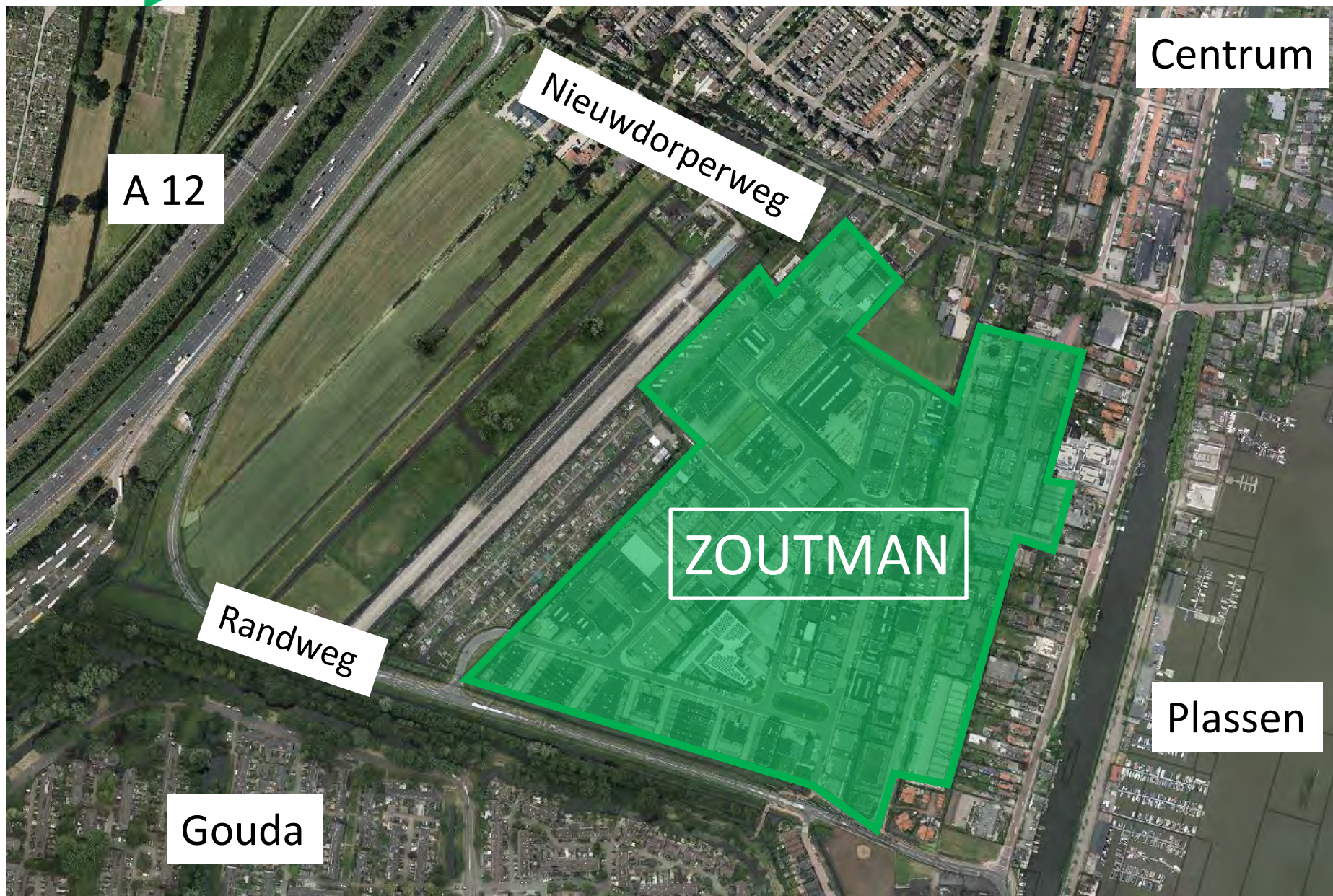


Online 3^e Gebiedsbijeenkomst Zoutman Verandert:

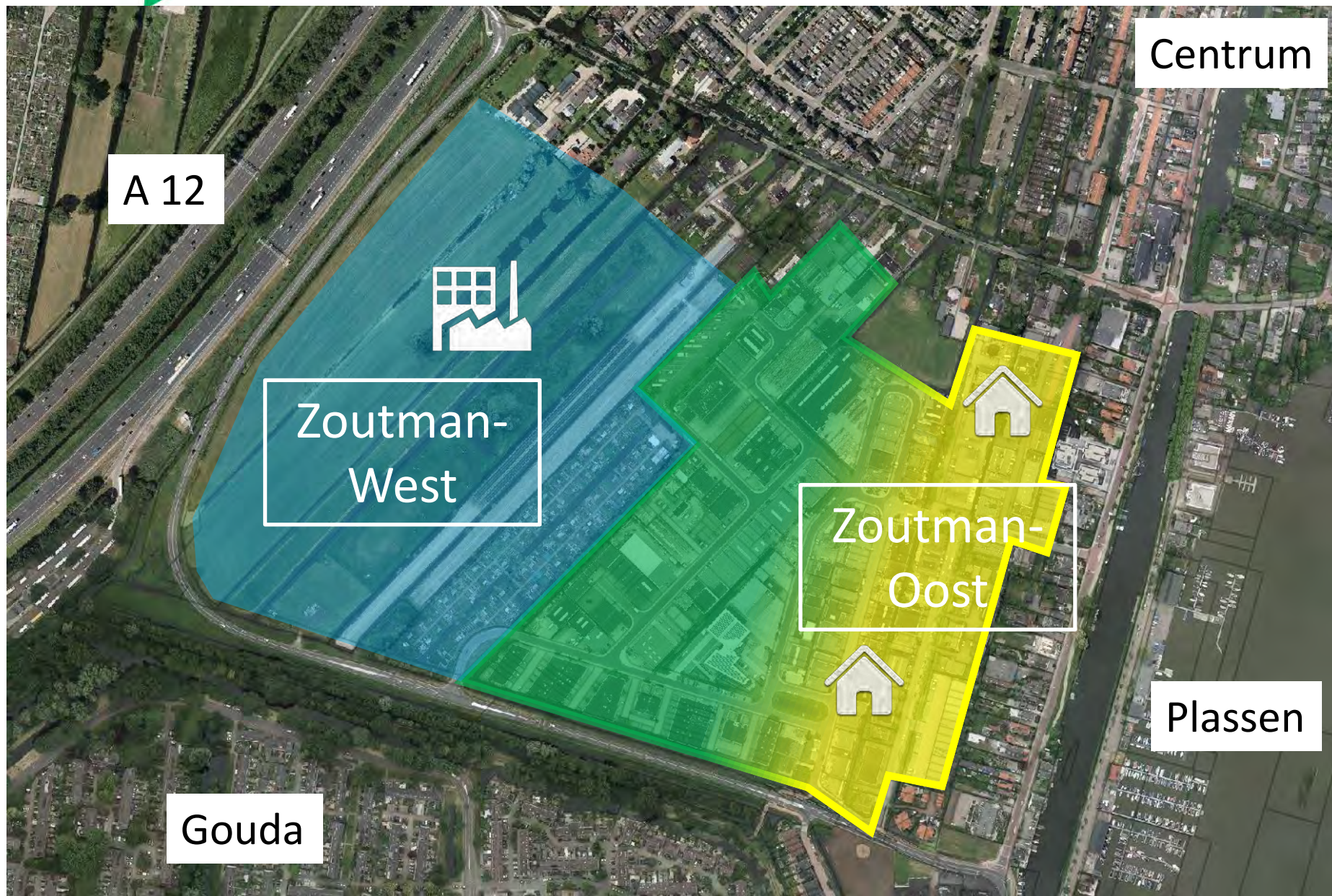
Transformatie Zoutman-Oost

“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.”





2 Vraagstukken





Kennismaking en input voor Gebiedsvisie
Bereidheid eigenaren tot transformatie?



Gebiedsvisie: Wonen/Werken en Leefomgeving



Aanscherpen Gebiedsvisie en spelregels



Gebiedsvisie definitief, incl. keuzes?



Gebiedsvisie + Transformatiebereidheid =
Transformatiestrategie

21 jan.

3 maart

18 mei

? juni

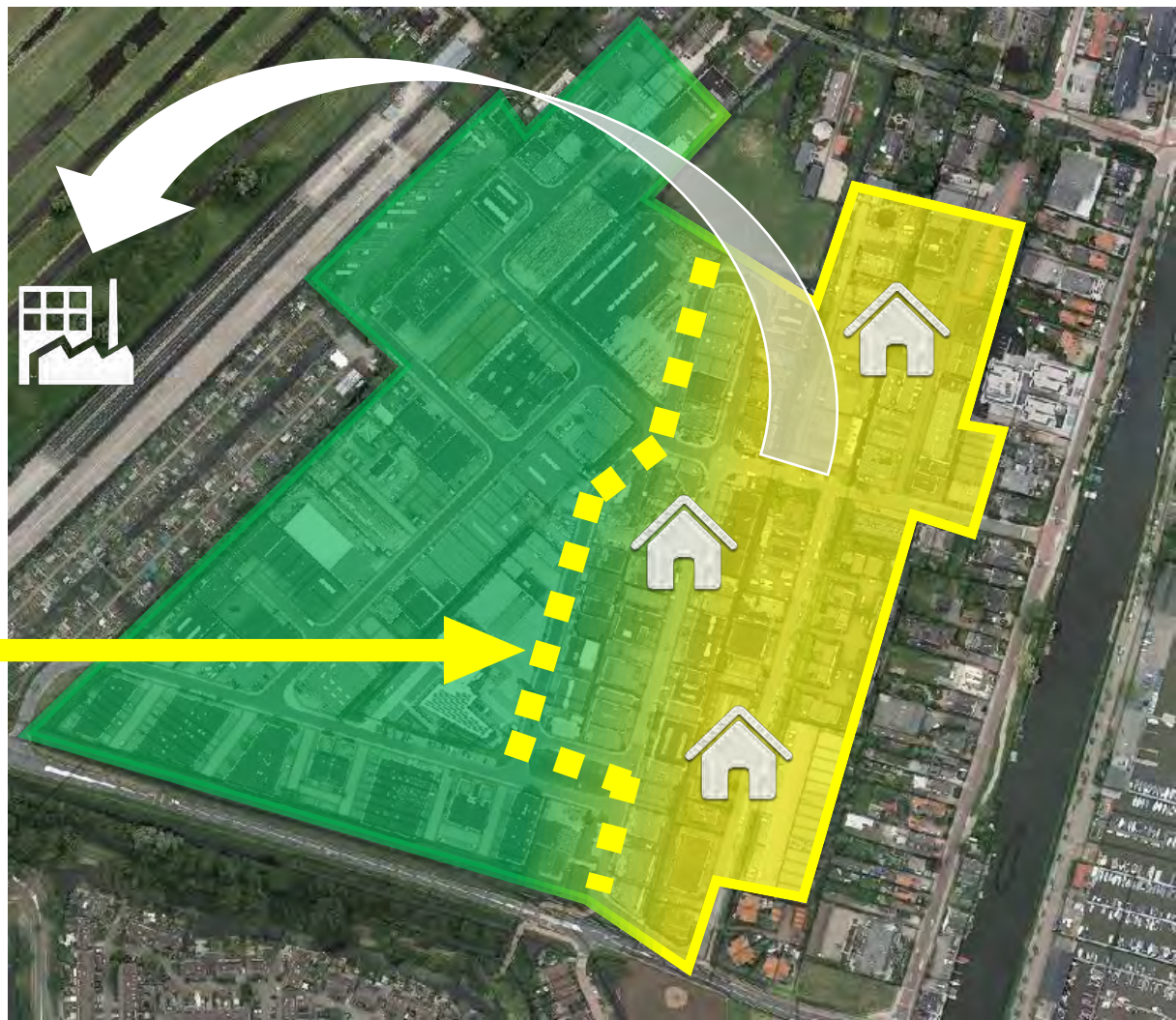
Na
zomer:
RAAD

Waarom transformatie op Zoutman-Oost?

