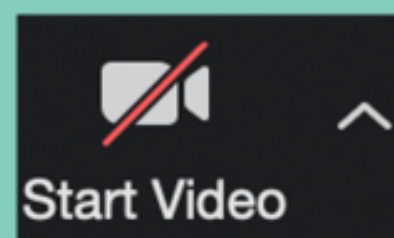


Welkom bij de online, 4e gebiedsbijeenkomst over Zoutman



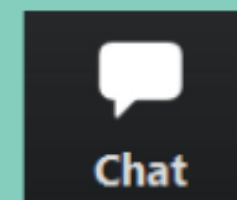
Video

Je video aan of uit zetten? Klik op 'Start video' of 'Stop video'



Iets vragen?

Iets vragen? Dat is mogelijk in de chat.
Het geluid is namelijk gedempt.



Deze bijeenkomst wordt opgenomen.

Nog even geduld we gaan om 19:30 uur beginnen

Zoutman

Reeuwijk-Brug

Gebiedsbijeenkomst 4
7 december 2020

 atelier
DUTCH Archi-
Stede
Lands

SVP

Gemeente



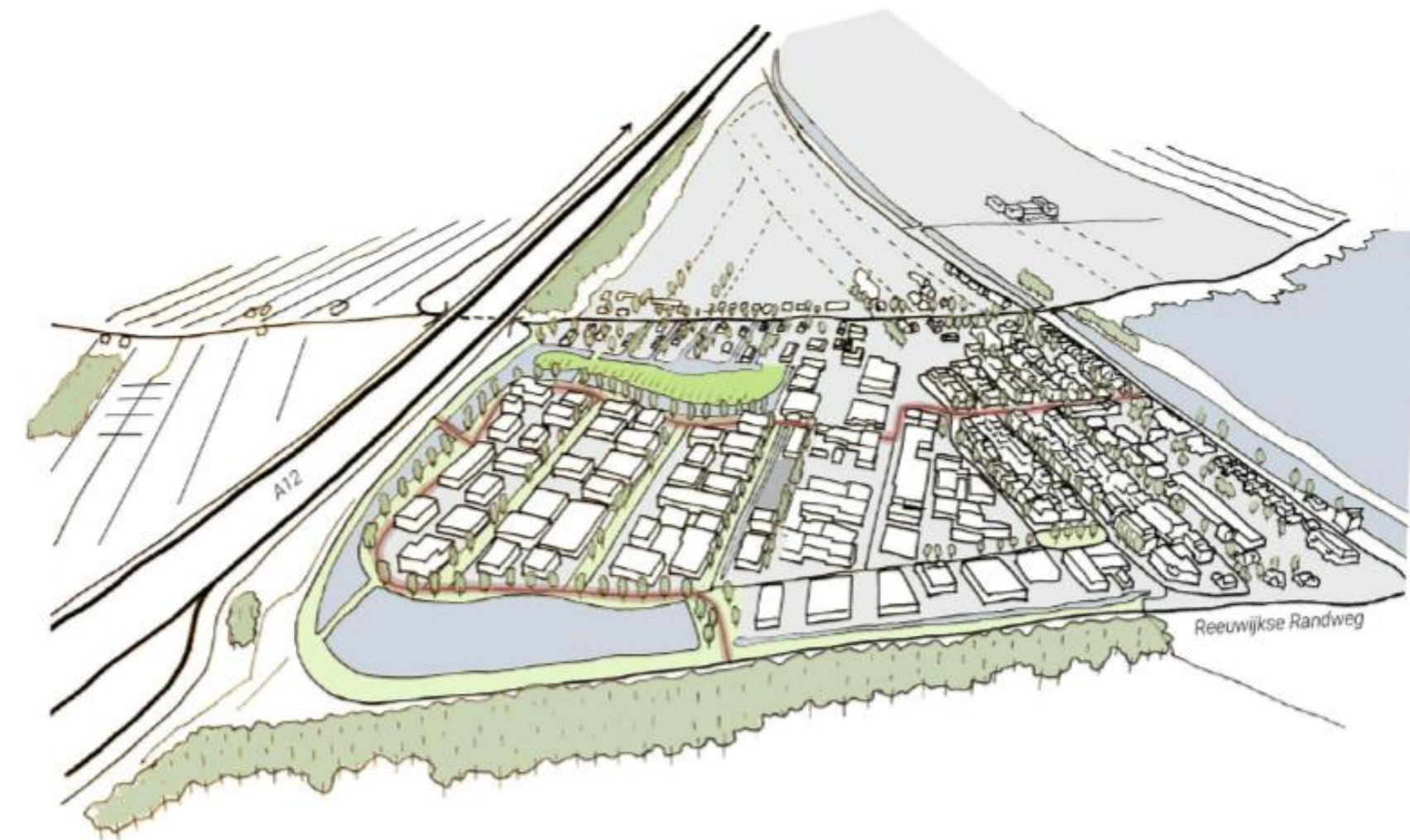
Bodegraven Reeuwijk



PROGRAMMA BIJEENKOMST

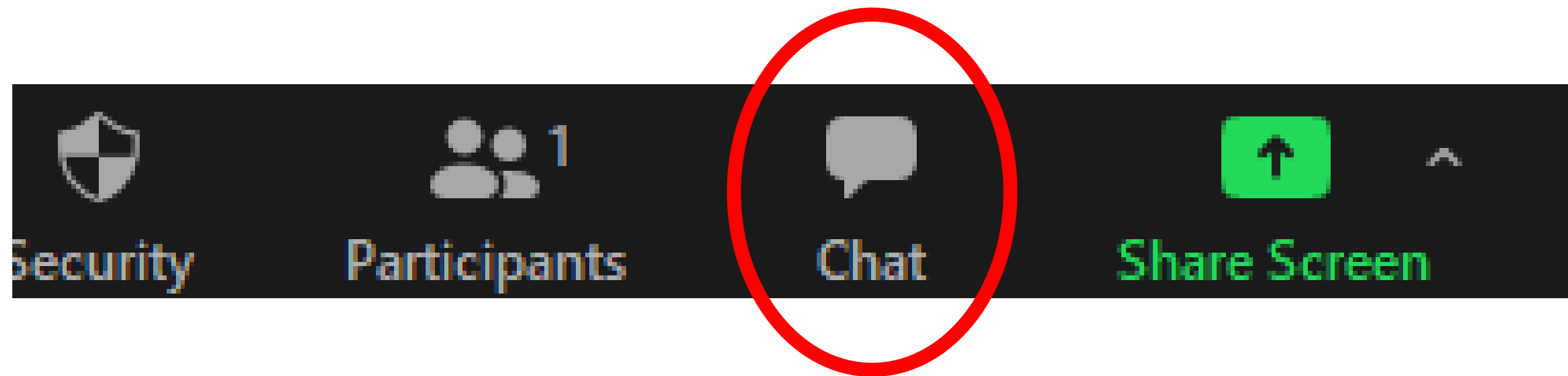
1. Welkom en introductie
2. Terugblik afgelopen bijeenkomst: Waar staan we in het proces
3. Visie wethouders Knol en Nieuwenhuizen op Zoutman
4. Zoutman Totaal: Integrale visie op groen, water en ontsluiting
5. Zoutman West: Gebiedsvisie & Voorbeeld-uitwerking
6. Zoutman Oost: Gebiedsvisie & Voorbeeld-uitwerking
7. Vervolg: Naar vaststelling gebiedsvisie in gemeenteraad
8. Vragen

@ Zoutman verandert.nl



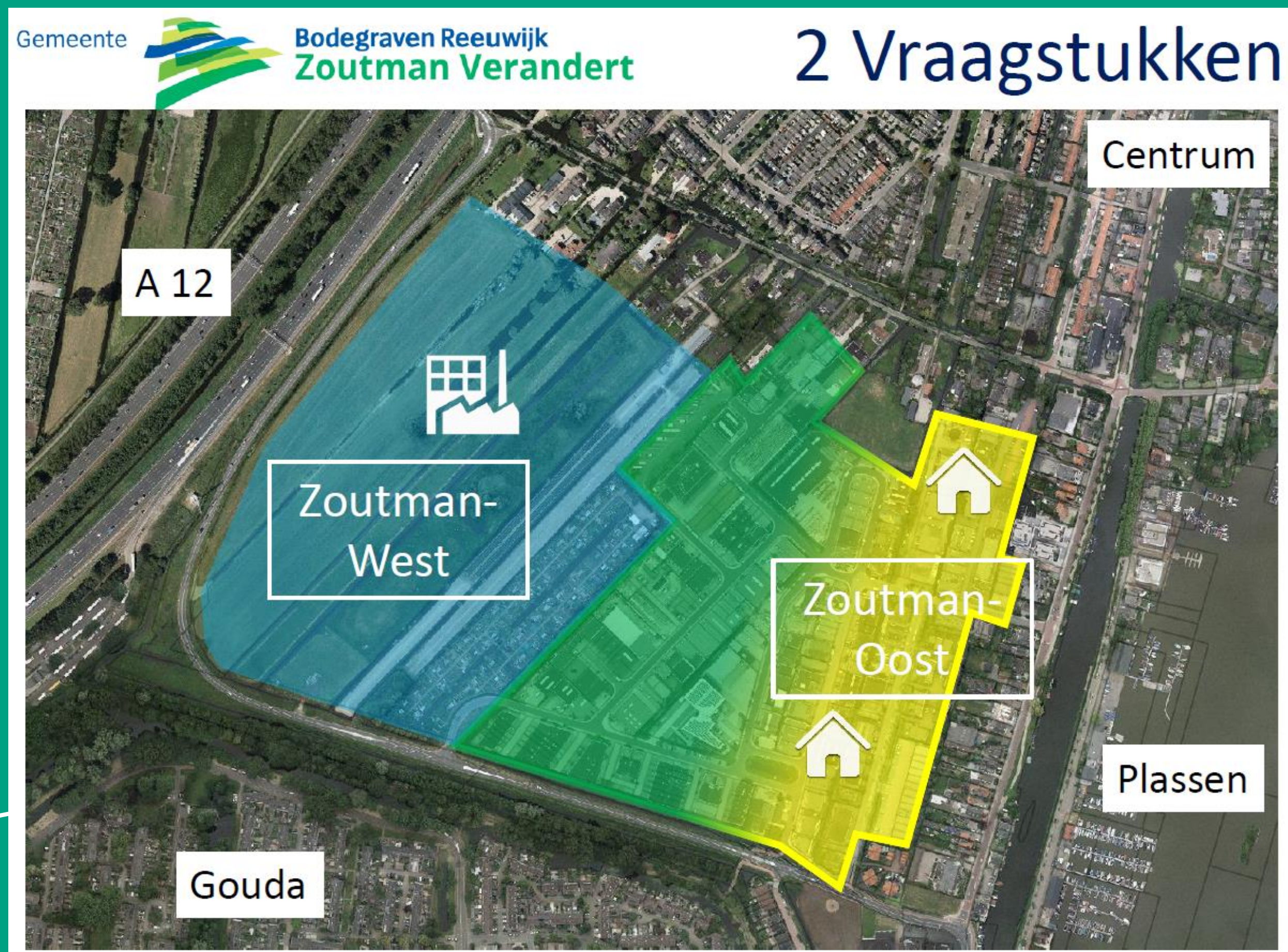
VRAGEN

- Gebruik de chatfunctie in de menubalk



- We behandelen zoveel mogelijk vragen
- Alle vragen en antwoorden komen op de website

