

# Zoutman West – 3<sup>e</sup> online gebiedsbijeenkomst op 12-5-2020 –

## Uitwerking stedenbouwkundig model

De derde gebiedsbijeenkomst over het onderzoek naar de uitbreiding ten westen van Zoutman was op een andere manier dan gewend, niet fysiek, maar online. De presentaties werden vanuit de raadszaal via de livestream verzorgd met helaas aan het begin een externe technische storing. Voor de interactie met u thuis heeft u naast de stellingen via de Mentimeter, zoals ook op de eerste twee bijeenkomsten, ook via deze tool vragen kunnen stellen. Uw vragen zijn grotendeels meteen beantwoord. In dit verslag zijn alle vragen met antwoorden opgenomen.

Op de eerste bijeenkomst op 21-1 is nagedacht over het bedrijfsprofiel op basis van de adviezen van Buck Consultants. Uit de workshop kwam een voorkeur naar voren voor het MKB en lokaal/regionaal georiënteerde bedrijven. Op de tweede bijeenkomst op 3-3 zijn de eerste stedenbouwkundige mogelijkheden verkend op basis van de adviezen van het stedenbouwkundig bureau SVP. Er moet rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten: water in het gebied (bij toevoegen verharding extra water compenseren), (gas)leiding inpassen, aansluiten op Reeuwijkse Randweg, volkstuinen, buffer met Nieuwdorperweg en de historische kavelrichting. Het model 'hoven' had duidelijk uw voorkeur boven het model 'sloten'. Met de opgedane kennis is het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Op de 3<sup>e</sup> bijeenkomst is verder ingegaan op de stedenbouwkundige invulling.

Voor de stedenbouwkundige visie heeft SVP drie nieuwe varianten gemaakt van het model 'hoven'. Aan de hand van vier thema's is ingegaan op deze nieuwe varianten. De vier thema's zijn: volkstuinen, ontsluiting, water/groen en bebouwing. De sheets van de presentatie zijn separaat op de website [zoutmanverandert.nl](http://zoutmanverandert.nl) te downloaden.

### Thema 1: volkstuinen

Er zijn drie varianten gepresenteerd met een verschillende plek voor de volkstuinen: volkstuinen inpassen, verplaatsen naar de bufferzone tussen Nieuwdorperweg en nieuwe bedrijventerrein of uitplaatsen. De Mentimeter gaf een gelijke uitkomst voor deze drie varianten. Ook op het idee of de volkstuinen wel of niet een meer openbaar karakter als bijvoorbeeld wandelgebied zouden moeten krijgen waren de meningen van de deelnemers gelijk verdeeld.

### Vragen & antwoorden volkstuinen

*Als de volkstuinen verschuiven, kan er dan voor gezorgd worden dat ze over 10 jaar niet weer moeten verschuiven?* Als het nieuwe Zoutman tot ontwikkeling komt dan wordt daar een definitieve eindsituatie gerealiseerd.

*Als de volkstuinen verplaatst worden, gaat dit in overleg met hen?* Vanzelfsprekend. Wij hebben geregeld contact en overleg met de volkstuinen en zullen dit blijven doen.

*Kunnen de contracten met tuinders makkelijk worden beëindigd?* De huurovereenkomst met de volkstuinen is onlangs verlengd voor een periode van 5 jaar. Er is met de volkstuinen afgesproken dat we in basis ons aan deze termijn zullen houden.

*Bieden de volkstuinen later weer mogelijkheid voor uitbreiding?* Er wordt voor een duurzame oplossing gekozen.

*Geen vragen over volkstuin. Het gaat om het beste ontwerp voor het gebied; dat is de prioriteit. Standpunt.*

*Hoe zeer wordt er waarde gehecht aan de uitkomsten van deze Mentimeter? Als bestuur van de vereniging hadden wij ook de leden kunnen motiveren aanwezig te zijn, dan was er een andere uitslag geweest.* Uiteindelijk is het de raad die een besluit moet nemen over de invulling van Zoutman West. Daarvoor zullen wij nog goed onderling overleg met elkaar hebben, met de volkstuinen.

*Als de volkstuinen uitgeplaatst worden, hoeveel meer uitgeefbaar terrein levert dit op?* Er gaat dan 1,5 hectare aan volkstuinen weg en daar komt 0,8 hectare aan uitgeefbaar gebied wat verkocht kan worden als bedrijfskavel voor terug.