- Al gemengd gebied
- Wordt al gewoond
- Lichte bedrijven
- Leeftijd panden
- Nabijheid centrum

Belangrijke aspecten

- Ruimte Zoutman-West
- Grens Pascalstraat
- Nieuwere deel Zoutman
- Directe omgeving
- Geen hinder bedrijven
- Transformatie mag



Transformatie: Zoektocht naar balans en samenhang

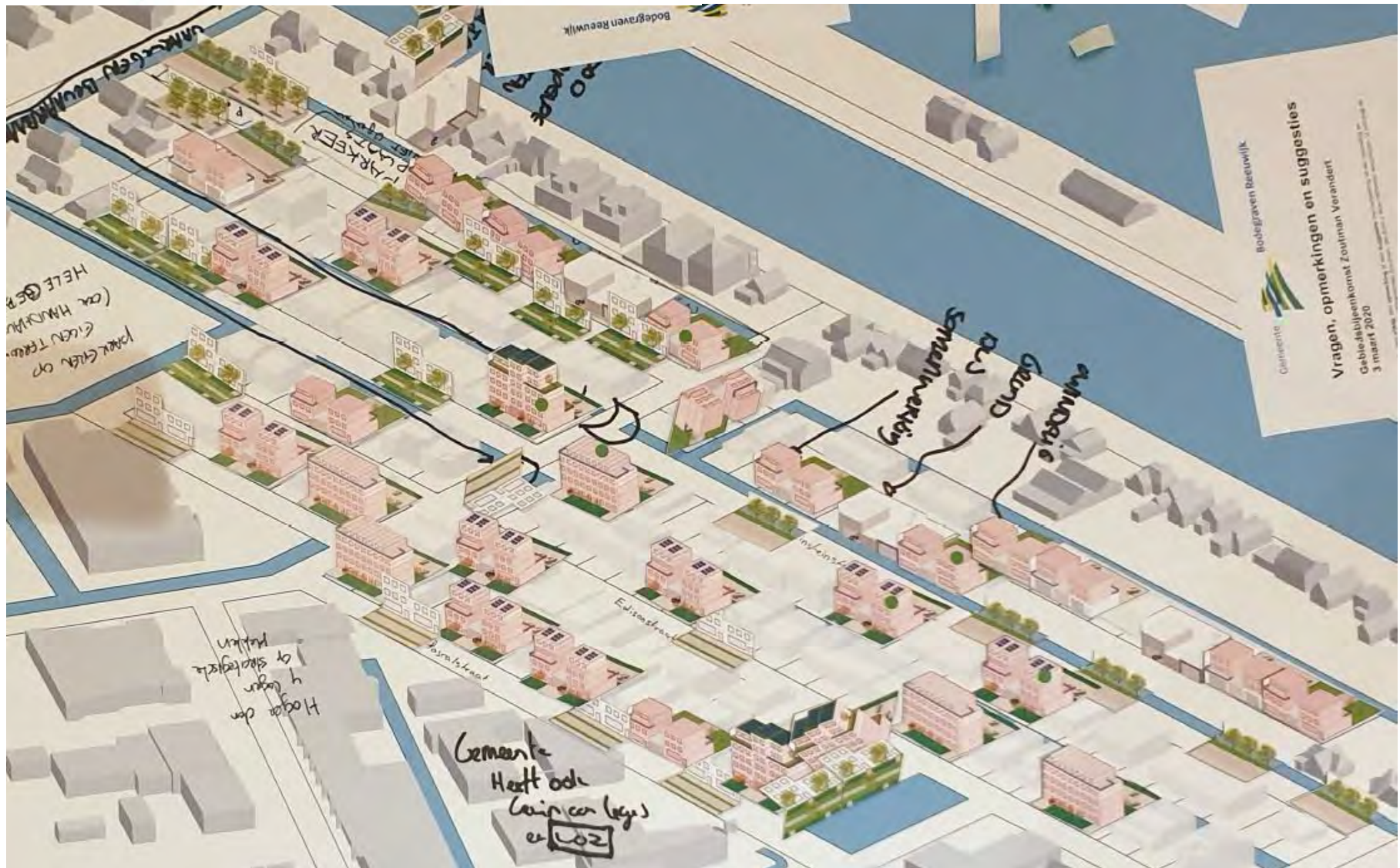
KAVEL/PAND

Hoe hoog?
Hoe dicht?
Hoeveel?
Welk type?
Duurzaam?
Parkeren?
Doelgroep?
Werken?
Groen?

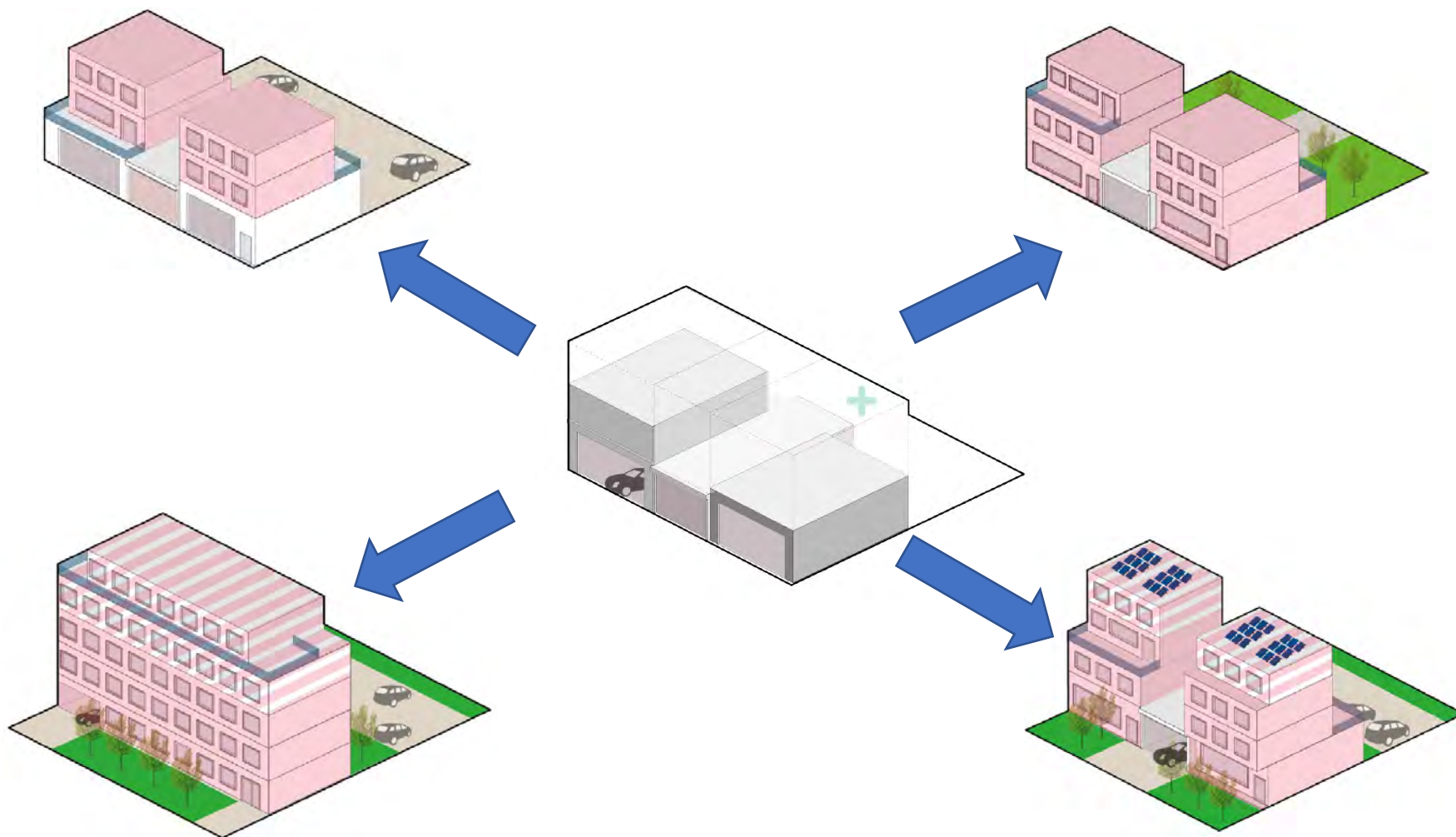


LEEFOMGEVING

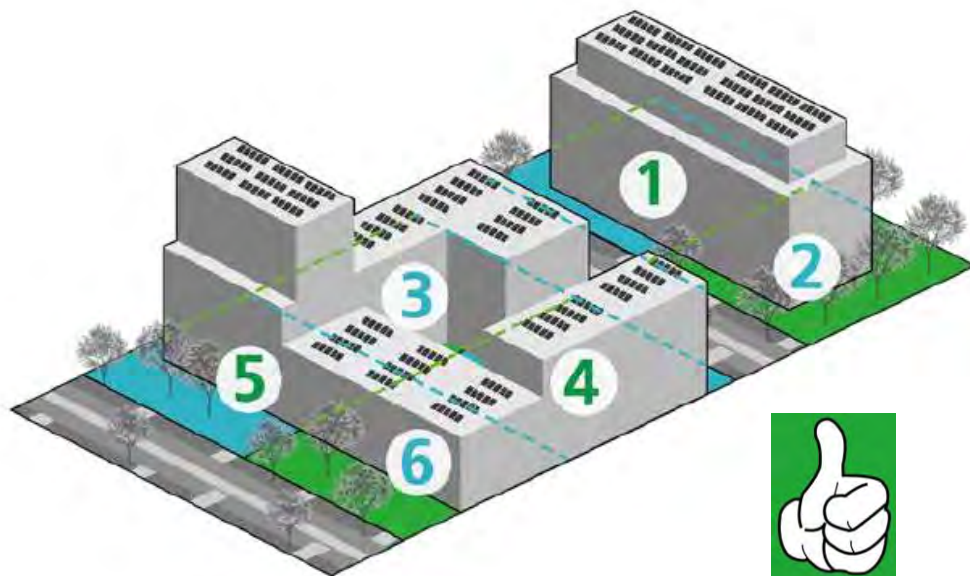
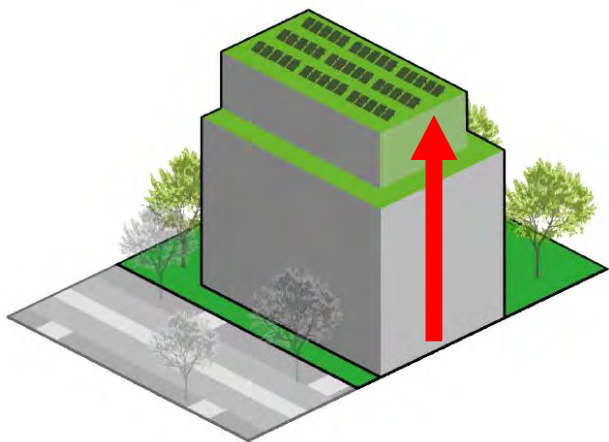
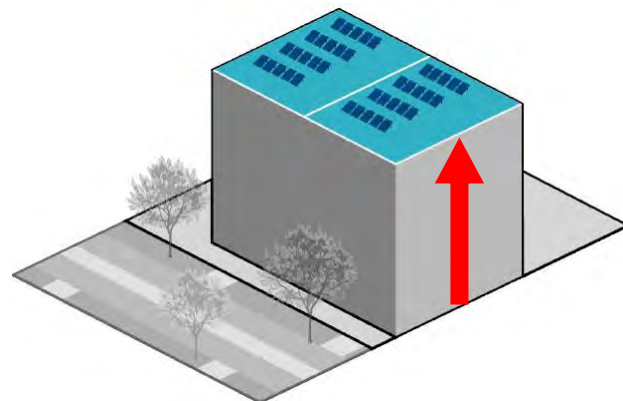
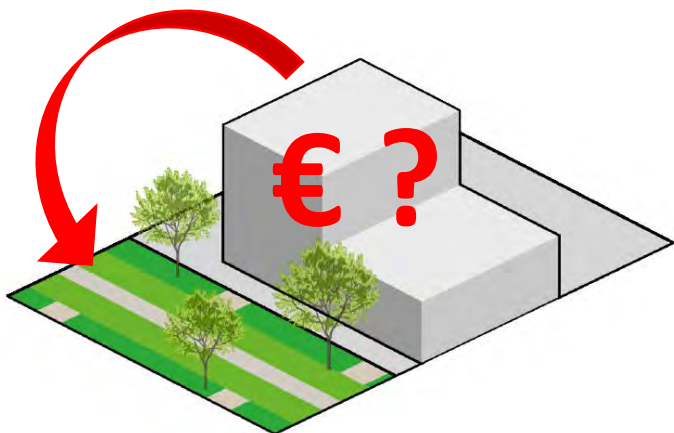
Groen?
Water?
Klimaat?
Parkeren?
Beleven?
Spelen?
Toegankelijk?
Mobiliteit?
Werken?