Introductie



TERUGBLIK AFGELOPEN BIJEENKOMST

Waar staan we in het proces

21 januari 2020

West: Bedrijfsprofiel

Oost: Bereidheid transformatie en input voor visie

3 maart 2020

West en Oost: Verkenning stedenbouwkundig

12 mei 2020

West en Oost: Uitwerking model en spelregels

7 december

West en Oost: Concept Gebiedsvisie totaal

Voorjaar 2021

West en Oost: Afronden – Ontwikkelingsstrategie
Besluitvorming in college van B&W en Raad



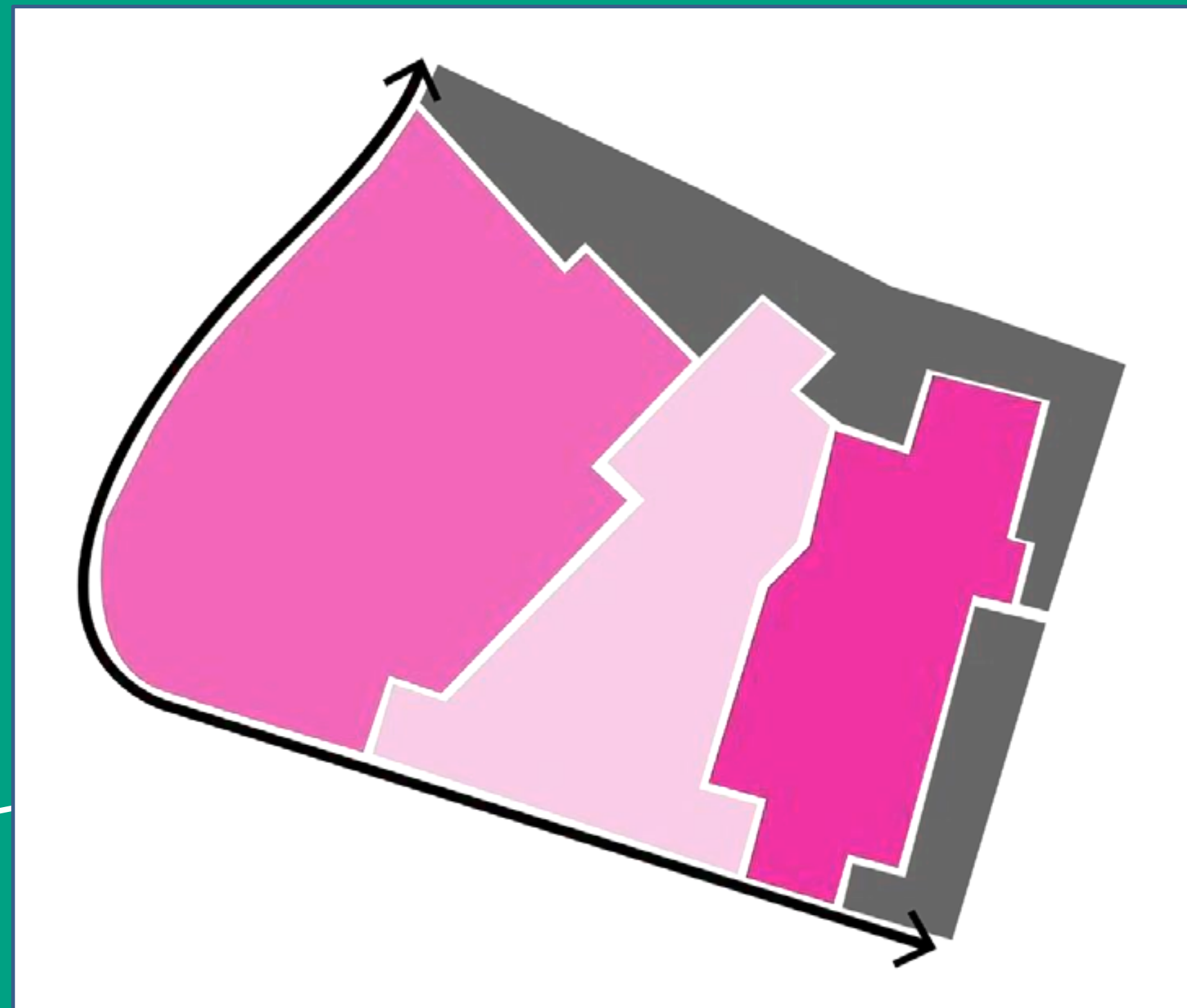
The background is a solid teal color. It features several thin, white, straight lines that intersect to form a geometric pattern. One line runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another line runs diagonally from the top left towards the bottom right, but at a different angle. A third line runs diagonally from the top right towards the bottom left. These lines create a series of triangles and quadrilaterals across the frame.

Visie wethouders Knol en Nieuwenhuizen op Zoutman

The background is a solid teal color. It features several thin, white, straight lines that intersect to form a geometric pattern. One line runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another line runs diagonally from the top right towards the bottom left. A third line is horizontal, positioned in the lower half of the image. These lines create a series of triangles and quadrilaterals across the frame.

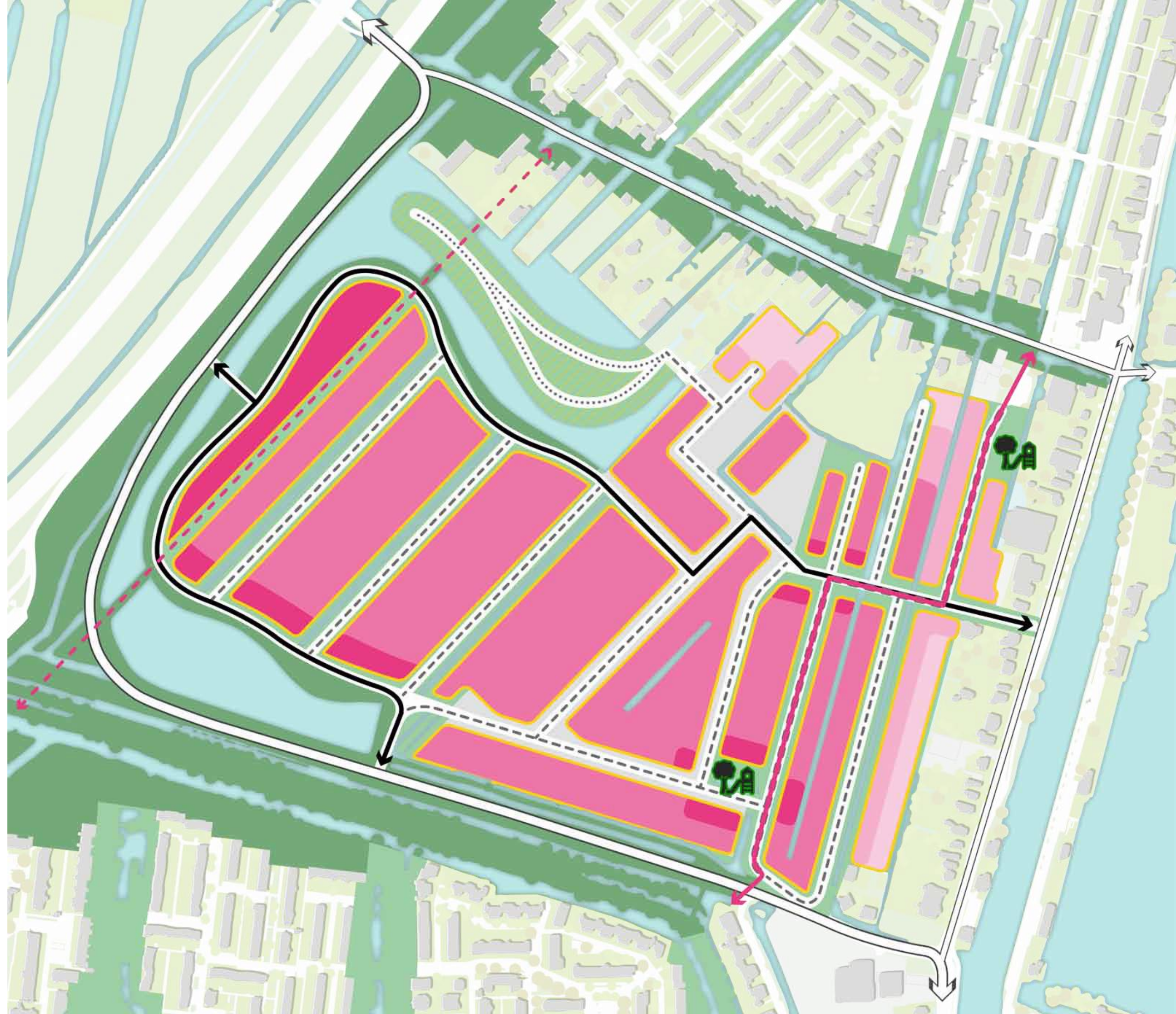
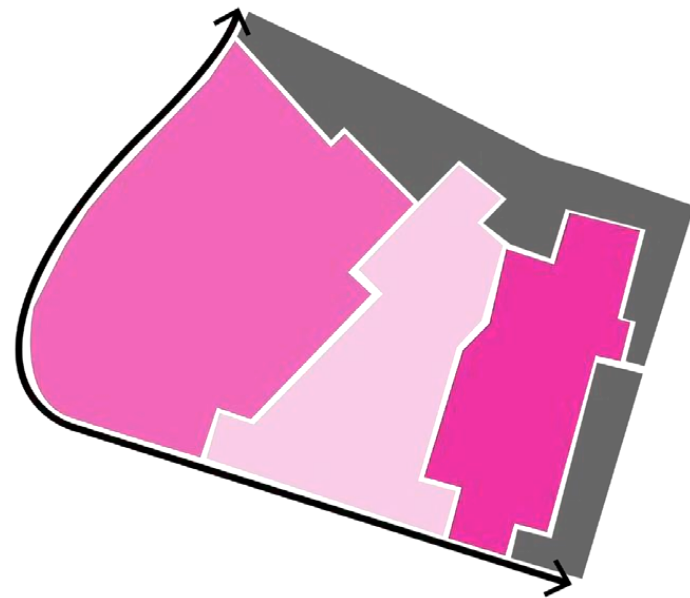
**Zoutman totaal, West en Oost
Paul van Kerkoerle (SVP) en
David de Kool (Atelier Dutch)**

