdanig hoog worden dat transformatie niet meer haalbaar is. De tegenprestaties variëren dus van een beperkte bijdrage ter verbetering van de openbare ruimte, tot meer duurzame maatregelen als een groen dak, half-verharding op eigen terrein, het zogenaamde klimaatadaptief bouwen. Verder met slim omgaan met energievraagstukken zoals isolatie, zonnepanelen etc.

Als de gemeente al het groen aanlegt, worden dan de beheerskosten niet verdeeld over alle bewoners van de gemeente?

Bij een reguliere gebiedsontwikkeling gaat de buitenruimte ook terug naar de gemeente die dit vervolgens onderhoudt. Bij transformatie is dit niet anders, en de gemeente draagt ook al de huidige kosten voor de bestaande openbare ruimte. Daarnaast kan gekeken worden of toekomstige bewoners zelf het openbaar groen willen onderhouden, of anderszins een rol willen spelen in beheer van de openbare ruimte. Hier zijn verschillende varianten in mogelijk en het waard te onderzoeken.

Wordt er ook gedacht aan speelplekken voor kinderen?

Hier bestaan standaard normen voor. Deze nemen we mee in de uitwerkingen, en hangt ook samen met het aantal woningen dat mogelijk kan worden gerealiseerd door transformatie.

Mag men een dakterras als extra groen zien? Is een dakterras een extra woonlaag? Mag een dakterras toegevoegd worden aan de rand van het terrein?

Dakterras wordt genoemd in de voorbeelden als het vergroenen van het perceel. Dit moet nog zorgvuldig worden uitgewerkt aangezien een betegeld dakterras niet als groen wordt gezien. Het realiseren van een dakterras voor bewoners aan de randen van het gebied moet in de uitwerkingen worden meegenomen. Niet alle randen zijn namelijk hetzelfde, daar waar woningen nabij staan moet vanuit privacy-aspecten mogelijk een beperking worden ingebracht.

Door een tegenprestatie kan een ontwikkeling niet haalbaar worden. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Sloop bestaat is al een flinke kapitaalvernietiging?

Deze zorg kunnen we ons goed voorstellen. Ergens zit een balans waar haalbaarheid stopt en teveel wordt gevraagd van een eigenaar/ontwikkelaar. Aan de andere kant weten we dat veel panden in het gebied op leeftijd zijn. De sloopkosten zullen voor de een hoger zijn dan de ander. Door het mogelijk maken van transformeren verwacht de gemeente dat er waardecreatie gaat plaatsvinden. Hoe hoog die is zal per eigenaar verschillen. Het is wellicht een idee om met eigenaren te gaan zitten en de gedachten hierover uit te wisselen wat een transformatie daadwerkelijk voor hen kan opleveren, en in welke mate transformatie dus haalbaar is op basis van de gebiedsvisie.

Komt er een sloopsubsidie voor het stimuleren van bestaande bouw?

Dit is afhankelijk van de middelen die de gemeente beschikbaar heeft maar ook om welke panden dit gaat en met welk doel deze subsidie wordt gegeven. We zullen dit meenemen in de uitwerkingen aangezien het ook een extra stimulans kan zijn voor transformatie.

Dus als men meer investeert in groen kan hij/zij bijv. hoger bouwen? Wie investeert heeft dus een dikkere vinger in de pap?

De gemeente vraagt een bijdrage/tegenprestatie voor een maatschappelijk belang, in dit geval het bouwen van woningen voor een steeds groter groeiende groep mensen die maar moeizaam een woning kan vinden. Het hoeft niet zo te zijn dat degene met meer geld meer mag dan een ander. Er zijn verschillende manieren om een tegenprestatie te leveren. Dat zal per kavel verschillen. De komende maanden zal dit verder worden aangescherpt zodat men ook kan gaan berekenen of transformatie wel/niet haalbaar is.

We organiseren nog een afsluitende bijeenkomst in het kader van dit participatietraject, waarschijnlijk wordt het na de zomer. Dan wordt de gebiedsvisie gepresenteerd voor alle eigenaren, bewoners, huurders en omwonenden van Zoutman-Oost. Hierna zal het ook aan de gemeenteraad worden voorgelegd, en wordt zij gevraagd te besluiten of de gebiedsvisie de basis gaat vormen voor verdere plannen.