2^e Gebiedsbijeenkomst 3 maart



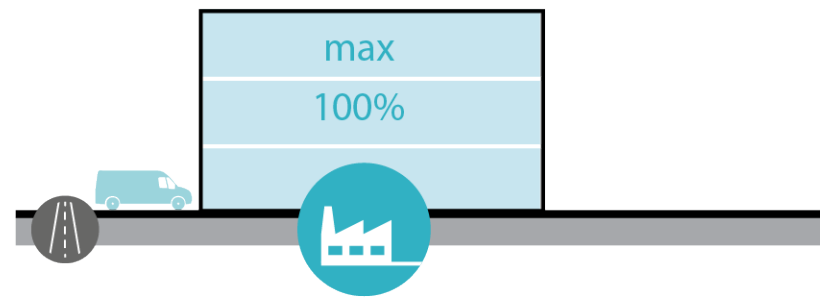
TRANSFORMATIE EN BOUWHOOGTES



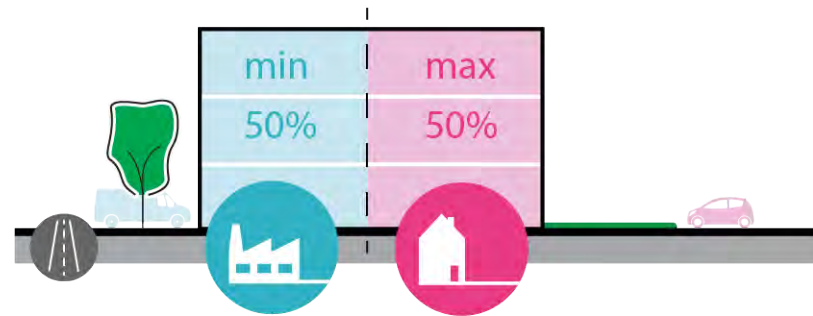
SYSTEMATIEK: TEGENPRESTATIES EN BONUS

mentimeter

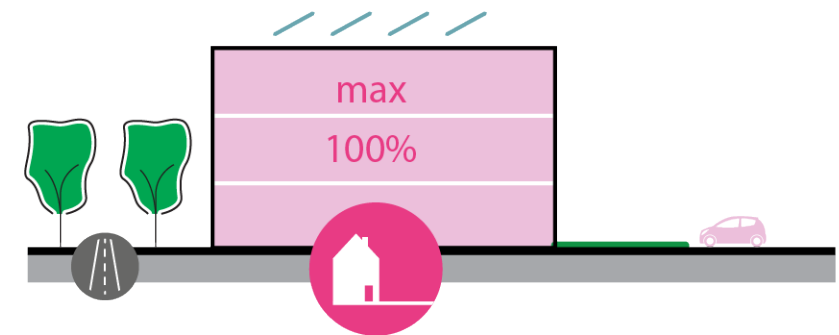
Reeuwijk-brug Zoutman-oost



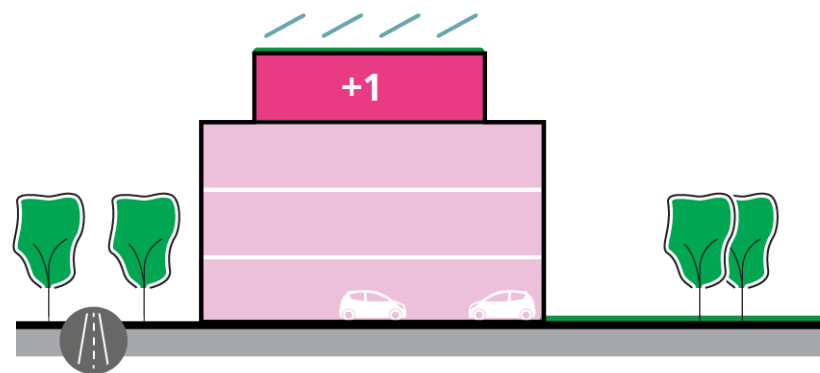
0



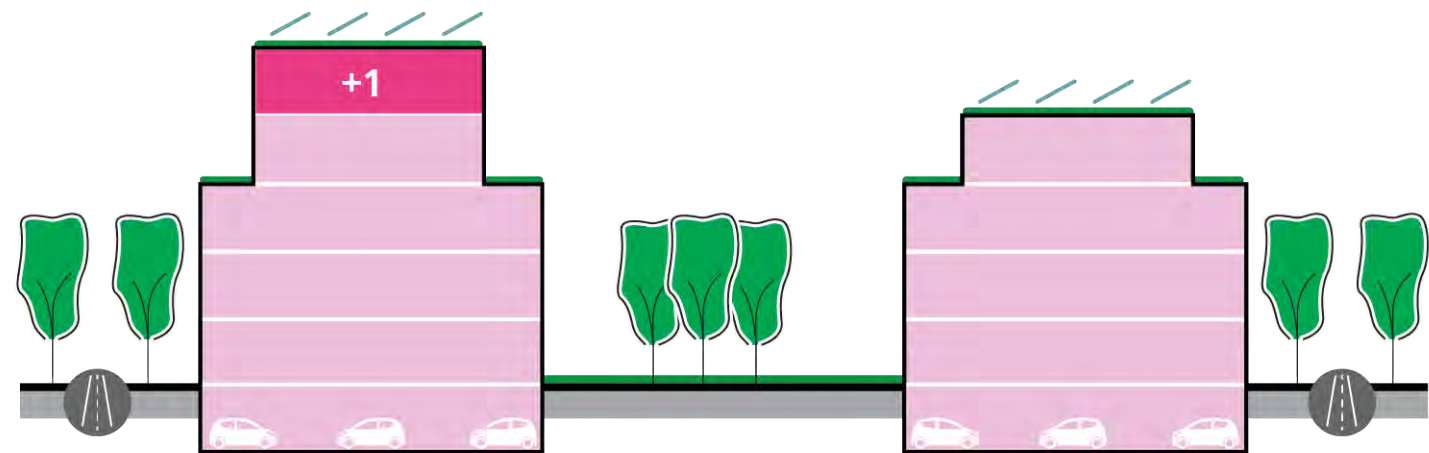
1



2



3



4

Online bijeenkomst 18 mei 2020

A12

Nieuwdorperweg

Zoutman-west

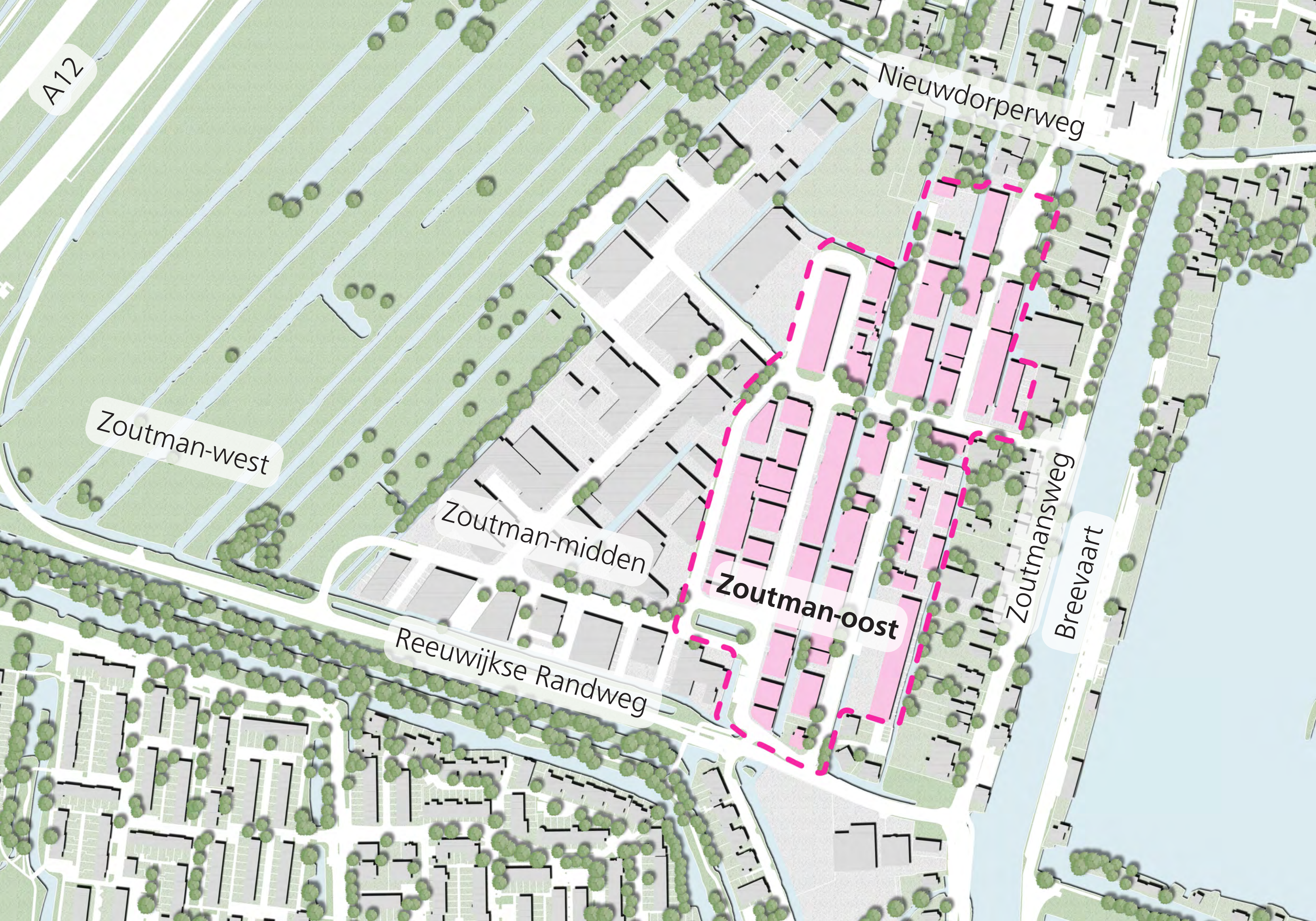
Zoutman-midden

Zoutman-oost

Reeuwijkse Randweg

Zoutmansweg

Breevaart



Drie delen

- 1) Uitgangspunten gebiedsvisie
- 2) Bouwmogelijkheden
- 3) Tegenprestaties en vergroening van de straten

Drie delen: **deel 1**

1) Uitgangspunten gebiedsvisie

2) Bouwmogelijkheden

3) Tegenprestaties en vergroening van de straten

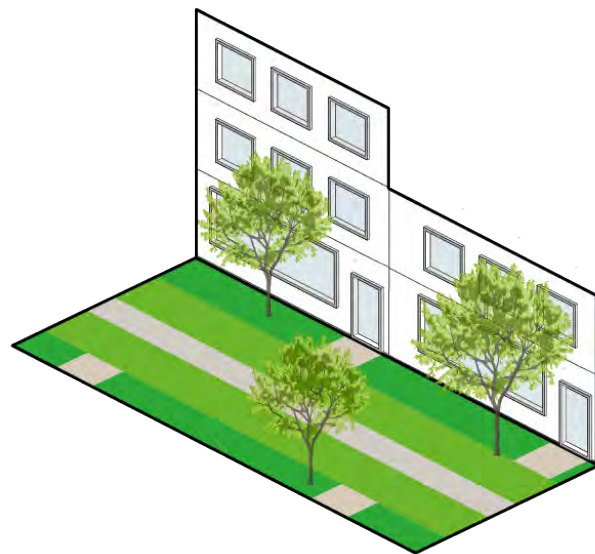
Uitgangspunten **leven in Zoutman-oost**



Uitgangspunt 1

Gemengd woon- en werkgebied:

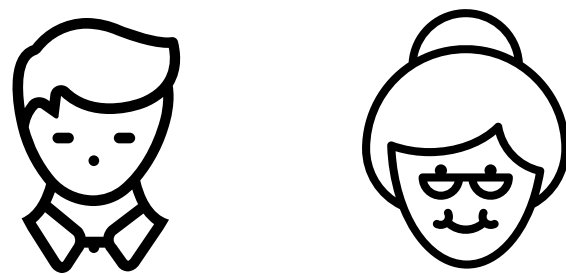
geen eigenaar móet veranderen



Uitgangspunt 2

Straten leefbaar maken:

meer groen!

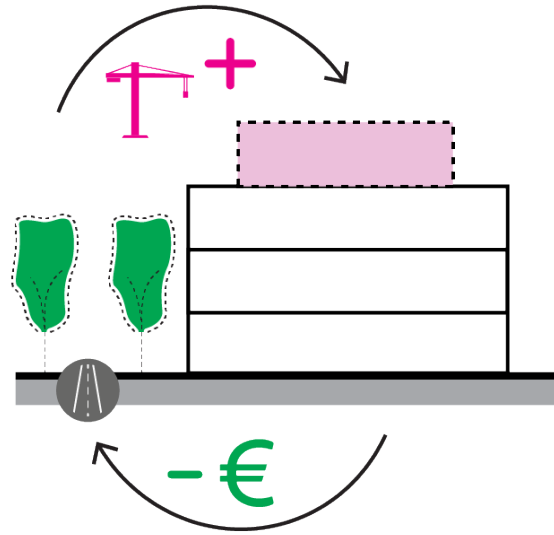


Uitgangspunt 3

Doelgroepen:

aansluiten op gemeentelijke woonvisie

Uitgangspunten **bouwen in Zoutman-oost**



Uitgangspunt 4

Tegenprestaties voor
nieuwe **bouwmogelijkheden**



Uitgangspunt 5

Parkeren weg uit de straat
maatgevend voor het aantal woningen



Uitgangspunt 6

Randen: aansluiten op omgeving

'Ruwe contouren' gebiedsvisie

Huidige situatie



'Ruwe contouren' gebiedsvisie

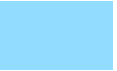
- Extra lagen die mogelijk zijn binnen het huidige bestemmingsplan
- Huidig bestemmingsplan: geen extra woningen

lagen nu al mogelijk (bedrijf) 



'Ruwe contouren' gebiedsvisie

- Extra 3e of 4e laag
- Komt neer op 1 laag boven
huidig bestemmingsplan

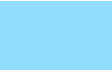
lagen nu al mogelijk (bedrijf) 

3e of 4e laag bij tegenprestatie 



'Ruwe contouren' gebiedsvisie

- Vijfde laag bij uitzondering
- Enkelen hoogteacctenen
- Locaties: variabel

lagen nu al mogelijk (bedrijf) 

3e of 4e laag bij tegenprestatie 

5e laag bij tegenprestatie 



mentimeter

Drie delen: **deel 2**

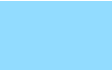
1) Uitgangspunten gebiedsvisie

2) Bouwmogelijkheden

3) Tegenprestaties en vergroening van de straten

'Ruwe contouren' gebiedsvisie

Herhaling laatste slide:
maximale hoogte in aantal lagen

lagen nu al mogelijk (bedrijf) 
3e of 4e laag bij tegenprestatie 
5e laag bij tegenprestatie 