*Heeft het zin voor de tuinders om nog te investeren in een huisje of kas op het huidige terrein?* We begrijpen dat de situatie voor de volkstuinen nu onzeker is. Wij proberen die periode van onzekerheid zo veel mogelijk te beperken. Wij streven ernaar om kort na de zomer deze onderzoeksfase af te ronden en de conclusies daarvan voor te leggen aan college en raad. Medio september/oktober hopen wij die duidelijkheid naar de toekomst toe te verschaffen, ook aan de vereniging Bouwlust.

*Kunnen de volkstuintjes verplaatst worden naar bijv. andere woonkern, Nieuwerbrug, Waarder etc. Lange termijn visie. Bestendig beheer.* Als er gezocht gaat worden naar een nieuwe locatie buiten Zoutman West dan zal dit in nauw overleg gaan met de volkstuinvereniging zelf, waarbij de indruk op dit moment is dat er lokale binding is van de vereniging. Eerst wordt er gekeken in Reeuwijk, als dit niet lukt wordt er verder weg gekeken.

*Volkstuinen kunnen makkelijker buiten de rode contouren worden verplaatst toch? Dat klopt.*

*Hoort een volkstuin op een industrieterrein? Worden er 'eisen' gesteld aan het onderhoud en de uitstraling van de tuintjes?* Wij denken dat bij de ontwikkeling van het nieuwe Zoutman en de herontwikkeling van het bestaande Zoutman de volkstuinen als een toegevoegde waarde kunnen functioneren. Daarom is in de Mentimeter de vraag gesteld of het bespreekbaar is om de volkstuinen een meer openbaar karakter te geven om het een aantrekkelijk groengebied te laten worden om bijvoorbeeld tussen de middag een ommetje te maken voor mensen die werken op Zoutman of voor mensen die op Zoutman of in de directe omgeving wonen.

*Hoe denkt de gemeente hier zelf over? Zie antwoord op de vorige vraag.*

*Het gaat niet om volkstuinen. Prioriteit is indeling gebied. Standpunt.*

## **Thema 2: ontsluiting**

Er zijn drie varianten voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein gepresenteerd met: 1 of 2 ontsluitingen op de Reeuwijkse Randweg, 1 of 2 ontsluitingen op het bestaande Zoutman en 1 of 2 kruisingen met de gasleiding. De toegangsweg vanaf de Reeuwijkse Randweg is nu verder vanaf de bocht/T-kruising Nieuwdorperweg gesitueerd ten opzichte van het model op de vorige bijeenkomst.

Uit de Mentimeter blijkt dat de meeste deelnemers voor Zoutman West een tweede ontsluiting op de Randweg nodig vinden (via de Leeghwaterstraatbocht). Op de stelling of Zoutman West en het bestaande Zoutman optimaal verbonden moeten zijn of dat de verbinding met de Randweg

belangrijker is hebben iets meer deelnemers gekozen voor de optimale verbinding tussen bestaand en nieuw.

### **Vragen & antwoorden ontsluiting**

*Hoe gevaarlijk is die gasleiding?* Er is overleg geweest met de Veiligheidsregio, Gasunie en de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). Er gelden richtafstanden, die in het stedenbouwkundig plan ingepast worden, zodat de risico's aanvaardbaar zijn om daar een bedrijventerrein te realiseren.

*De belangrijkste aansluiting op de Randweg is gevaarlijk dicht bij het viaduct onder de A12. Hoe denkt u daarover?* De aansluiting is ten opzichte van het vorige model verder van het viaduct afgelegen. Er moet ook rekening gehouden worden met de bocht van de Randweg. Dit is globaal besproken met de afdeling verkeer, maar de precieze locatie wordt nog nader onderzocht.

*2<sup>e</sup> ontsluiting, hoe gevaarlijk druk wordt het bij de tunnel?* Verkeerskundig lijkt dit goed te kunnen, maar dit moet nader onderzocht worden bij de verdere planuitwerking.

*Is er verkeerskundig onderzoek gedaan waaruit blijkt dat een tweede ontsluiting nodig is?* Dat wordt nog gedaan.

*Hoe minder ontsluitingen op de Randweg hoe beter toch? Zowel financieel als voor de doorstroming Randweg?* De eerste aansluiting is zo wie zo nodig om makkelijk het nieuwe gebied in te komen. De tweede aansluiting is niet zoveel duurder, want daar is al een aansluiting op het bestaande Zoutman (de Leeghwaterstraatbocht).