Visie Zoutman Totaal



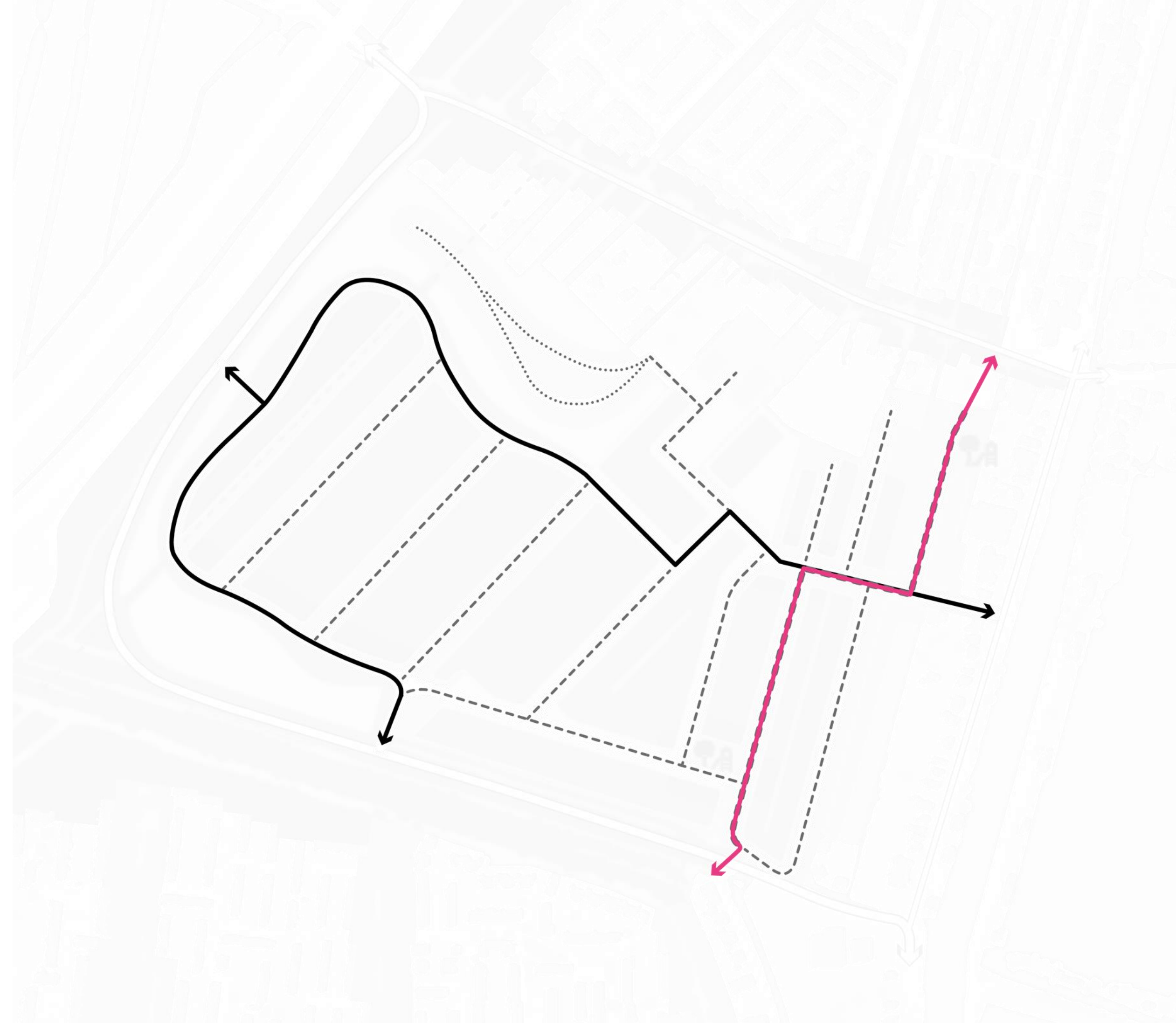
PLANKAART

- Zoutman geïntegreerd
- Afstemming qua ontsluiting, groen, water en bouwhoogte



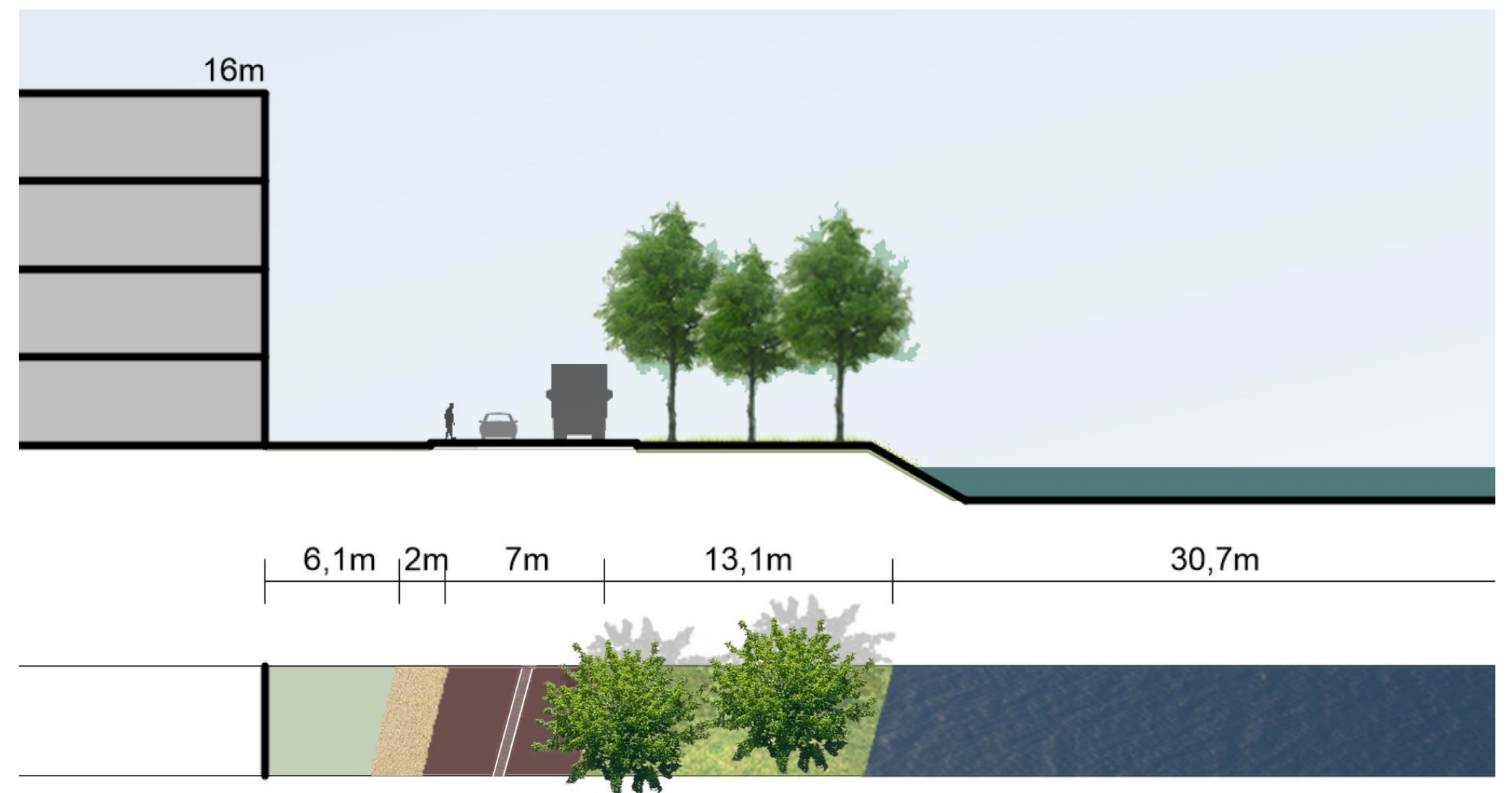
ONTSLUITING

- Een duidelijke hoofdroute
- Veilige hoofdfietsroute
- Dwarsstraten kunnen eigen karakter krijgen, maar wel zo groen mogelijk
- Straten met voornamelijk bedrijven anders ingericht dan straten met voornamelijk wonen