'Ruwe contouren' gebiedsvisie

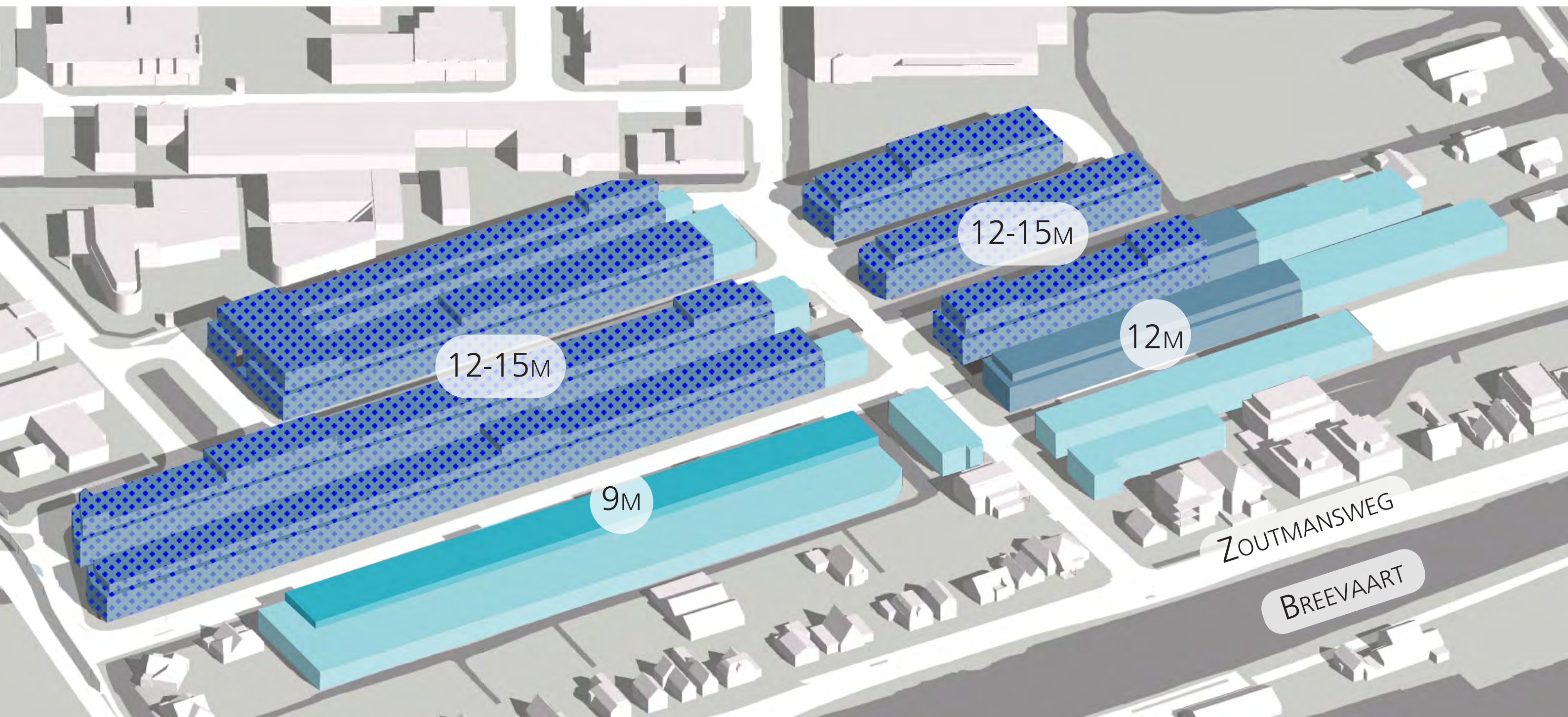
Hoe hoog kan het dan worden in meters?

 Max. hoogte huidig bestemmingsplan

 Max. hoogte 9m (3 woonlagen)

 Max. hoogte 12m (4 woonlagen)

 Max. 12m + enkele accenten 15m



Schetsmatige gebiedsvisiekaart

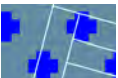
Dit lichten we hierna verder toe

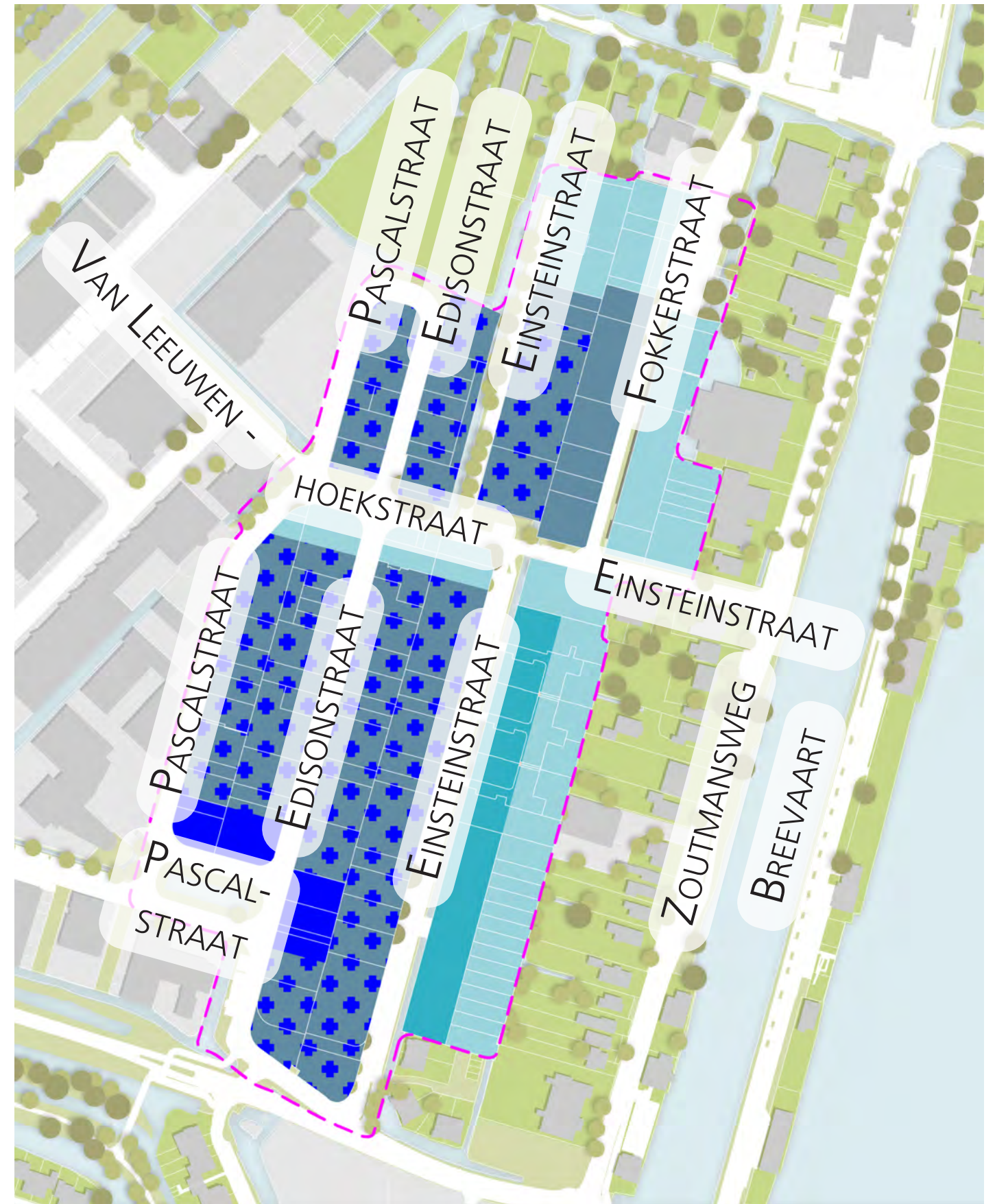
Grote slag om de arm: het is een **schets**.

Zie het als voornemen **hoe het *kan* worden**

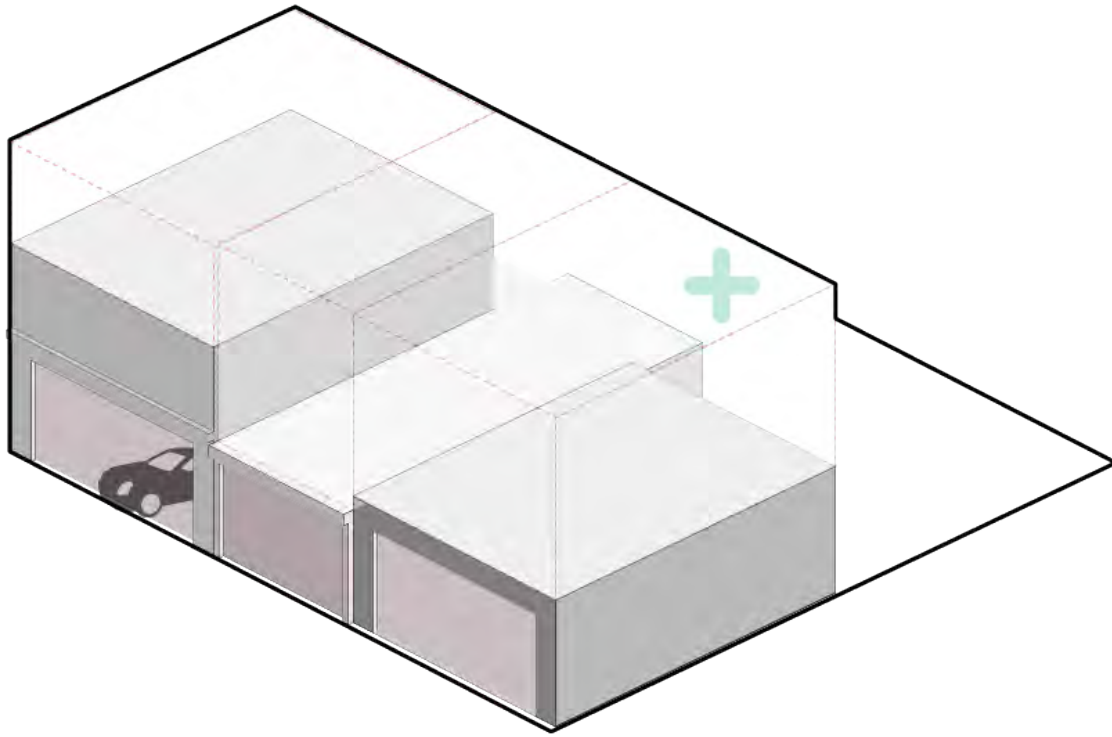
Bouwmogelijkheden:

overall maximaal 100% wonen

-  Max. hoogte huidig bestemmingsplan
-  Max. hoogte 9m (3 woonlagen)
-  Max. hoogte 12m (4 woonlagen)
-  Max. hoogte 12m (4 woonlagen)
+ enkele accenten 15m (5 woonlagen)
-  Max. hoogte 15m (5 woonlagen)



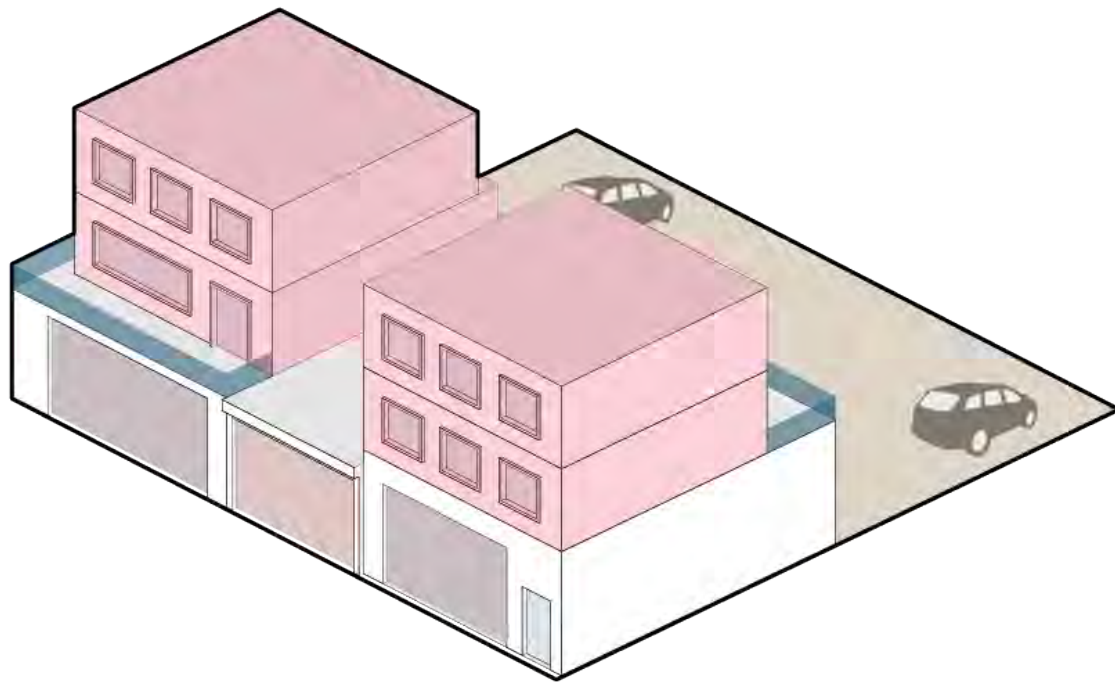
Bestaande bouwmogelijkheden



- Bestemming: bedrijf, soms 1 woning.
- Maximale hoogte meestal 11m
- Dat betekent ongeveer 3 lagen
(o.a. wegens bedrijfsverdiepingen)