*In hoeverre wordt rekening gehouden met flora en fauna?* Er wordt altijd rekening gehouden met flora en fauna, nu al bij de inrichting van het gebied. Indien nodig worden er compenserende maatregelen getroffen.

*Wordt er rekening gehouden met openbaar vervoer?* Er is een busverbinding langs de Breevaart tussen Bodegraven en Gouda. Voor zover bekend zijn er geen plannen voor uitbreiding/toevoeging van bestaande routes.

*2<sup>e</sup> verbinding is nodig omdat de huidige al druk is. Ook noodzakelijk is verbinding tussen west en huidige terrein. Is er gekeken naar het bestemmende verkeer? Behoorlijk veel lokaal verkeer op Zoutman.* Dit wordt nader uitgezocht bij de verdere planuitwerking.

*50 km zone, dus niet gevaarlijk met uitvoegstroken.* Standpunt.

### **Thema 3: water/groen**

Ook voor dit thema zijn er drie varianten gemaakt, waarin gekozen is voor een representatieve uitstraling van het bedrijventerrein door een robuust groen/blauw kader. Deze (wettelijk verplichte) groen-blauwe meters zijn niet uitgeefbaar, maar de meters die dat wel zijn, zijn hierdoor kwaliteitsrijker en meer waard. Met de grondeigenaren in het gebied moet nog wel verder doorgekeken worden naar de haalbaarheid van de ontwikkeling. Aan de ene kant kwaliteit wat zich onder andere uit in het groen en water en aan de andere kant gaat het om te verkopen m<sup>2</sup>; hier moet met elkaar een bepaalde balans in gevonden moeten worden.

Variant 1: Wateropvang in de bufferzone langs de Nieuwdorperweg en in de brede midden zone met eilanden met beplanting aan de achterzijde van de bedrijven ter camouflage. Variant 2:

Water (met eilanden) wordt voornamelijk opgevangen langs de A12 en de volkstuinten zijn verplaatst naar de bufferzone langs de Nieuwdorperweg en maken onderdeel uit van het openbaar gebied. Groene uitstraling vanaf A12 en groene entree van het gebied vanaf de Randweg. Variant 3, waarbij de volkstuinten uitgeplaatst worden: Er moet nog meer water opgevangen worden, omdat er meer uitgeefbaar/te verkopen/te bebouwen gebied gemaakt wordt. Zelfde ligging van het water en groen in het midden en in de bufferzone langs Nieuwdorperweg, maar breder. Met groene camouflage op de eilanden.

Drievierde beantwoordde de eerste stelling met dat groen Zoutman West aantrekkelijker maakt en dat dit wat m2 bedrijventerrein mag kosten. Dit past bij een duurzaam bedrijventerrein anno 2020. Een kwart vond dat het vooral een efficiënt bedrijventerrein moet zijn.

Op de tweede Mentimeter vraag over welke uitstraling het bedrijventerrein moet hebben richting Rijksweg A12 blijkt dat representatieve kantoren/bedrijfsgebouwen de voorkeur hebben boven een natuurlijke uitstraling met water en groen. Groen wordt door de deelnemers wel belangrijk gevonden, maar dit hoeft dus niet richting de A12. Het is één van de weinige plekken waar geen geluidsscherm staat, dit geeft een kans om een visitekaartje af te geven, echter vanuit de regionale bedrijfsstrategie worden nieuwe kantoren zeer gereguleerd. Er mogen op deze plek niet veel kantoren gemaakt mogen worden, wel kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren en/of representatieve bedrijfsgebouwen met ondergeschikt/ondersteunend kantoor.

Driekwart van de deelnemers vindt dat er op Zoutman West ook ruimte voor een ommetje moet zijn, omdat dat het bedrijventerrein aantrekkelijker maakt.

### **Vragen & antwoorden water/groen**

*Zou de gemeente de toegevoegde waarde van groen voor de omwonenden ook mee kunnen nemen?* We houden hier zeker rekening mee. Deze vraag komt waarschijnlijk vanuit de bewoners van de Nieuwdorperweg. Vanuit de bewoners zelf is input geweest om te onderzoeken of de volkstuinten eventueel in de bufferzone achter de Nieuwdorperweg kunnen komen. Dit zou een hele interessante optie kunnen zijn. SVP vult aan, je kunt er doorheen lopen en je kijkt er vanuit de tuin op uit.