PROFIEL HOOFDROUTE

- Hoofdroute herkenbaar door 'rode loper' als middenberm



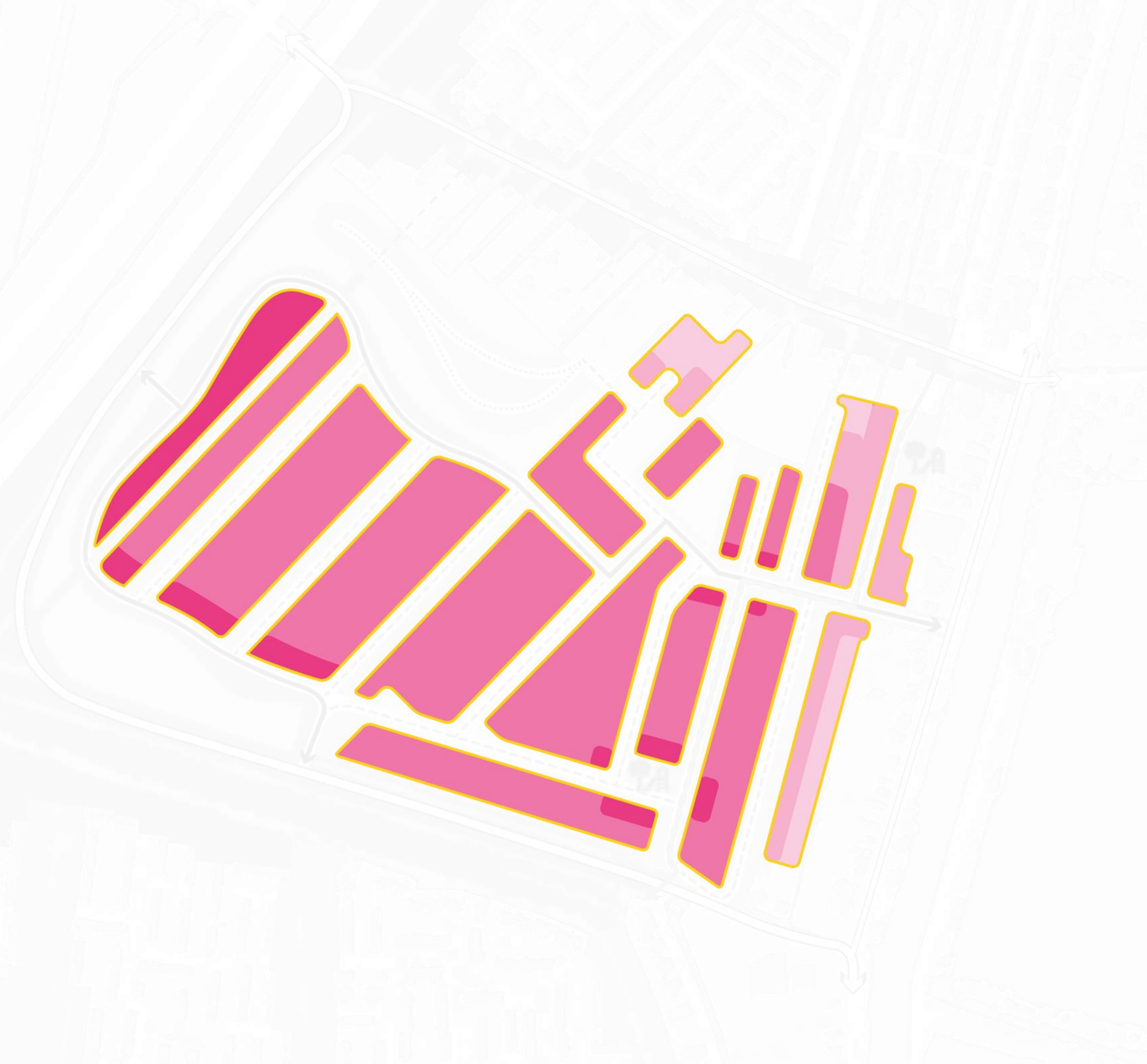
GROENSTRUCTUUR

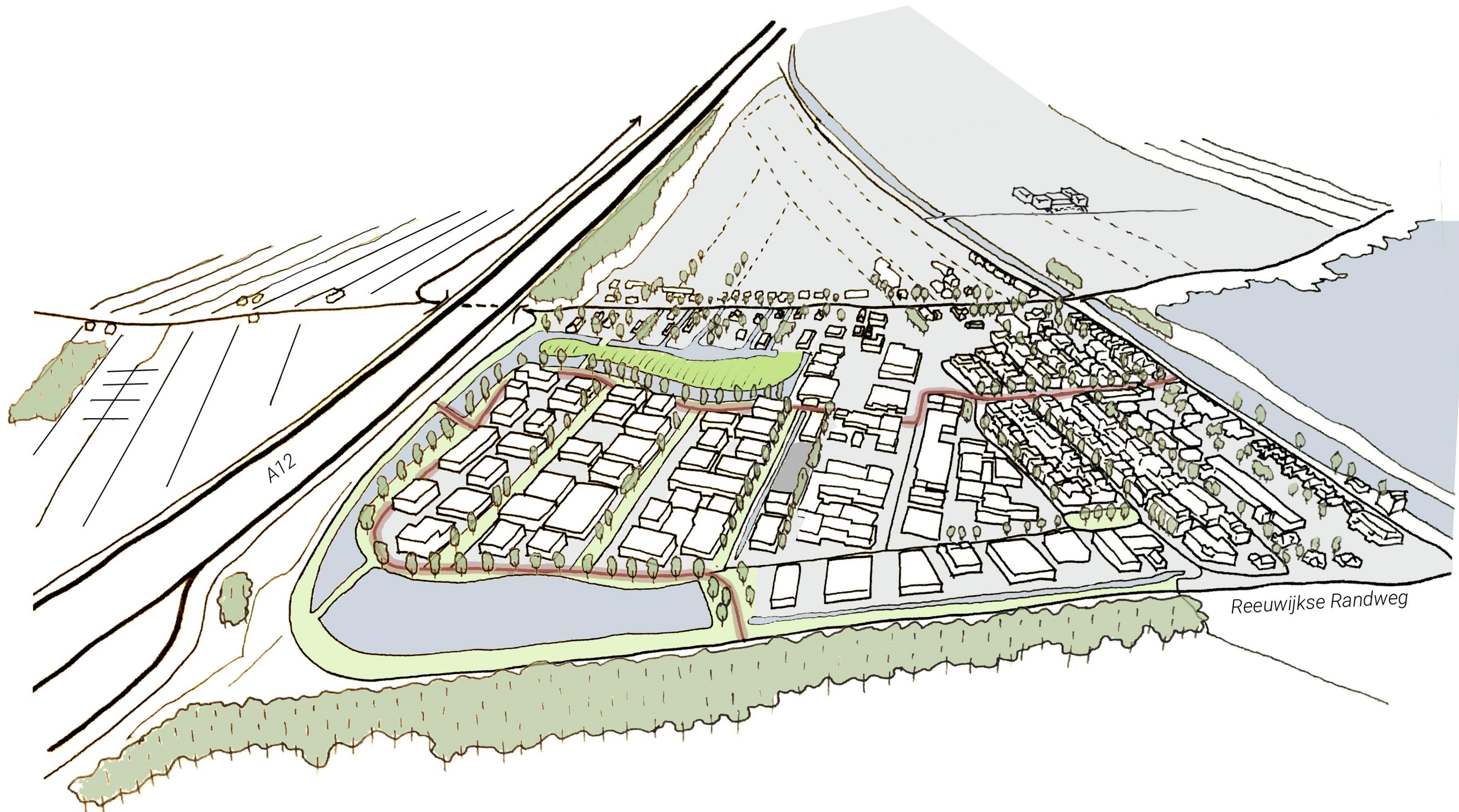
- Groen/blauwe randen
- Richting oude landschap overnemen
- Groene zoom als buffer met Nieuwdorperweg



BOUWHOOGTE

- **Bouwhoogte Oost: van 2 tot 4 bouwlagen (circa 6-12 meter)**
- **Bouwhoogte Midden/West: maximaal 12 meter**
- **Accenten en langs Randweg: maximaal 15 meter**



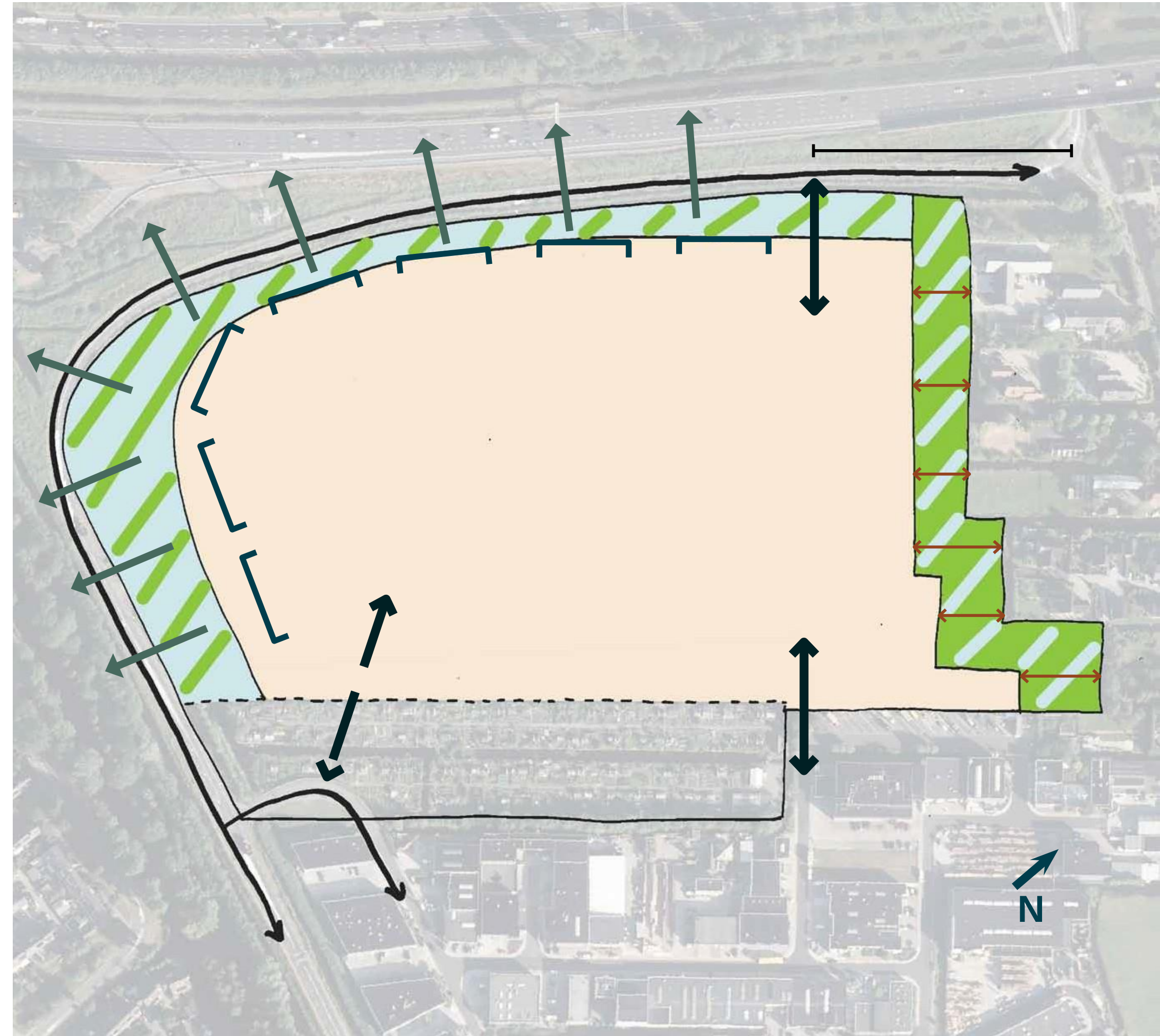


The background is a solid teal color. It features several thin white lines that intersect to form abstract geometric shapes. One line runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another line runs diagonally from the top left towards the bottom right, intersecting the first one. A third line runs diagonally from the top left towards the bottom right, intersecting the other two. A fourth line runs diagonally from the top left towards the bottom right, intersecting the other three.