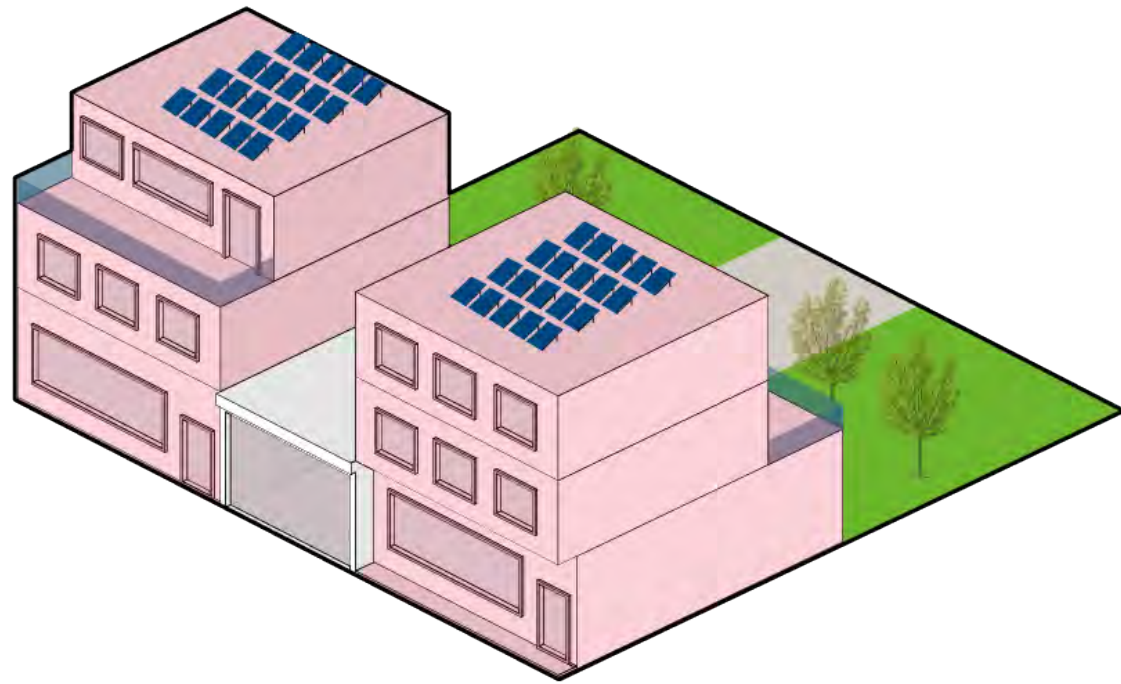
Bouwmogelijkheid 1: **combinatie wonen werken**



- Bijvoorbeeld: maximaal 50% wonen
- Extra verdieping; of huis op onbebouwde grond; of nieuwe woon-werk gebouwen
- Waar wordt dit mogelijk?
Overall in Zoutman-oost



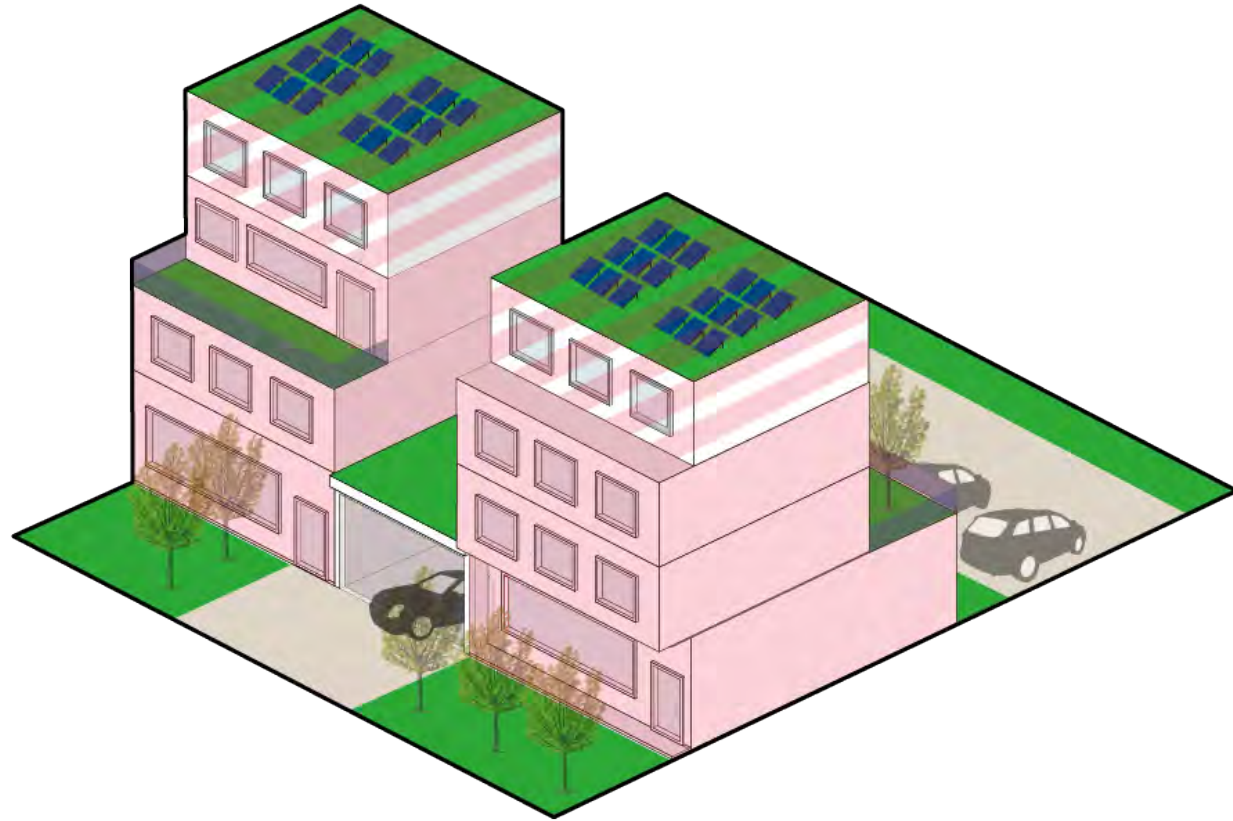
Bouwmogelijkheid 2: **maximaal 100% wonen**



- Dit maakt een gehele transformatie naar wonen mogelijk
- Nieuw of bestaand gebouw
- Waar wordt dit mogelijk?
Overal in Zoutman-oost



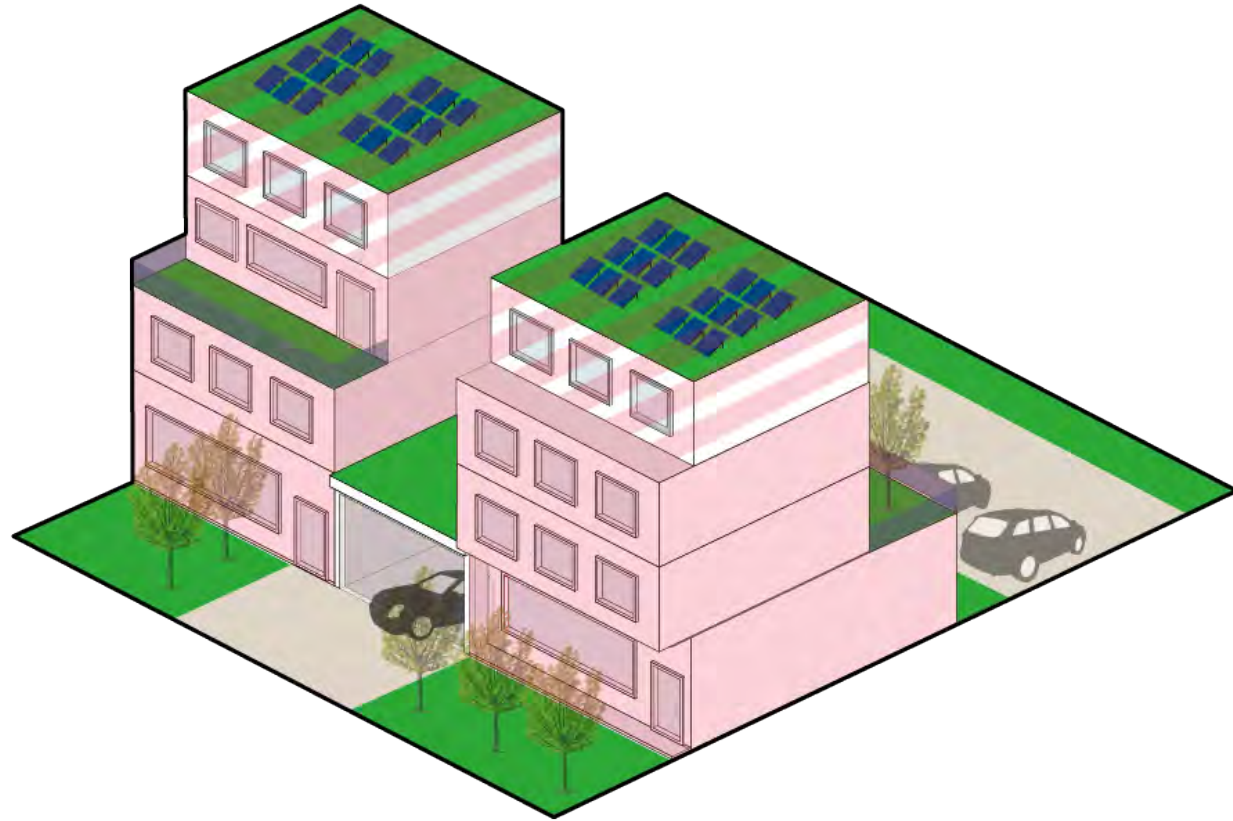
Bouwmogelijkheid 3: een extra laag wonen



- Voor iets grotere woongebouwen
- Van 2 lagen (6m) naar 3 lagen (9m)
of van 3 lagen (9m) naar 4 lagen (12m)
- 4e laag ligt 2m terug van de straat
om smalle/hoge straten te voorkomen



Bouwmogelijkheid 3: een extra laag wonen

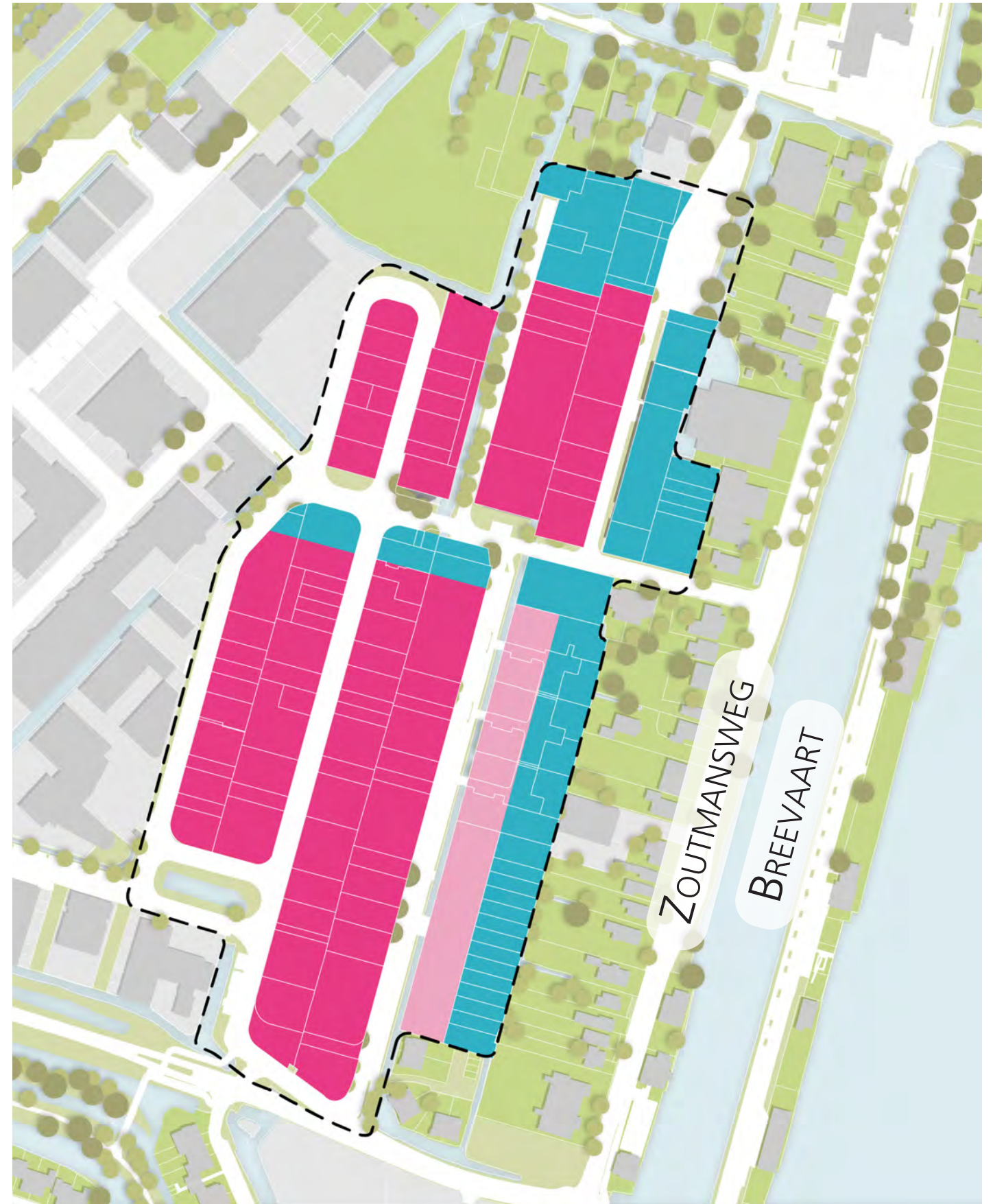


- Waar wordt dit mogelijk?