*We moeten er wel voor zorgen dat het een veilig gebied is.* Op verschillende bedrijventerreinen in de gemeente is er beveiliging zoals cameratoezicht georganiseerd vanuit de ondernemers. Het is voor te stellen dat dat hier ook gebeurt, dat we dat hier ook van de grond proberen te trekken.

*Vorige bijeenkomst was conclusie duidelijk voorkeur groene buffer tussen Nieuwdorperweg en Zoutman. Waarom dan nu suggestieve vragen met voorkeur langs snelweg?* Er zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt. Om goede keuzes te kunnen maken heb je varianten nodig om de voor- en nadelen te kunnen zien. Het kan ook zijn dat er elementen uit verschillende varianten worden genomen die verder uitgewerkt worden om tot de optimale variant te komen. De reacties op de verschillende thema's gebruikt de stedenbouwkundige om tot een eindontwerp te komen.

*Groen en water moeten gebruikt worden voor buffer tussen bestaande bewoning en nieuwe terrein. Volkstuinten kunnen hiervoor deel uit maken.* Is meer een standpunt dan een vraag.

*Graag zoveel mogelijk water en groen aan zijde Nieuwdorperweg en niet langs de Randweg. Worden deze meningen meegenomen?* Dat de vraag vanavond gesteld is laat zien dat de meningen zeker worden meegenomen.

*Er wonen ook mensen op Zoutman Oost! Standpunt.*

*Parkeren onder de gebouwen, om het groene karakter te benadrukken?* Dat wordt niet uitgesloten, maar de ervaring is dat een gemiddeld bedrijventerrein op maaiveld parkeert.

*Logisch dat mensen kiezen voor groen en water, maar willen de mensen daar ook voor betalen? Het blijft immers een lokaal bedrijventerrein.* Als voorbeeld, op bedrijventerrein Rijnhoek is gekozen voor een hoogwaardige opzet met veel groen. Dat terrein was ook duurder dan een standaard bedrijventerrein. Onlangs zijn de laatste kavels verkocht. Kwaliteit in groen en water vertaald zich ook terug in de toekomstwaarde van bedrijfspanden. Daarbij is in dit geval dat het water er ook moet komen vanuit de regelgeving, er komt geen 'extra' water in het gebied. Het is de hoeveelheid water dat gecompenseerd moet worden door de toegenomen verharding en het al aanwezige water.

*Worden er veel bomen aangeplant om het terrein aantrekkelijk te maken?* Voor het straatbeeld is het fijn dat er bomen komen. Ook om de bedrijfspanden, voornamelijk de achterkanten, deels uit het zicht te halen is hoger groen zoals bomen wenselijk.

*Worden de volkstuinten gezien als groen en water? Als bewoners zien wij dit anders.* De m2 volktuin worden niet meegenomen in de m2 groen. De sloten en watergangen door of langs de volkstuinten tellen wel mee in de m2 water en de waterberekening.

*Zou al het groen en water ook als buffer kunnen tussen Nieuwdorperweg en uitgeefbare grond Zoutman West?* Theoretisch zou dat kunnen, maar een omkadering van het gebied naar buiten toe is ook gewenst, ook om te laten zien dat het een groen en waterrijk gebied is.

*Wie gaat al dat groen en water bijhouden? Toegevoegde waarde mag best iets kosten, maar wie betaald dat?* Normaal gesproken wordt de aanleg van het openbaar groen en water vanuit de ontwikkeling van het project betaald. Het beheer van particulier groen en (secundaire) watergangen door de kadastraal eigenaar/bedrijven/gemeente. Het beheer van openbaar groen (en de wegen) door de gemeente.

*Wie gaat de groenten en opstallen beschermen?* Er zal een vergelijkbare situatie als nu zijn.

*Wordt er rekening gehouden met fauna, hazen, konijnen, vleermuizen, fazanten?* In de volgende fase wordt flora & fauna onderzoek gedaan, indien nodig worden compenserende maatregelen getroffen.

*Onder tunnel nu vleermuisschermen. Groene strook rondom Nieuwdorperweg nodig als zone naar Plassengebied. Wordt daar rekening mee gehouden?* Daar wordt rekening mee gehouden, flora en fauna maatregelen volgen uit het ecologische onderzoek.

*Wanneer de volkstuin achter de Nieuwdorperweg wordt gestationeerd zal dit alleen een groene buffer worden voor die hoek van het industrieterrein. Mensen aan de andere kant van het terrein zullen hier beduidend minder profijt van hebben.* Is meer een standpunt dan een vraag.