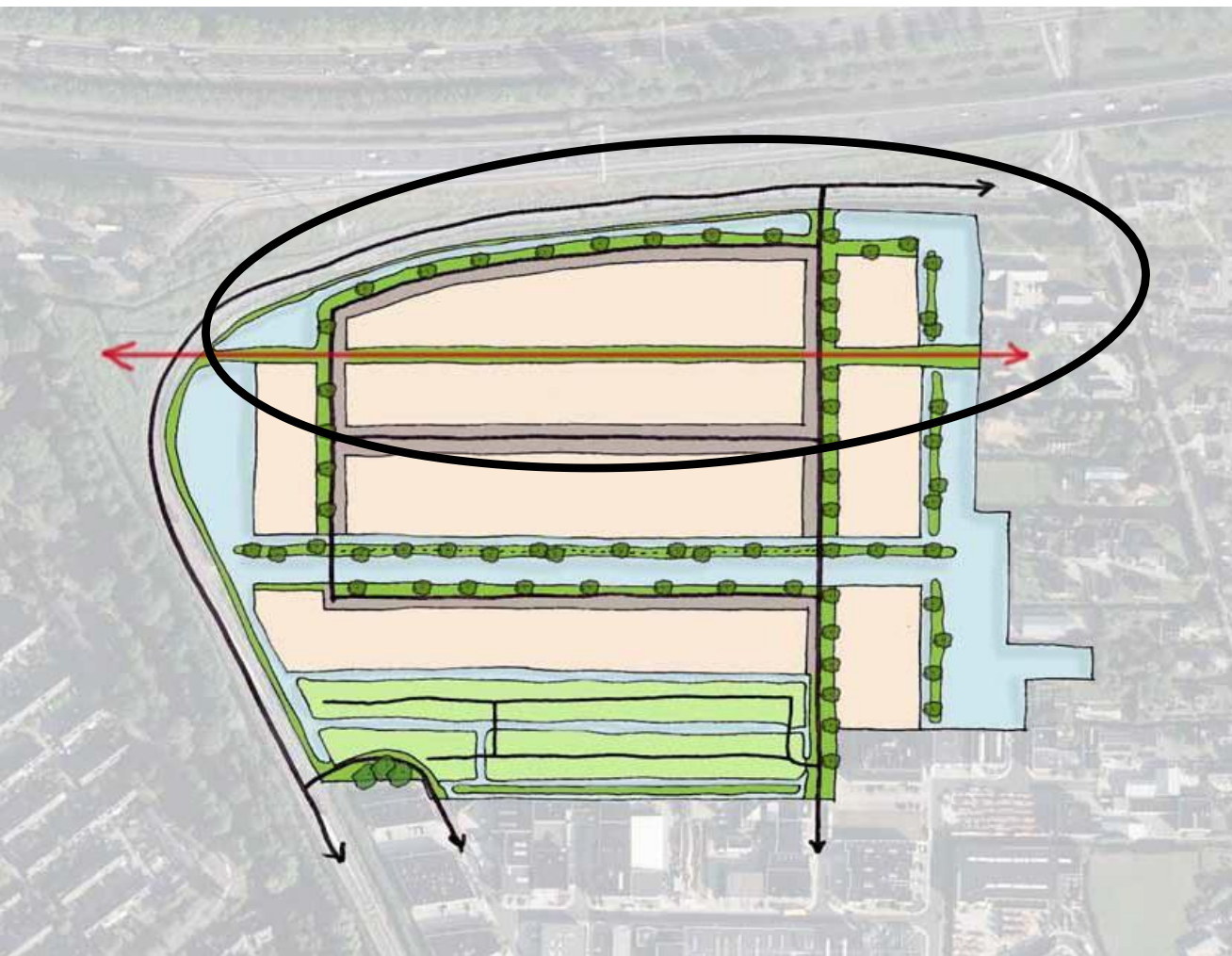
Gebiedsvisie Zoutman West

CONCLUSIES VORIGE BIJEENKOMST

- Groen/blauw karakter
- Representatieve kantoren/bedrijven richting A12/Reeuwijkse Randweg
- Buffer tussen Nieuwdorperweg en bedrijventerrein
- Twee verbindingen met Reeuwijkse Randweg