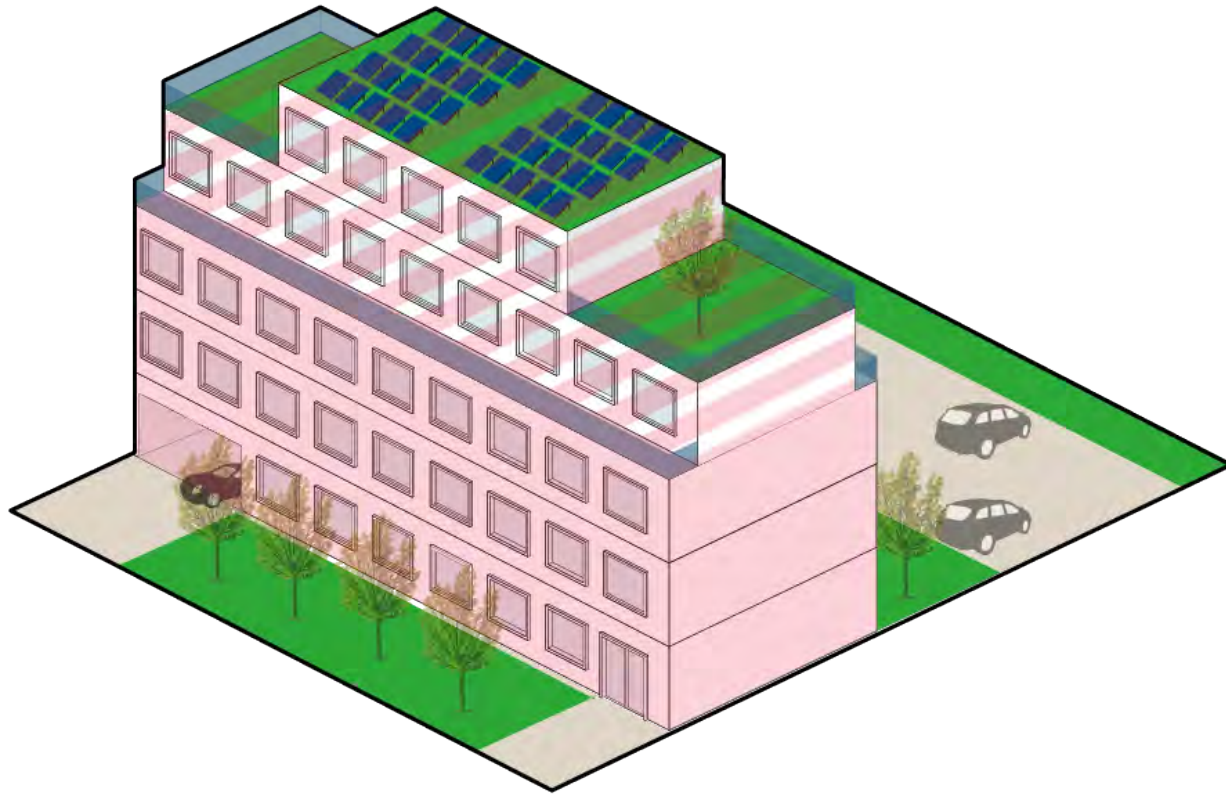
Richting het midden van Zoutman

Niet aan de rand

-  Bouwmogelijkheid 3: 4e laag
-  Bouwmogelijkheid 3: 3e laag
-  Bouwmogelijkheid 3: niet mogelijk



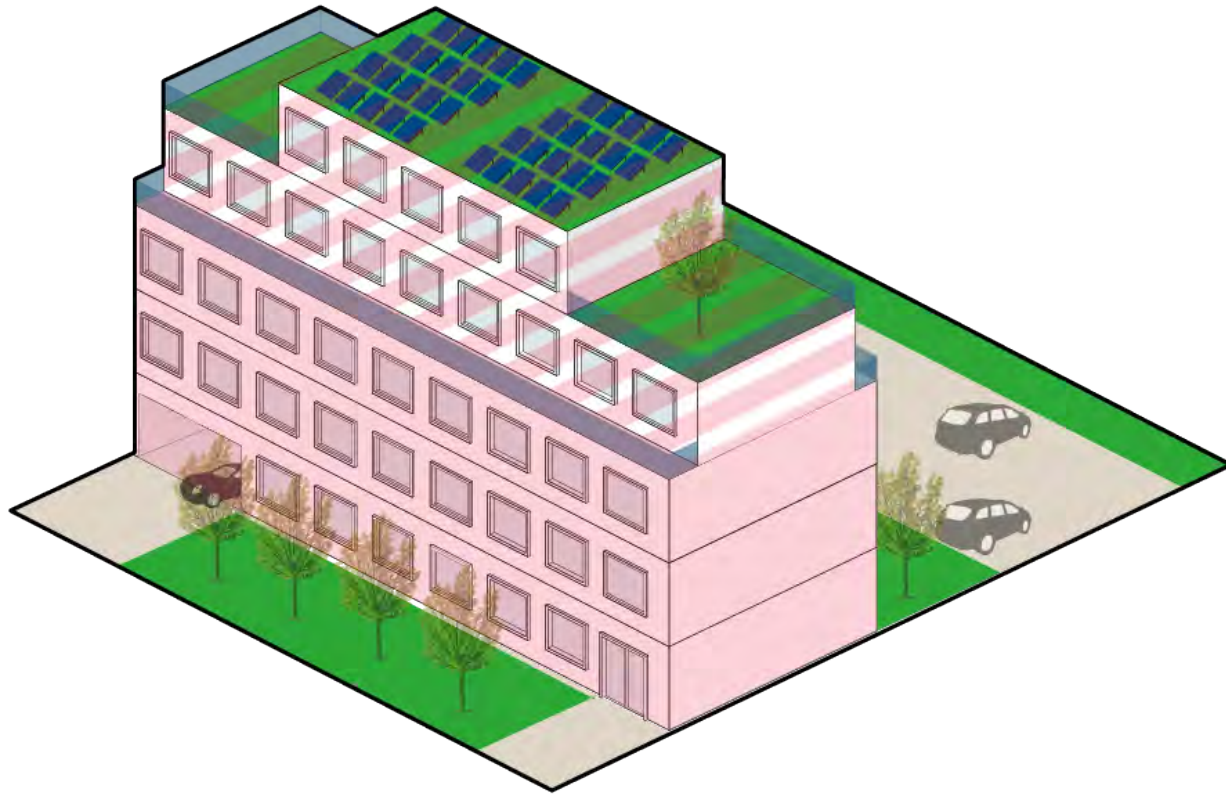
Bouwmogelijkheid 4: **hoogte-accent 5e laag**



- Van 4 lagen (12m) naar 5 lagen (15m)
- Slechts incidenteel mogelijk
- Bijvoorbeeld bij 40m afstand van een ander hoogte-accent



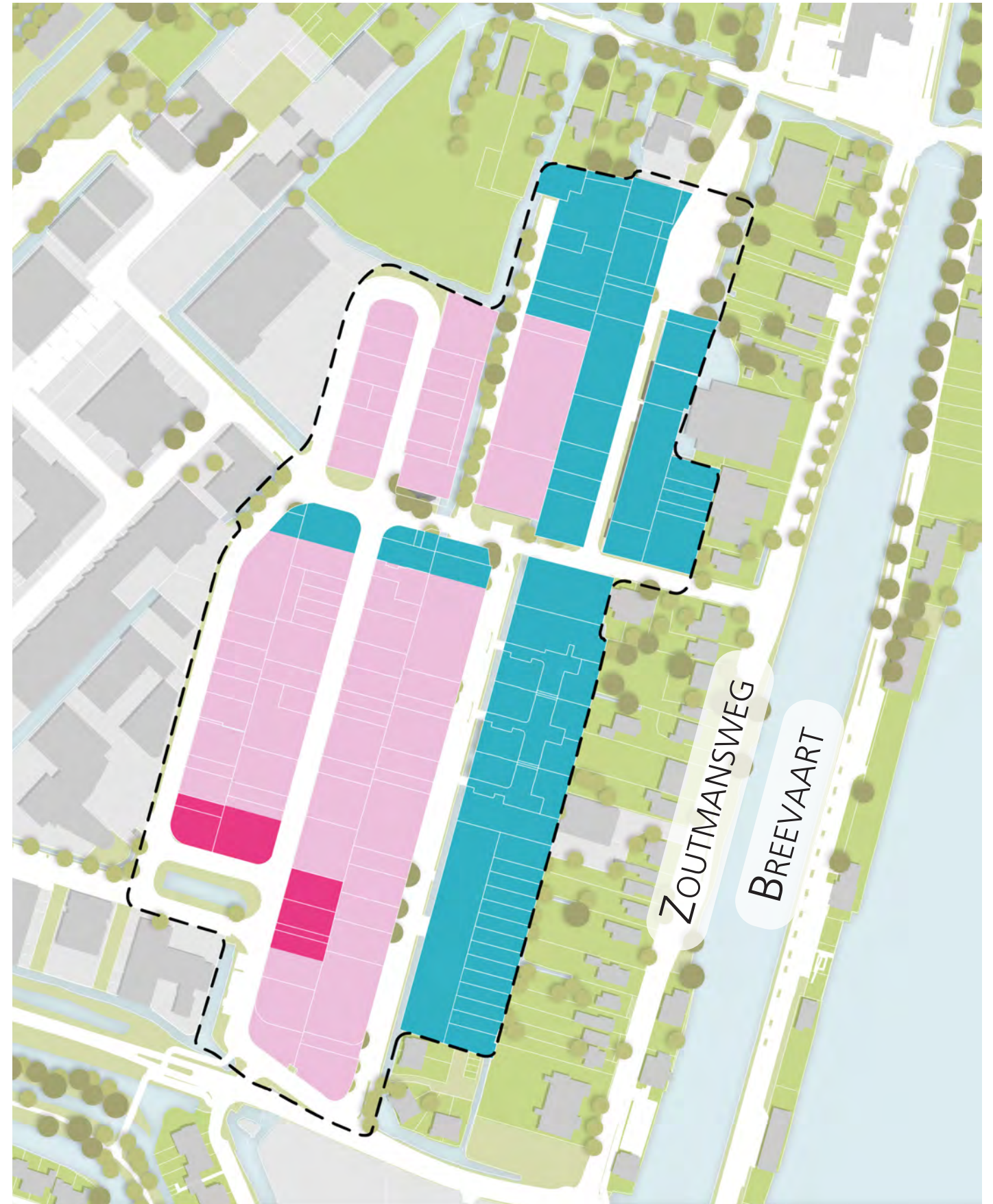
Bouwmogelijkheid 4: **hoogte-accent 5e laag**



- Waar wordt dit mogelijk?

Verder richting het midden van
Zoutman

-  Bouwmogelijkheid 4: vaste locatie
-  Bouwmogelijkheid 4: variabele accenten
-  Bouwmogelijkheid 4: niet mogelijk



mentimeter

Drie delen: **deel 3**

1) Uitgangspunten gebiedsvisie

2) Bouwmogelijkheden

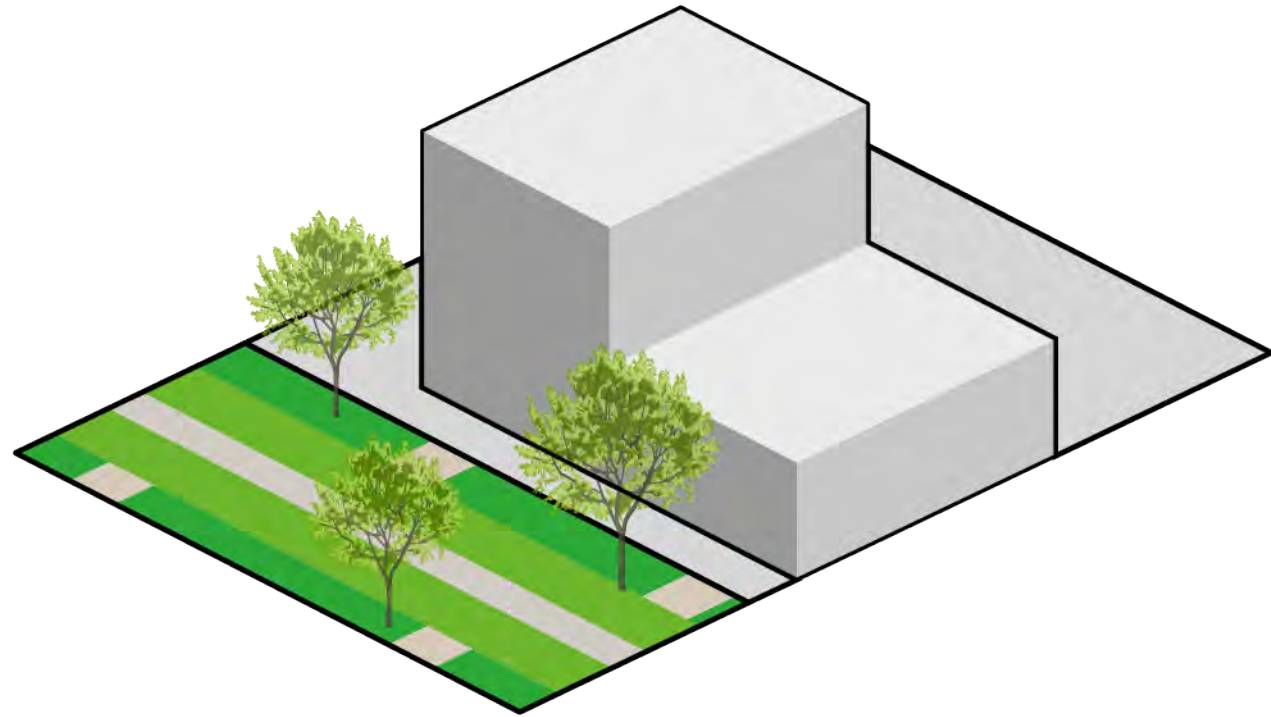
3) Tegenprestaties en vergroening van de straten