*Huidige bedrijventerrein heeft 100% dekking met cameratoezicht. Zal in het nieuwe gebied door ondernemersvereniging zeker opgepakt worden.* Standpunt.

*Bomen zijn noodzakelijk om hittestress te voorkomen! Standpunt en klopt.*

*We praten over een industrieterrein, nu is er veel discussie over water en groen, wat is belangrijker? Kwaliteit in de vorm van water en groen en ondernemen kunnen goed samen gaan en toegevoegde waarde hebben. Er moet samen goed gekeken worden naar de juiste balans. Haalbaarheid is ook belangrijk.*

#### **Thema 4: bebouwing**

Voor het thema bebouwing zijn ook drie varianten gepresenteerd. Variant 1: aansluiting zoeken qua hoogte bij bestaande bebouwing Zoutman en Nieuwdorperweg (11 m en 8 m). Representatieve voorkanten richting A12 en hoger (15 m). Variant 2: groene/waterrijke entree met hoogteaccent (15 m) en bebouwing bestaande Zoutman langs Randweg doorzetten (11 m). Variant 3: Is een combinatie van de eerste twee varianten met in de bufferzone langs de Nieuwdorperweg tot 8 meter, langs A12 en Randweg tot 15 meter en in middengebied tot 11 meter.

Driekwart van de deelnemers aan de Mentimeter geeft aan dat aan de kant van het bestaande Zoutman en de Nieuwdorperweg het qua hoogte moet aansluiten, elders kan het hoger. Ook wordt aangegeven dat de hoogbouw in de hele strook langs de rijksweg A12 mag komen, niet alleen bij de entree aan de Randweg. Dit komt overeen met de reacties op de vraag over groene/waterrijke uitstraling of representatieve gevels richting A12. Als hoogbouw wordt door de meeste deelnemers een hoogte tot maximaal 12 of 15 meter gezien.

#### **Vragen & antwoorden bebouwing**

*Over variant 1 (en een beetje 2): ik zie hier 'voorkanten' naar de ene kant, met de straat aan de andere kant. Hoe gaan jullie ervoor zorgen dat dat geen zootje wordt? De 'voorkant' richting de Randweg wordt representatief vormgegeven, de andere kant waar de weg loopt en de ingang is, is ook een voorkant.*

*Is er gedacht aan groen op de daken? Dit is positief voor een groene uitstraling en de wateropvang in het gebied. Aan de andere kant moet er een afweging plaatsvinden met bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak.*

*9 meter hoog langs de Nieuwdorperweg is alsnog erg hoog. Met deze suggestieve vragen kan ik deze mening niet kwijt. Er staan langs de Nieuwdorperweg veel huizen van twee lagen en een kap met een hoogte van 10 meter. Er staan ook een aantal huizen met één laag en een kap, die zijn lager. Een loods van negen meter lijkt misschien wat fors. Er kan over nagedacht worden om een éénlaagse loods van 5 à 6 meter hoog te maken daar.*

*Waarom variant 2: lijkt mij rare optie. Hoge entree met groene zone erachter. Is bedoelt als contrast tussen groen en hoogbouw om aan te geven dat achter het groen iets gebeurt, dat daar een bedrijventerrein ligt, een herkenningspunt.*

*Uitgangspunt in alle plannen is hoogbouw van minimaal 9 meter. Wordt ook gekeken naar lagere bebouwing dan 9 meter in de plannen? Het is een recht wat in het planologisch regime, het bestemmingsplan, wordt vastgelegd, geen plicht. Dus er mag tot 9 meter hoog gebouwd worden, maar het hoeft niet.*

*We hebben het over kantoren. Kunnen er ook woonwinkels of soortgelijke bedrijven zich daar vestigen? Vooralsnog wordt daar niet vanuit gegaan.*

*Vind de optie kantoren niet juist. Markt hiervoor is slecht. Kunnen er niet beter kijken naar verbetering huidige terrein door milieucategorie 3 bedrijven naar de A12 te verplaatsen?* Zoutman West biedt in ieder geval de mogelijkheid om bedrijven te verplaatsen. We willen naast bedrijfspanden de optie voor lokale kantoren open houden.