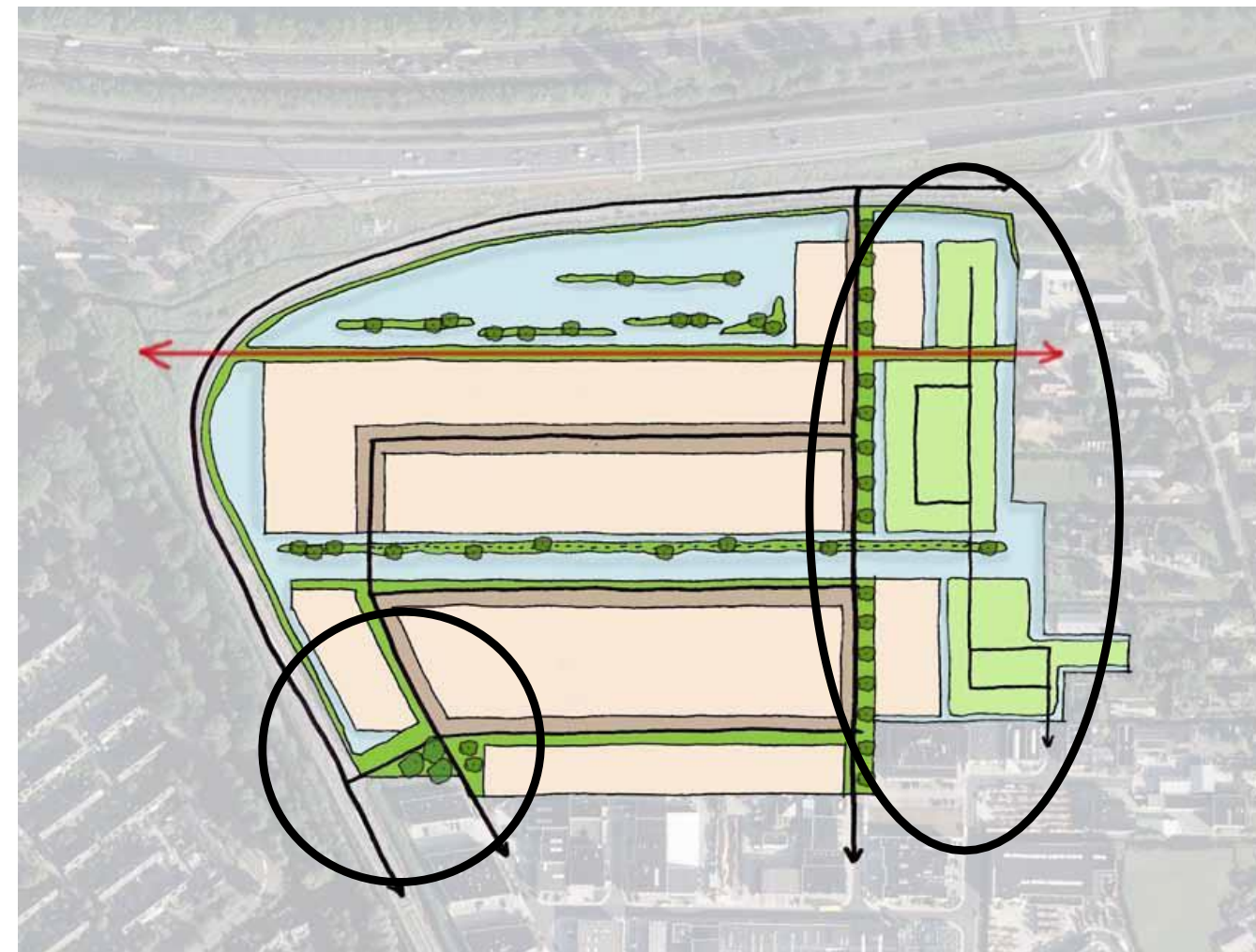


KWESTEIS / VARIANTEN



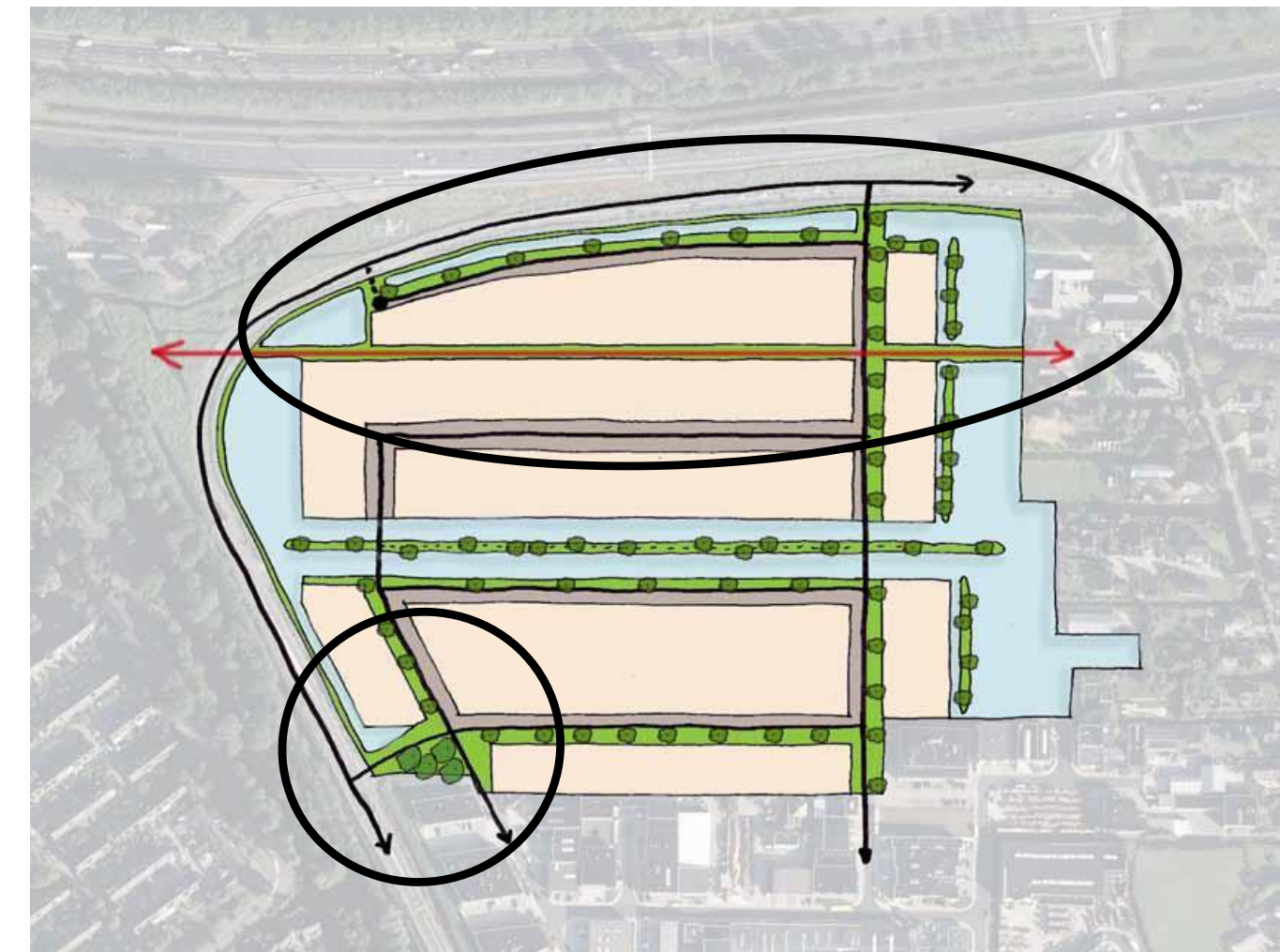
VARIANT 1

- Voorkant naar Randweg



VARIANT 2

- Volkstuinen als buffer
- Aansluiten op Leeghwaterstraat



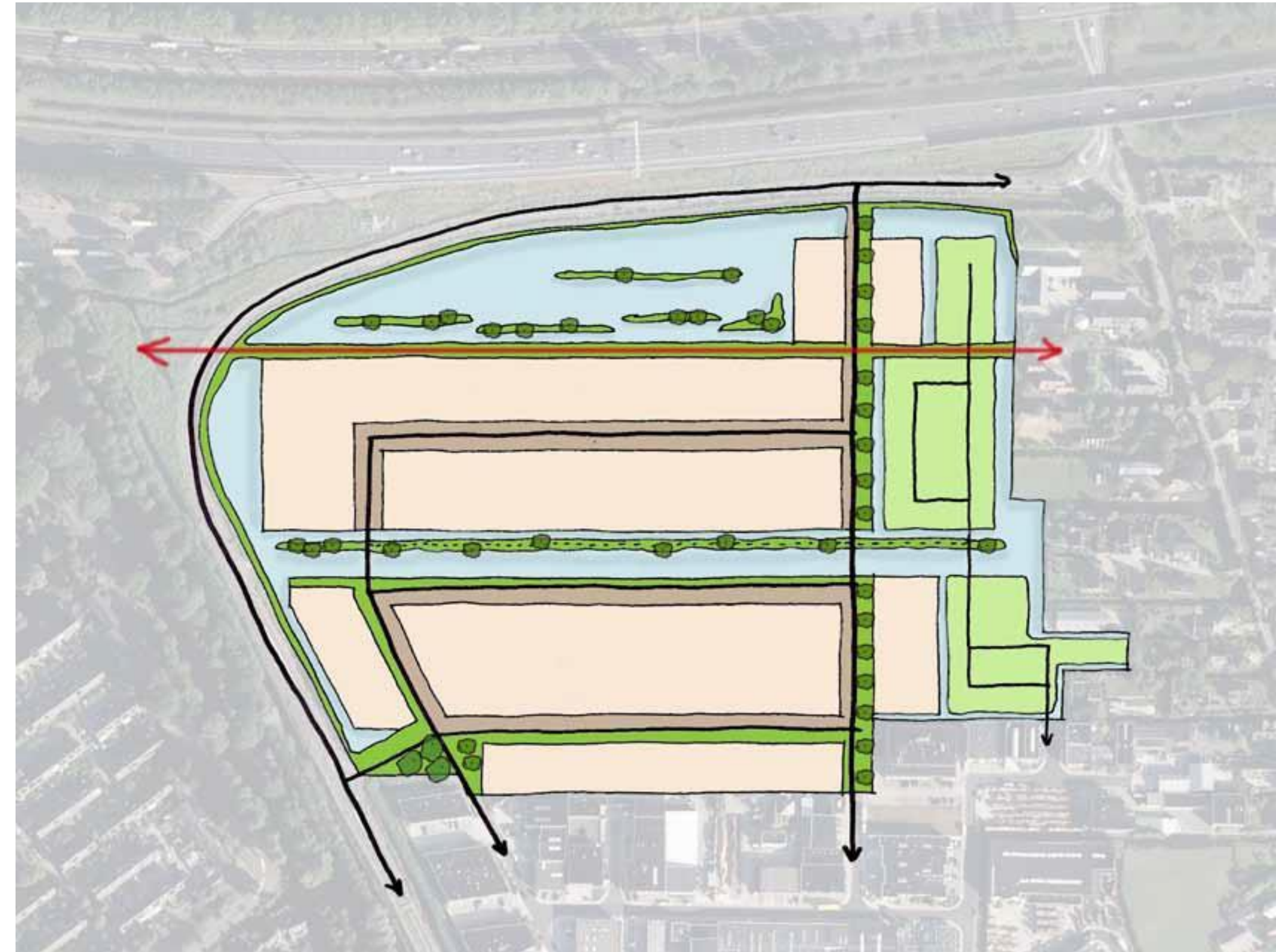
VARIANT 3

- Achterkanten naar gasleiding

Locatie volkstuinen

We begrijpen voorkeur volkstuinen voor handhaven huidige plek. Op basis integrale afweging toch verplaatsen:

- Verbinding tussen bestaand en nieuw Zoutman
- Heldere ontsluiting voor gehele terrein op Randweg
- Afscherming Nieuwdorperweg
- Duurzame toekomst Bouwlust



Uitgeefbaar

% uitgeefbaar relatief laag door:

- Huidige situatie al 20% water
 - 15% compensatie voor verharding
 - Inpassing gasleiding
 - Buffer wonen & werken
 - Verplaatsing volkstuinen geen invloed (m2 eigendom gemeente blijft gelijk)
- Staan open voor aanvullingen



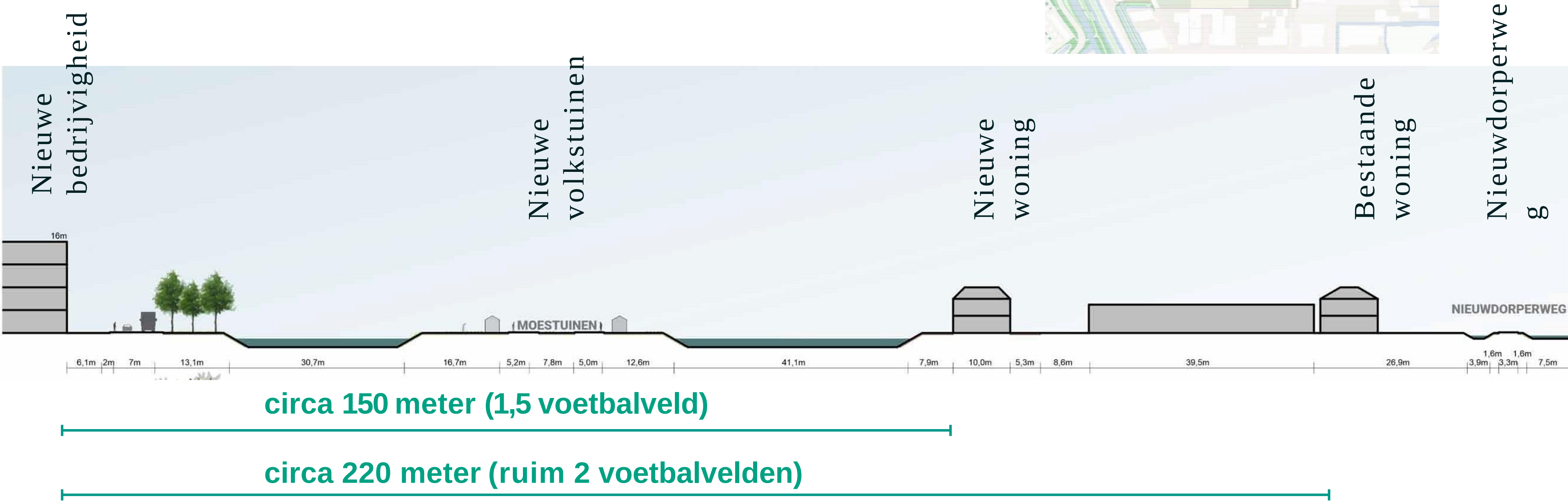
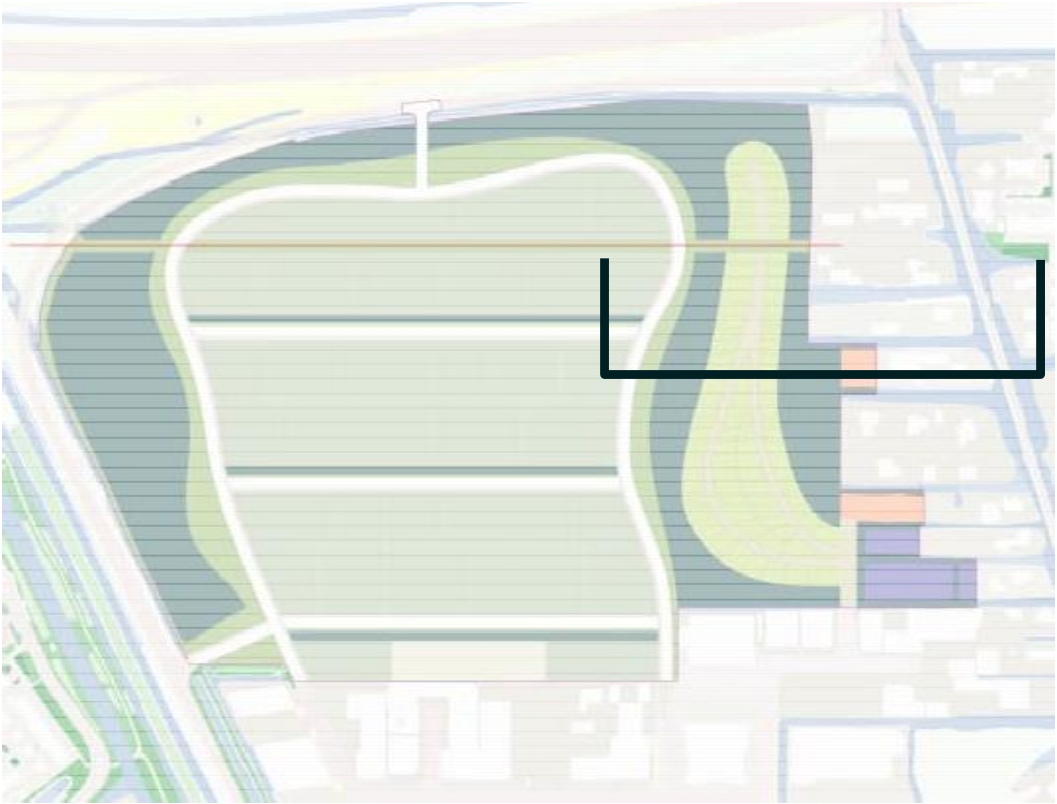
GEBIEDSVISIE

- Organisch vormgegeven rondweg omsluit rationeel bedrijventerrein
- Bedrijfskavels ca. 40 meter diep
- In dwarsstraten ook ruimte voor groen/water
- Vrachtwagenparkeerterrein
- Achter Nieuwdorperweg beperkt ruimte voor nieuwe woningen