Reguliere en aanvullende **tegenprestaties**

- Alle bouwmogelijkheden zijn gebonden aan voorwaarden
- 'Reguliere' bepalingen zoals parkeernormen, milieuregelgeving, bestemmingsplan, woonvisie, bouwbesluit, etc.
- Aanvullende tegenprestaties:
Hiervan laten we nu vier voorbeelden zien



Tegenprestatie 1: **kleine bijdrage vergroening**

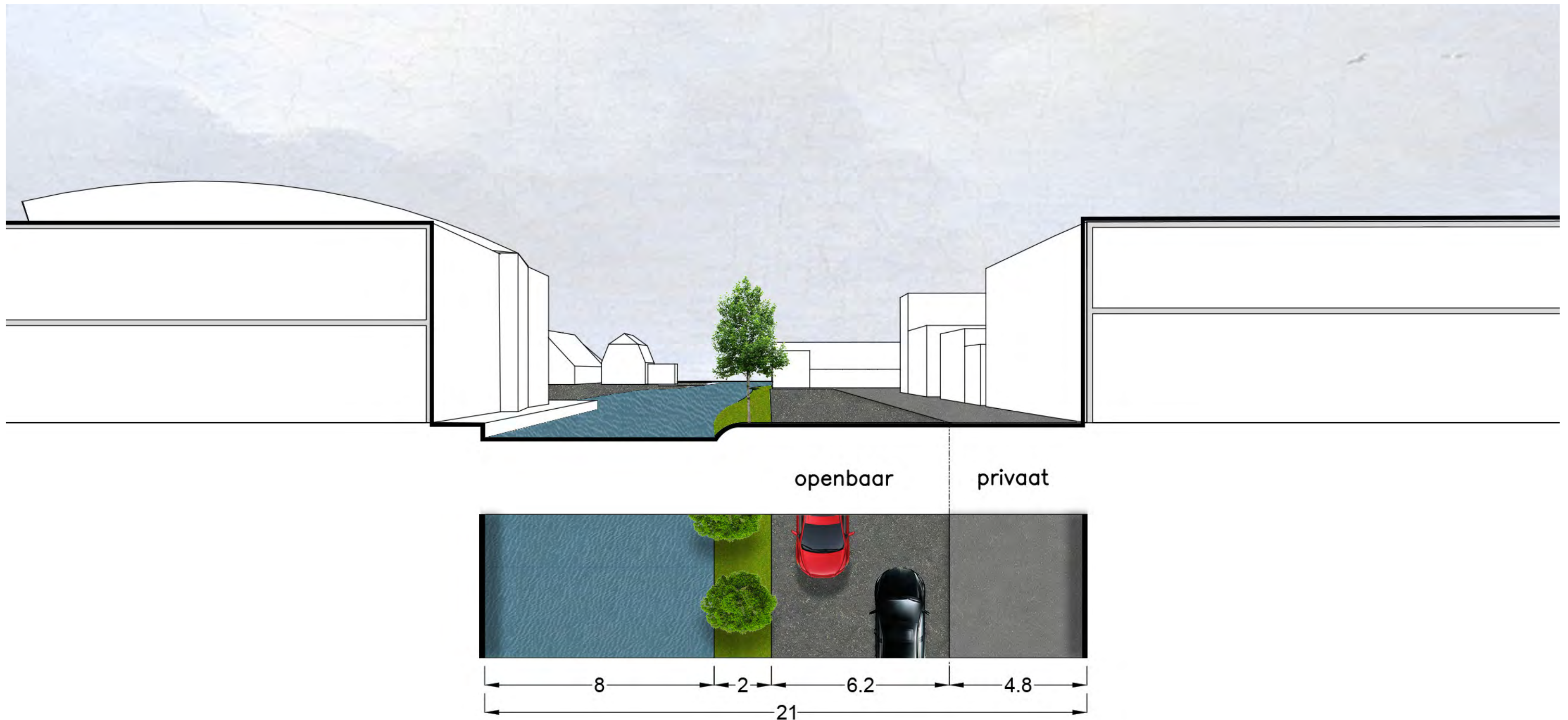


- Gefaseerd
- Cruciaal voor bewoonbare wijk
- Ontsluiting bedrijven blijft gewaarborgd
- Maatwerk per straat
- Groene wijk verhoogt ook waarde van panden



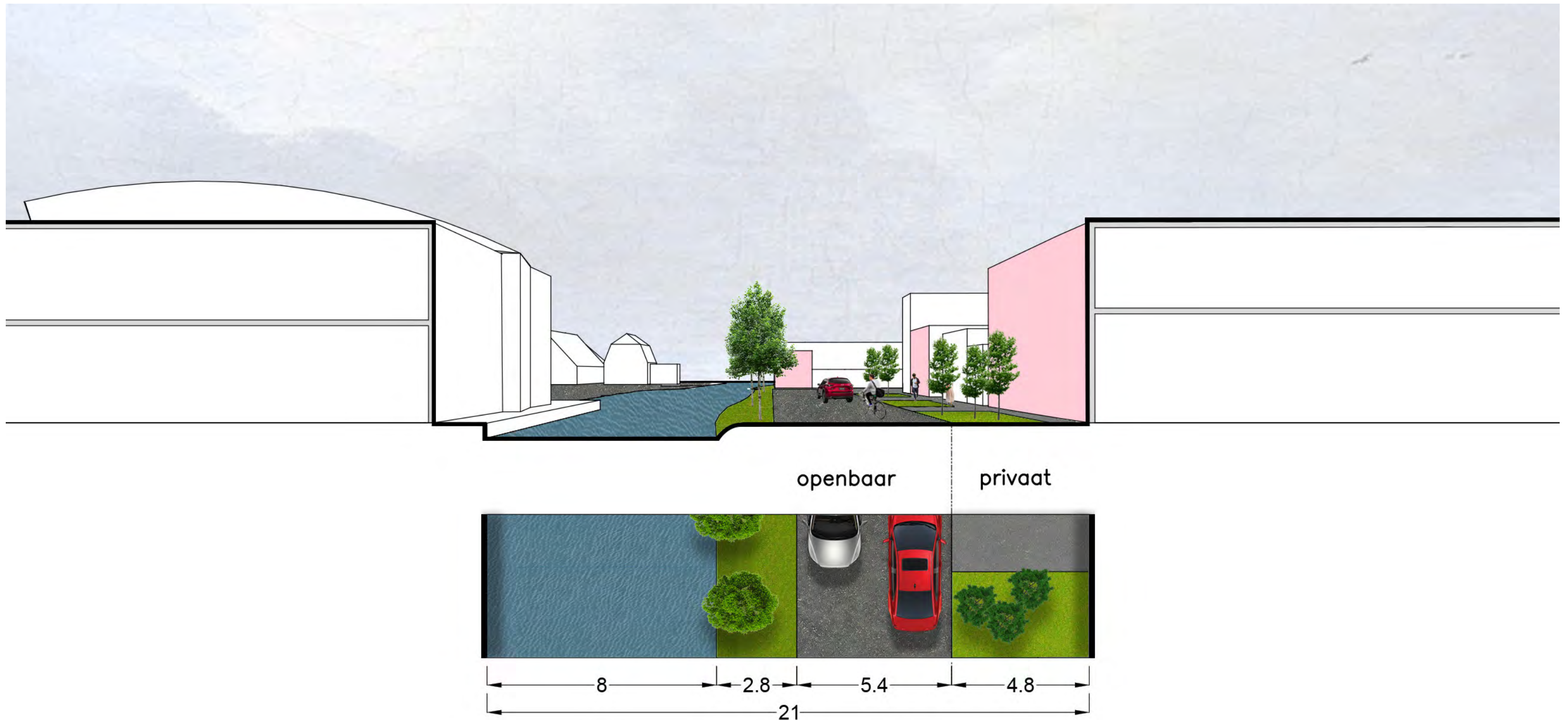
Vergroening straten **fase 0: sowieso doen**

- Vergroenen waar mogelijk
- Bijvoorbeeld: halfverharding parkeerplaatsen, terugplaatsen bomen, bloemrijke waterkanten, etc.



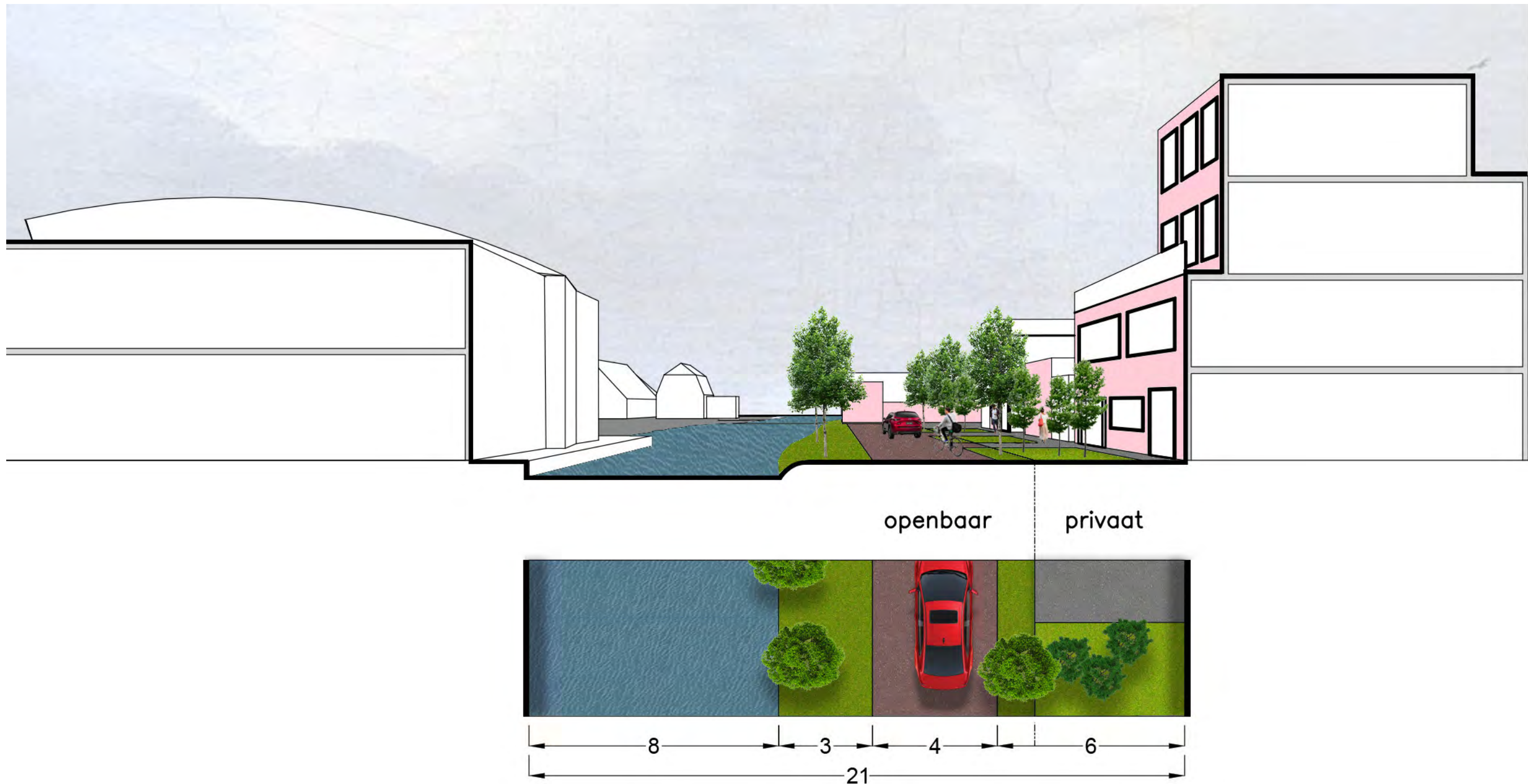
Vergroening straten **fase 1: bij deel wonen**

- Bijvoorbeeld als **40% van een straatdeel** is getransformeerd naar wonen
- Rijbaan reduceren naar reguliere weg
- '**Vrijgespeelde**' ruimte vergroenen