*Kun je ook op een later moment nog besluiten of de bestemming kantoor of bedrijfsruimte wordt. We weten dan nog beter waar de vraag ligt.* Dat kan zeker. Voorbeelden van andere bedrijventerreinen laten zien dat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein 5 tot 10 jaar kan doorlopen. In die tijd kan de markt instorten, een piek bereiken en zal ook zeker de behoefte veranderen. Het is verstandig deze flexibiliteit in het plan op te nemen.

*Woning met een kap lijkt mij lager dan loods van 9 meter.* Een loods van 2 lagen is circa 9-10 meter hoog, vergelijkbaar met een woning van twee lagen met een kap. Zo'n loods lijkt wel hoger dan een woning, doordat bij een woning de goothoogte meestal lager is. De nokhoogte is niet hoger.

*Welke kwaliteitseisen worden gesteld aan bebouwing?* Er worden spelregels opgesteld voor de kwaliteit van de bebouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan zoals vaak gedaan wordt.

*Waarom zoveel water, het zijn toch hele dure meters! Waar gaan de volkstuinders komen? Waar komt een tweede ontsluiting i.v.m. calamiteiten?* In alle modellen zit een tweede ontsluiting voor calamiteiten. Het water is noodzakelijk, dat moeten we bergen vanuit de wettelijke verplichting. Wat betreft de locatie voor de volkstuinen was de uitslag van de Metimeter nogal genuanceerd. Hier moet verder over nagedacht moeten worden en met alle betrokken partijen nader over gesproken worden.

*Is er in Coronatijd wel behoefte en investeringsruimte voor deze plannen?* Dit soort terreinen worden niet gemaakt voor morgen of overmorgen. Dit zijn processen die wel 5 tot 10 jaar lopen.

*Dit alles neemt hoe dan ook investeringen vanuit bedrijfsleven/overheid met zich mee. Hoe ziet men de ontwikkeling van het plan in relatie tot de nu zeer slechte economische vooruitzichten?* Zie voorgaande vraag.

*Waar komt een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein?* Op de website komt de presentatie waarin de verschillende varianten met ontsluitingen zijn aangegeven.

## **Nagekomen vragen via de website**

*In de uitnodiging aan de inwoners voor deze bijeenkomst wordt gerefereerd aan de 'uitbreiding en transformatie van Zoutman West'. De schrijfwijze van de uitnodiging impliceert dat de besluitvorming hieromtrent reeds is voltooid en dit ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Bij mijn weten is het project nog in de oriënterende fase. Wat is de stand van zaken rondom het besluitvormingsproces van Zoutman West en wanneer is de verwachting dat een raadsvoorstel aan de raad wordt voorgelegd?* Het project bevindt zich in de onderzoeksfase. Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden of het project de volgende fase ingaat. Besluitvorming door het college staat gepland na de zomer van 2020 en besluitvorming door de raad eind 2020.

*In hoeverre hebben de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het coronavirus invloed op het te doorlopen proces van dit project. Wordt er vertraging verwacht ten aanzien van besluitvorming en/ of uitvoering?* De Corona-maatregelen hebben invloed op de manier waarop de gebiedsbijeenkomsten georganiseerd worden, van fysiek naar online. Geprobeerd wordt de vierde en laatste bijeenkomst in fysieke vorm te organiseren. Er wordt hierdoor geen vertraging verwacht in de besluitvorming en de uitvoering.

*In hoeverre hebben de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het coronavirus invloed op de investeringen voor dit project, zowel vanuit de gemeente als andere stakeholders zoals bedrijven. En als dit nu nog niet duidelijk is, kan dan een inschatting worden gemaakt?* Gebiedsontwikkelingsprojecten kennen een lange looptijd van 5 tot 15 jaar. Er wordt geen directe invloed verwacht van de huidige Corona-maatregelen op de investeringen door de gemeente of private partijen.