N

DOORSNEDE

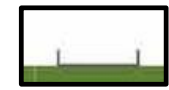




VOORBEELD-UITWERKING

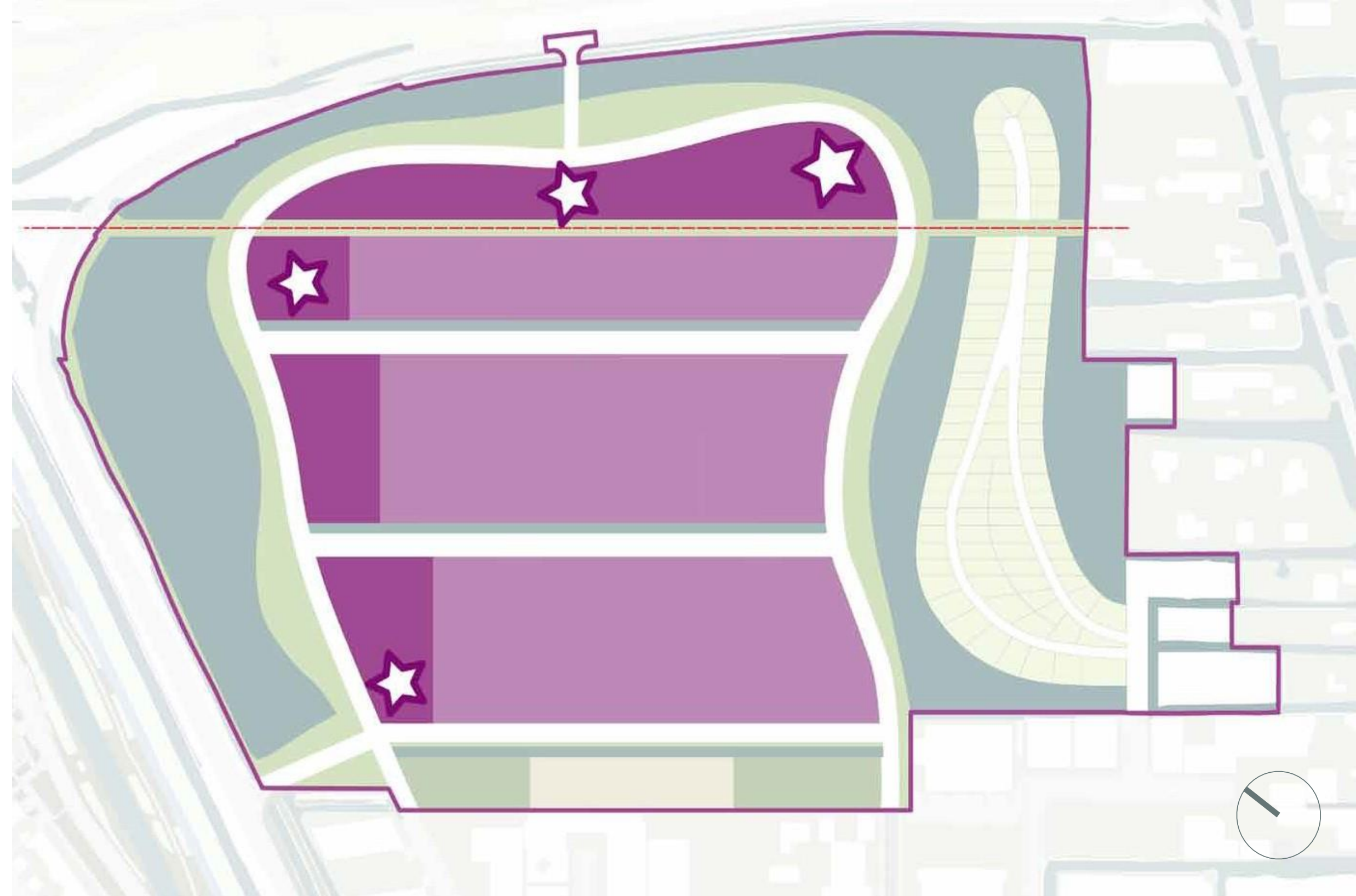
- Representatieve gevels richting de weg
- Minimaal 3 meter uit de erfgrans
- Voorzone groen inrichten
- Verspringende rooilijnen langs hoofdweg
- Rechte rooilijn langs dwarsstraten
- Parkeren op eigen terrein



-  Groene voortuinen
-  Gevels hoofdweg
-  Gevels

BOUWHOOGTES

- Hogere bouwhoogtes langs de hoofdweg t.h.v. Randweg
- Accenten op zichtlocaties en bij entrees

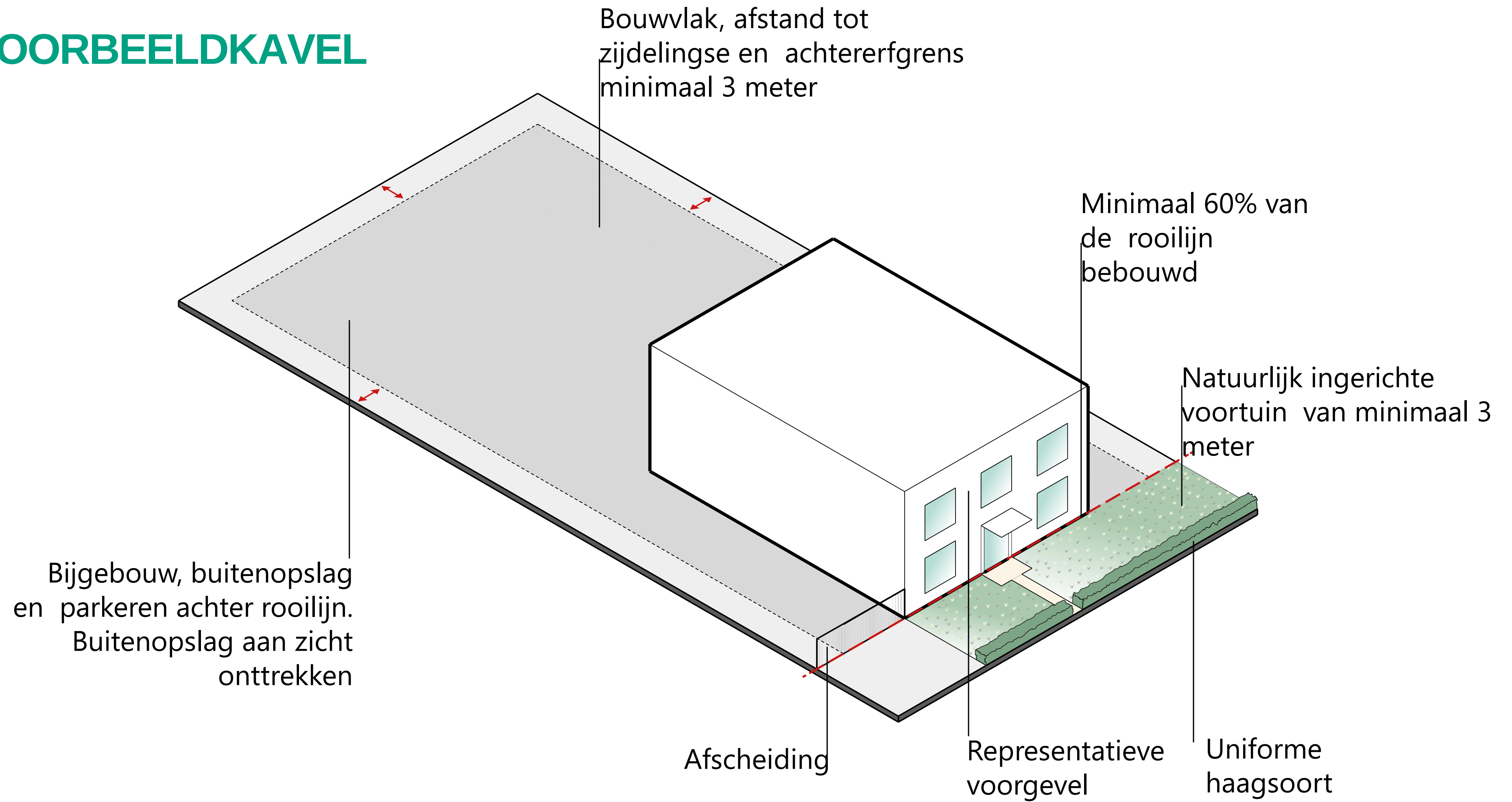


 Bouwhoogte max. 12m

 Bouwhoogte max. 15m

 Accenten tot max. 20m

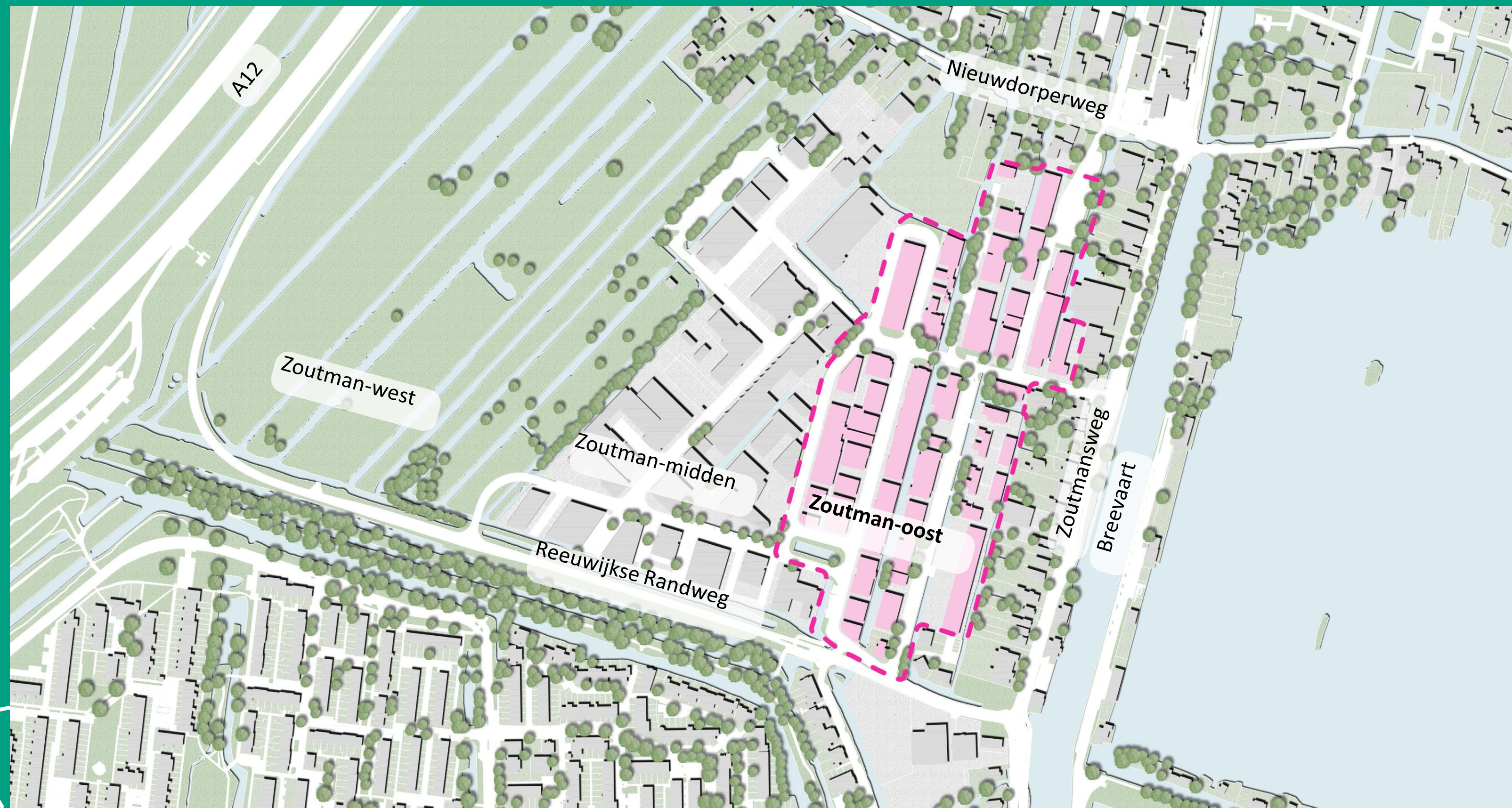
VOORBEELDKAVEL



REFERENTIES beeldkwaliteit



Gebiedsvisie Zoutman Oost



CONCLUSIES VORIGE BIJEENKOMSTEN ZOUTMAN OOST

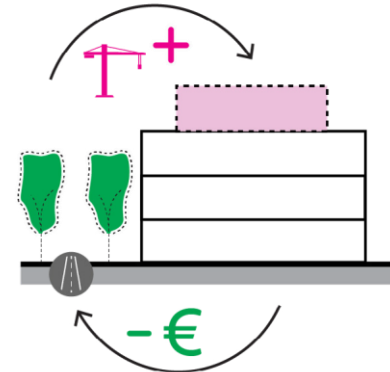
- **Bouwhoogtes randen van het gebied moeten omgeving respecteren**
- **Bovenste bouwlaag bij meer dan 3 lagen ligt iets terug t.b.v. straatbeeld**
- **Gemeente zou ook moeten bijdragen aan verbetering openbare ruimte**
- **Het wordt een woon-werk-gebied en vergroening openbare ruimte is nodig, dit is minimaal even belangrijk als woonvisie/-wensen**
- **Vergroenen op eigen kavel wordt belangrijk gevonden**

Uitgangspunten



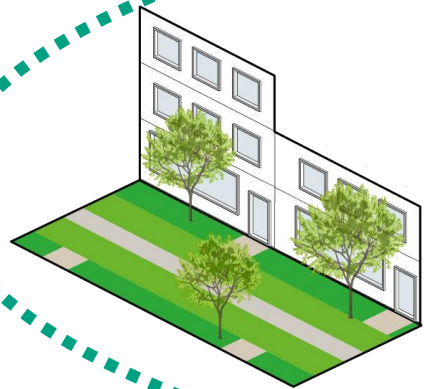
Uitgangspunt 1

Gemengd woon-werkgebied:
geen eigenaar móet veranderen



Uitgangspunt 4

Tegenprestaties voor nieuwe
bouwmogelijkheden



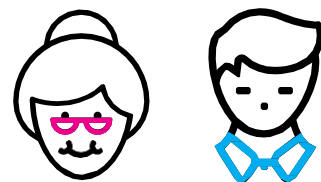
Uitgangspunt 2

Straten leefbaar maken:
meer groen!