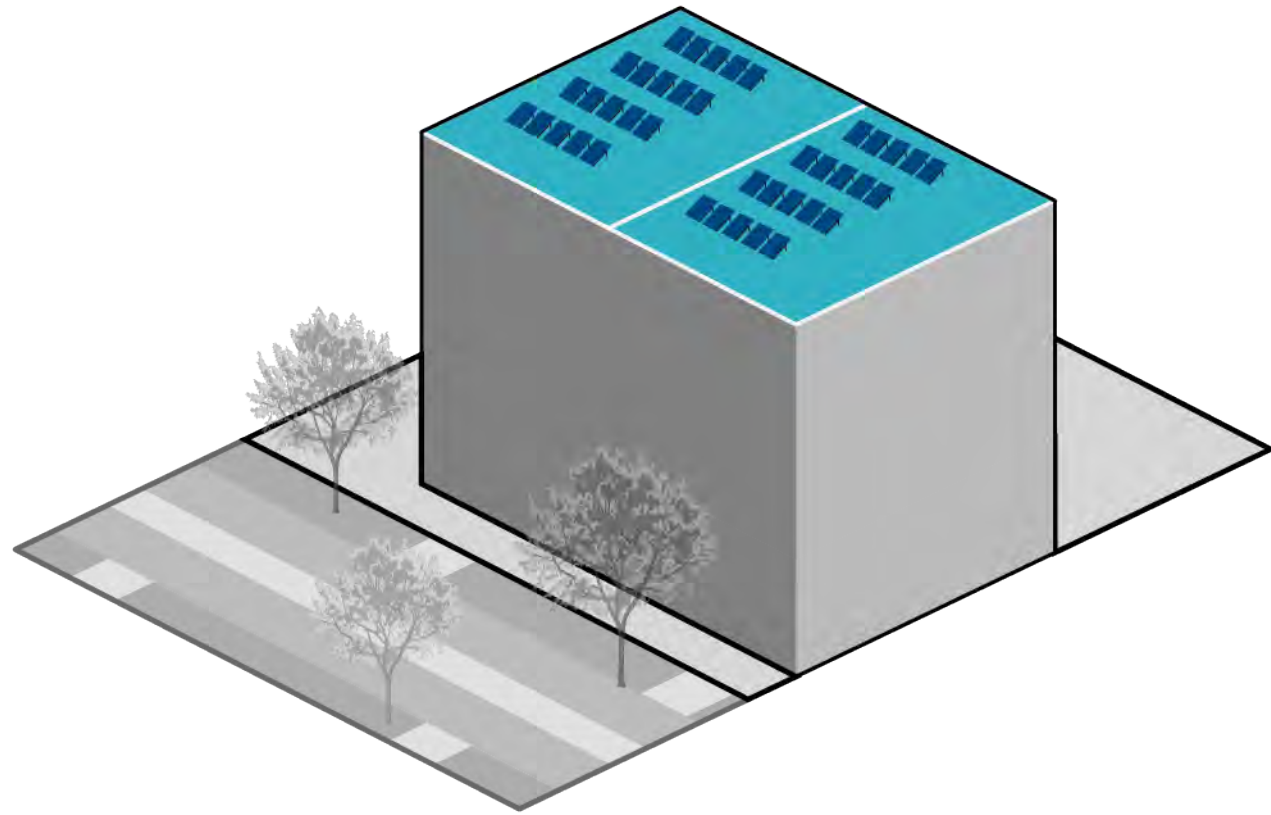


Vergroening straten **fase 2: bijna geheel wonen**

- Bijvoorbeeld als 80% van een straatdeel is getransformeerd naar wonen
- Rijbaan verder reduceren, 'vrijgespeelde' ruimte vergroenen
- Slechts toepasbaar op specifieke straten



Tegenprestatie 2: **extra duurzaamheid**

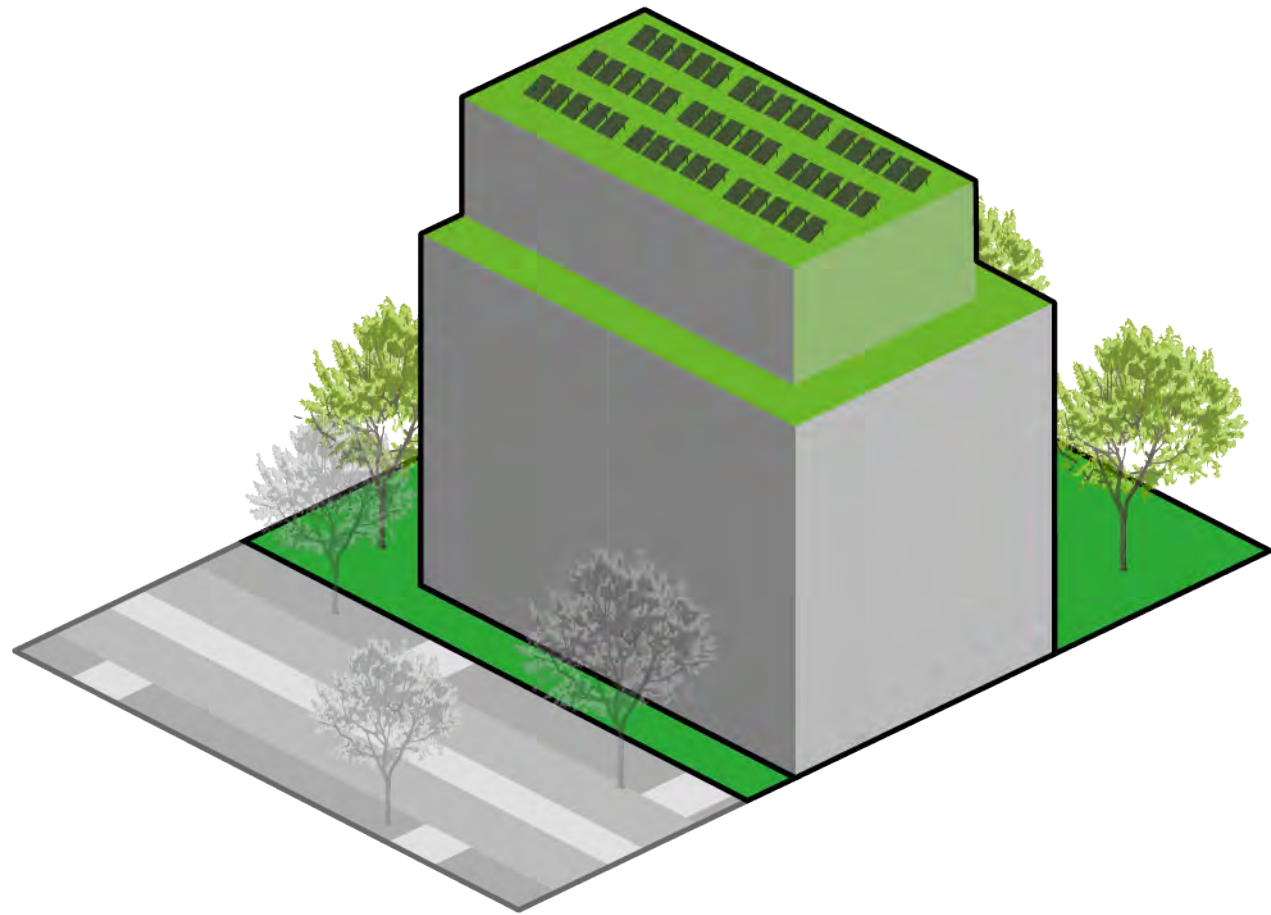


Bijvoorbeeld:

- Meer energie opwekken dat er wordt gebruikt
- Hergebruikte bouwmaterialen



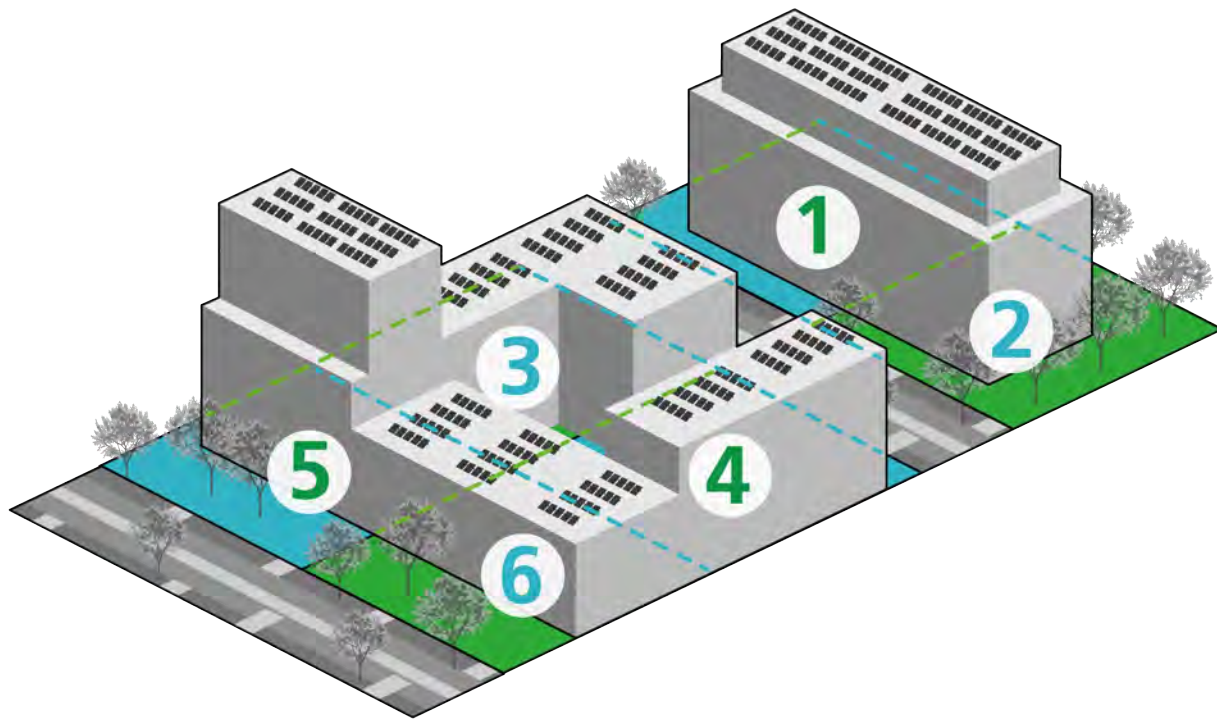
Tegenprestatie 3: **vergroenen op eigen perceel**



- Bijvoorbeeld:
groene daken, dekken, tuinen, gevels etc.
- Dit houdt water vast en zorgt voor verkoeling



Tegenprestatie 4: **grote ontwikkeling**



Bijvoorbeeld:
extra bouw mogelijkheden bij ontwikkeling
van > 2400m² perceelsgrootte



Schetsmatige gebiedsvisiekaart

Mogelijkheden op specifieke plekken zichtbaar

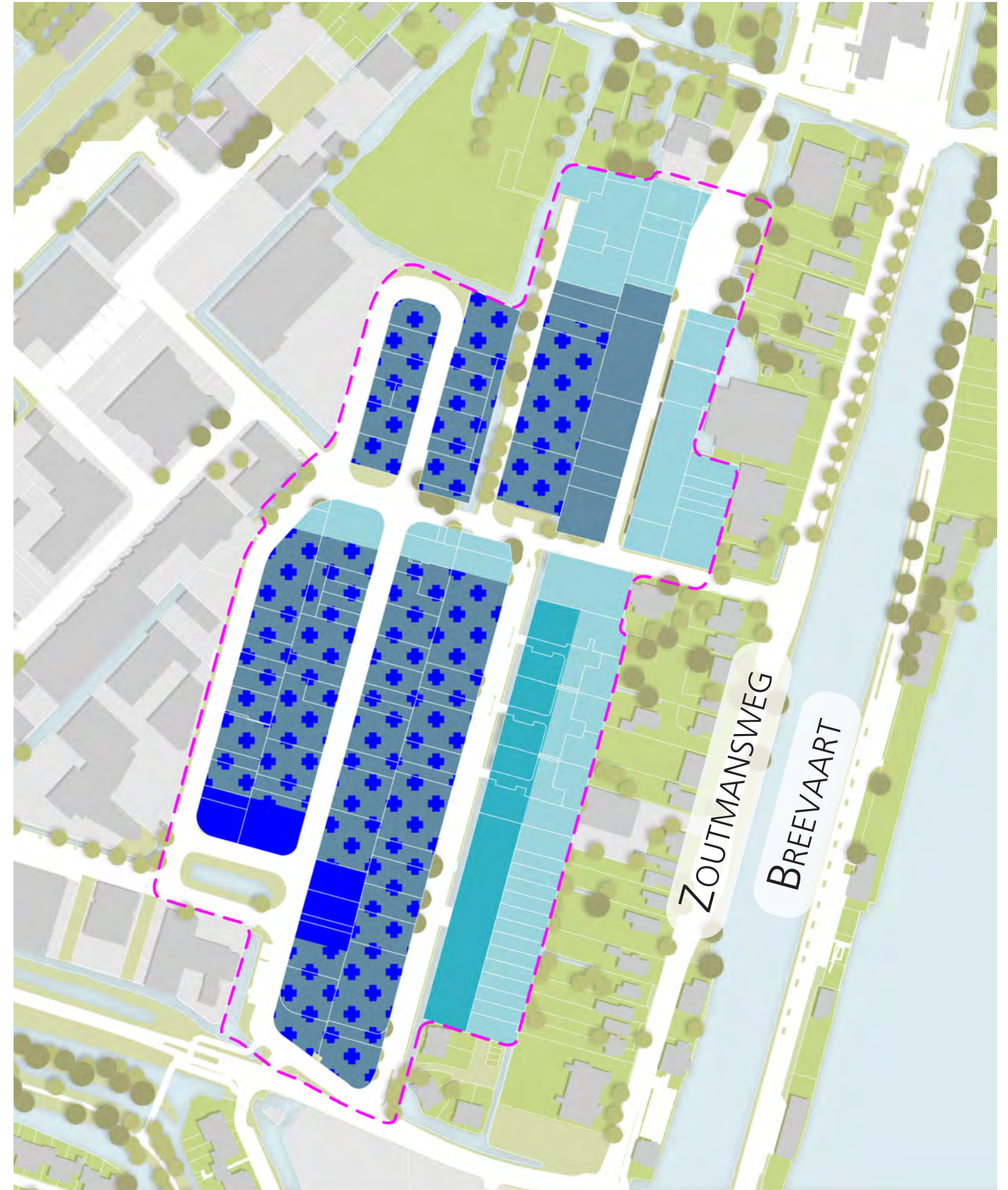
Grote slag om de arm: het is een **schets**.

Zie het als voornemen **hoe het *kan* worden**

Bouwmogelijkheden:

overall maximaal 100% wonen

-  Max. hoogte huidig bestemmingsplan
-  Max. hoogte 3 woonlagen (9m)
-  Max. hoogte 4 woonlagen (12m)
-  Max. 4 lagen + enkele accenten (15m)
-  Max. hoogte 5 woonlagen (15m)



mentimeter



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