*Tijdens alle bijeenkomsten wordt gebruik gemaakt van een inventarisatie onder de aanwezigen door middel van mentimeter. Zo ook tijdens de bijeenkomst van dinsdag 12 mei jl. De vragen die worden gesteld zijn echter sturend en op tijden suggestief. Ook dient bij het beantwoorden van een vraag binnen zeer korte tijd een mening gevormd te worden over scenario's die op voorhand niet beschikbaar zijn gesteld. Daarnaast hebben de deelnemers aan de bijeenkomsten verschillende belangen en lijkt het wenselijk de input van deelnemers te categoriseren per doelgroep. In hoeverre worden de uitkomsten van de mentimeter gebruikt in de uiteindelijke besluitvorming als representatieve weergave van de mening van alle groepen belanghebbenden?* De verschillende deelnemers aan de bijeenkomsten en de Mentimeter hebben uiteraard zo hun eigen belangen. De uitkomsten van de Mentimeter kunnen per doelgroep bekeken worden. De uitkomsten van de Mentimeter samen met informatie via andere kanalen zoals de gestelde vragen/opmerkingen en beperkende kaders zoals de gasleiding worden meegenomen in de afwegingen die gemaakt worden om te komen tot de optimale stedenbouwkundige variant. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de verschillende belangen. In de modellen die op de bijeenkomsten getoond worden wordt bewust aan de deelnemers gevraagd een keuze te maken. Uit alle varianten worden de 'beste' elementen uit alle opmerkingen, meningen en voorkeuren genomen en dit dient als inspiratie voor de optimale variant waarin deze geïntegreerd zijn in het definitieve plan.

*Wordt de input van de verschillende belanghebbenden 'gewogen'. Ter illustratie: bewoners aan de Nieuwdorperweg die met hun woning grenzen aan het eventueel te transformeren gebied hebben een ander, rechtstreeks, belang dan bewoners wiens huizen niet aan dit gebied grenzen. Zie beantwoording van de voorgaande vraag.*

*Bij de 3D visualisatie van verschillende scenario's is er geen 3D visualisatie getoond vanuit de kant van de Nieuwdorperweg. Is dit een bewuste keuze en kan deze alsnog worden gemaakt. Kan bij toekomstige visualisaties ook deze kant altijd worden meegenomen daar de inwoners met een rechtstreeks belang daar woonachtig zijn. Omdat tijdens de presentatie niet alle richtingen getoond kunnen worden is gekozen voor de richting die meespeelt in de uitstraling naar buiten*



toe, gezien vanaf de Randweg. Het is begrijpelijk dat u als bewoner van de Nieuwdorperweg benieuwd bent naar wat de ontwikkeling voor u betekent. Een dwarsdoorsnede op ooghoogte kan u hier meer inzicht in bieden dan een 3D-visualisatie vanuit vogelvlucht. Een dwarsdoorsnede vanaf de Nieuwdorperweg gezien wordt de volgende bijeenkomst bijgevoegd. Met het ontwerp voor het nieuwe terrein wordt zo veel mogelijk rekening gehouden, onder andere door de toekomstige bedrijven op een zo groot mogelijke afstand van de bebouwing aan de Nieuwdorperweg te situeren met een bufferzone ertussen.

*Hebben bewoners inspraak ten aanzien van welke bedrijven eventueel vestigen bij Zoutman West? Dit in verband met eventueel geluids- en stankoverlast.* De gemeente wil ook dat de bewoners zo min mogelijk geluids- en stankoverlast ervaren. In het bestemmingsplan wordt aangegeven tot welke milieuzonering bedrijven zijn toegestaan. Wanneer een bedrijf voldoet aan de milieucategorie wordt een vergunning verleend. Bewoners hebben dan ook geen inspraak in welke specifieke bedrijven zich eventueel vestigen in Zoutman West. Via het bestemmingsplan wordt wel gewaarborgd dat er geen bedrijven komen die voor een bepaalde locatie te veel geluid -en/of stank maken.

*Bij de vorige bijeenkomst is de voorkeur besproken dat eventuele hogere- en zwaardere industriële bedrijvigheid en hoogbouw wordt gepositioneerd aan de kant van Gouda. Dit komt niet terug in het verslag van de vorige bijeenkomst. Kan dit worden gecorrigeerd?* In de workshops is dit idee bij een aantal deelnemers inderdaad uitgesproken. Vanuit de verdieping op de derde bijeenkomst over waar de bebouwing -iets- hoger zou moeten zijn is de voorkeur uitgesproken voor de A12-zijde. Echte hoogbouw vinden de deelnemers op Zoutman niet gepast. Het is logisch om de bedrijvigheid met zwaardere milieucategorieën verder van de woningen aan de Nieuwdorperweg te situeren. Dit wordt uiteindelijk geregeld in het bestemmingsplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdient het doorzetten van de bestaande bebouwing aan de Leegwaterstraat de voorkeur.

*Ik begrijp dat er gemikt wordt op bedrijven met milieuzonering tot 3.2. Wordt de Nieuwdorperweg gecategoriseerd als 'rustig woon/ rustig buitengebied' of als 'gemengd gebied' (richting afstandentabel) en waar wordt dit op gebaseerd? Als ik de jurisprudentie over vergelijkbare kwesties bekijk lijkt me dat de afstand van dergelijke bedrijven minimaal 100 meter van de gevel (van een eventueel toekomstige vergunningsvrije aanbouw) van de woningen aan de Nieuwdorperweg moet zijn.* Er wordt inderdaad gekeken naar de mogelijkheid om bedrijven te vestigen tot milieuzonering 3.2. Echter in het plangebied wordt een zonering opgenomen. De Nieuwdorperweg valt inderdaad te zien als rustig woongebied. In de buurt van de woningen aan de Nieuwdorperweg zijn daardoor alleen bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Naarmate de afstand groter wordt tot de woningen zijn bedrijven in een hogere milieucategorie toegestaan.

*Worden inwoners gecompenseerd voor waardevermindering van hun woning?* Wanneer inwoners menen dat hun woning minder waard is geworden kunnen zij, binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan, bij de gemeente een verzoek indienen voor planschade (juni 2020 bedragen de leges hiervoor €300,-). De gemeente huurt voor de

beoordeling van het verzoek een externe adviseur in die kijkt of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Aan de hand van zijn bevindingen stelt deze een rapport op. Aan de hand van dit rapport wijst het college van B&W wel of niet planschade toe. Voor meer informatie zie: <https://gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/vergoeding-planschade#section-1>.

*Hoeveel ondernemers hebben reeds interesse getoond in een bouwkaavel en voor hoeveel hectare?* Uit het onderzoek van Buck Consultants is gebleken dat kleinschalige (startende en doorgroeïende) Reeuwijkse ondernemers geen ruimte kunnen vinden op het huidige bedrijventerrein Zoutman. De Reeuwijkse ondernemer oriënteert zich puur op Reeuwijk. Enkele middelgrote ondernemers zoeken ruimte voor consolidatie en uitbreiding. Er hebben op dit moment een aantal bedrijven interesse getoond om van bestaand naar West te verhuizen. Als Zoutman West ontwikkelt gaat worden duurt het nog wel een aantal jaar voordat er daadwerkelijk verhuist kan worden. Er is zeker behoefte. De behoefte zal om enkele grote(re) kavels en veel kleinere kavels gaan.

*Wordt er rekening gehouden met de uitstoot van fijnstof door de bedrijven die eventueel geplaatst worden? Welke normen worden hiervoor gehanteerd?* Bedrijven moeten om zich ergens te kunnen vestigen voldoen aan normen voor uitstoot van fijnstof die staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dat is landelijke regelgeving waaraan bedrijven moeten voldoen. Voor bepaalde industriële bedrijven kan daarnaast een omgevingsvergunning verplicht zijn. Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. Het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt dan vervangen door het Besluit activiteiten leefomgeving, waarin ook normen staan voor uitstoot van fijnstof.

## **Vervolgstappen en afsluiting**

Er zijn verschillende varianten gepresenteerd. Het wordt niet een keuze tussen de varianten. Uit alle varianten worden de 'beste' elementen uit alle opmerkingen, meningen en voorkeuren genomen en dit dient als inspiratie voor de optimale variant waarin deze geïntegreerd zijn in het definitieve plan.

De komende periode wordt de input die vandaag is opgehaald verwerkt om te kijken of we tot één en misschien twee nader uitgewerkte stedenbouwkundige modellen kunnen komen. Daarnaast wordt met de diverse private grondeigenaren de ontwikkelingsstrategie verder uitgewerkt, om onder andere te bezien hoe zij hun rol zien om het terrein de komende jaren tot ontwikkeling te laten komen.

Het voornemen is om in juli of in september 2020, met enig voorbehoud i.v.m. de situatie waarin wij ons bevinden, in een laatste bijeenkomst u weer meenemen in de stappen die we in het proces gezet hebben. Na de zomer kunnen de conclusies getrokken worden, die dan aan college en naar verwachting eind van het jaar aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Hiermee wordt de onderzoeksfase afgerond.

U wordt gevraagd goed de website [www.zoutmanverandert.nl](http://www.zoutmanverandert.nl) te volgen. De presentatie, uitslagen van de Mentimeter en het verslag van deze bijeenkomst worden net als bij de vorige bijeenkomsten op de website opgenomen, alsmede de beantwoording van de vragen die gesteld zijn.