Uitgangspunt 5

Parkeren zoveel mogelijk **uit**
de straat en uit zicht



Uitgangspunt 3

Doelgroepen: aansluiten op
woon- en dorpsvisie



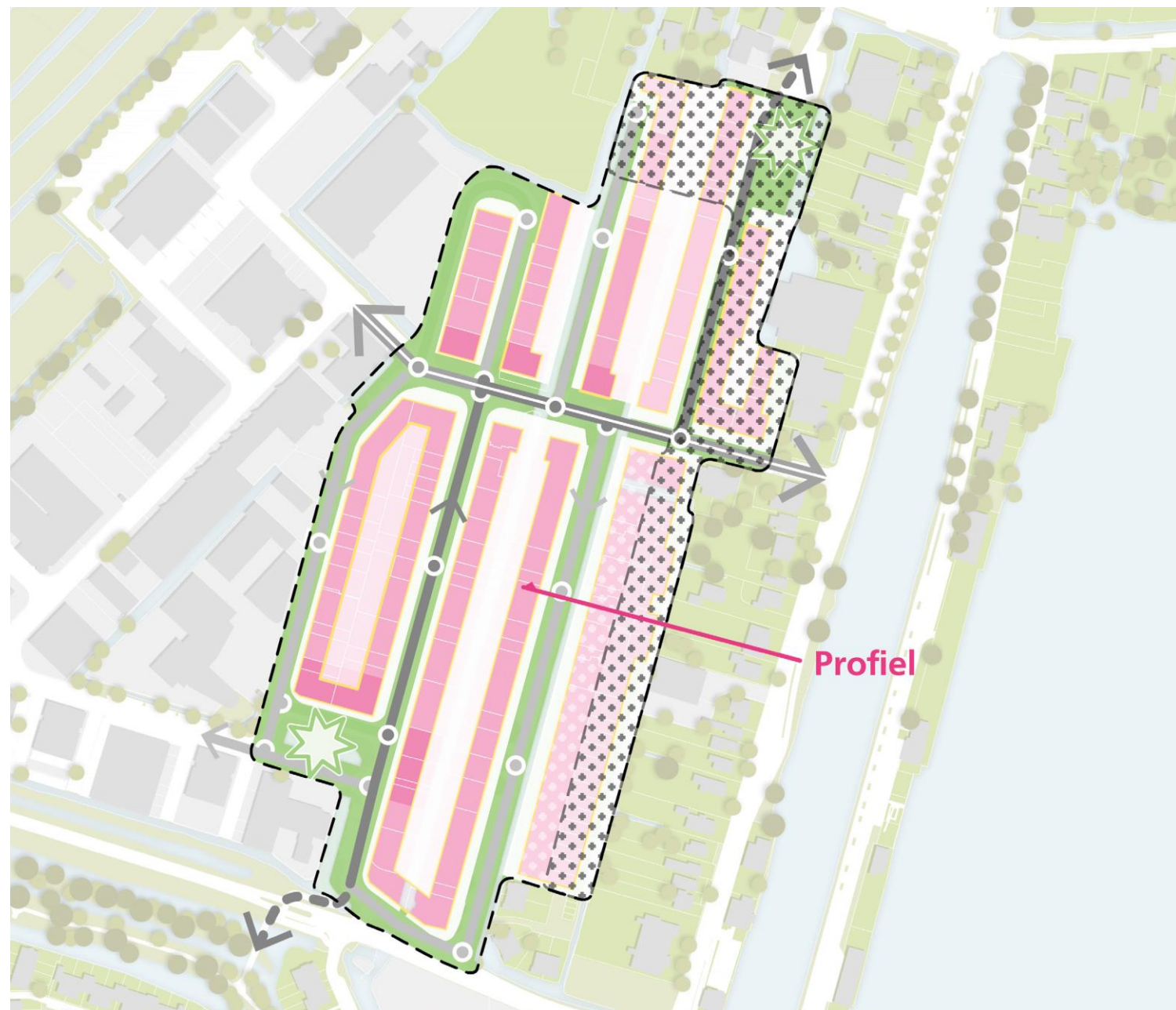
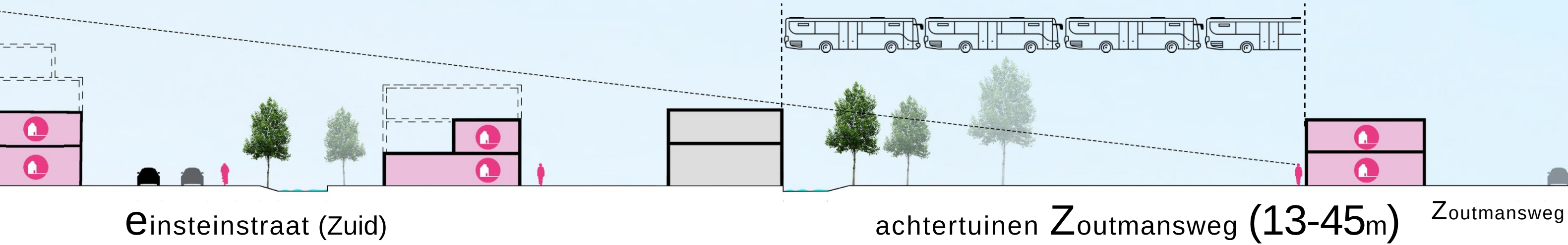
Uitgangspunt 6

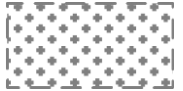
Aansluiten op bebouwing
Zoutmansweg & Nieuwdorperweg

**Noodzakelijke
kwaliteitsslag
openbare ruimte**

atelier
DUTCH

Aansluiting langs de randen



-  Profiellocatie
-  Aan de randen blijft toegestaan maximale hoogte behouden

atelier
DUTCH

Maximaal volume is geen blauwdruk:

- Organische ontwikkeling
- Wel of niet samen met buurperceel
- Afwisselende gebouwhoogtes, gebouwleeftijden en gebouwformaten

Maximaal volume



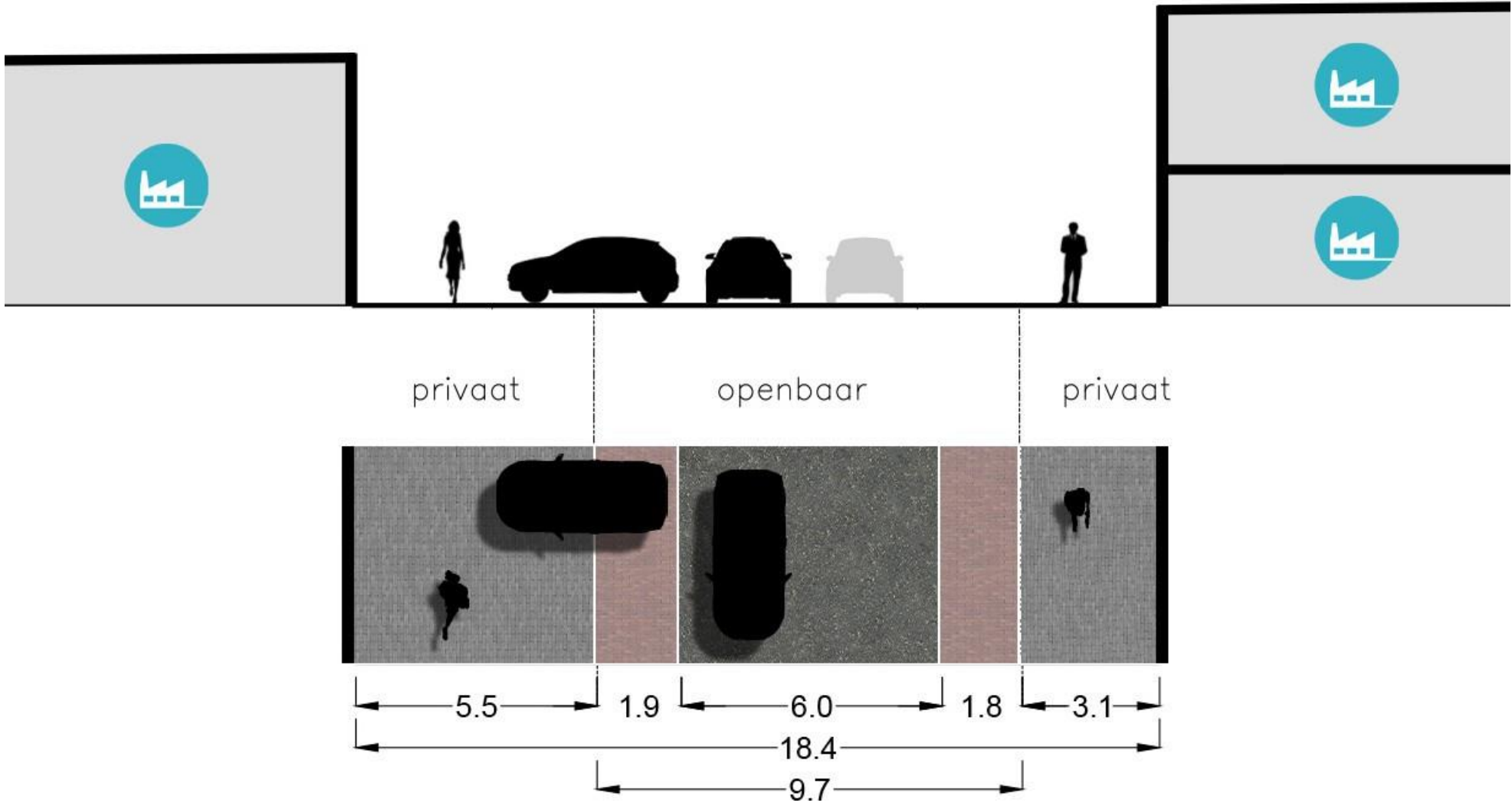
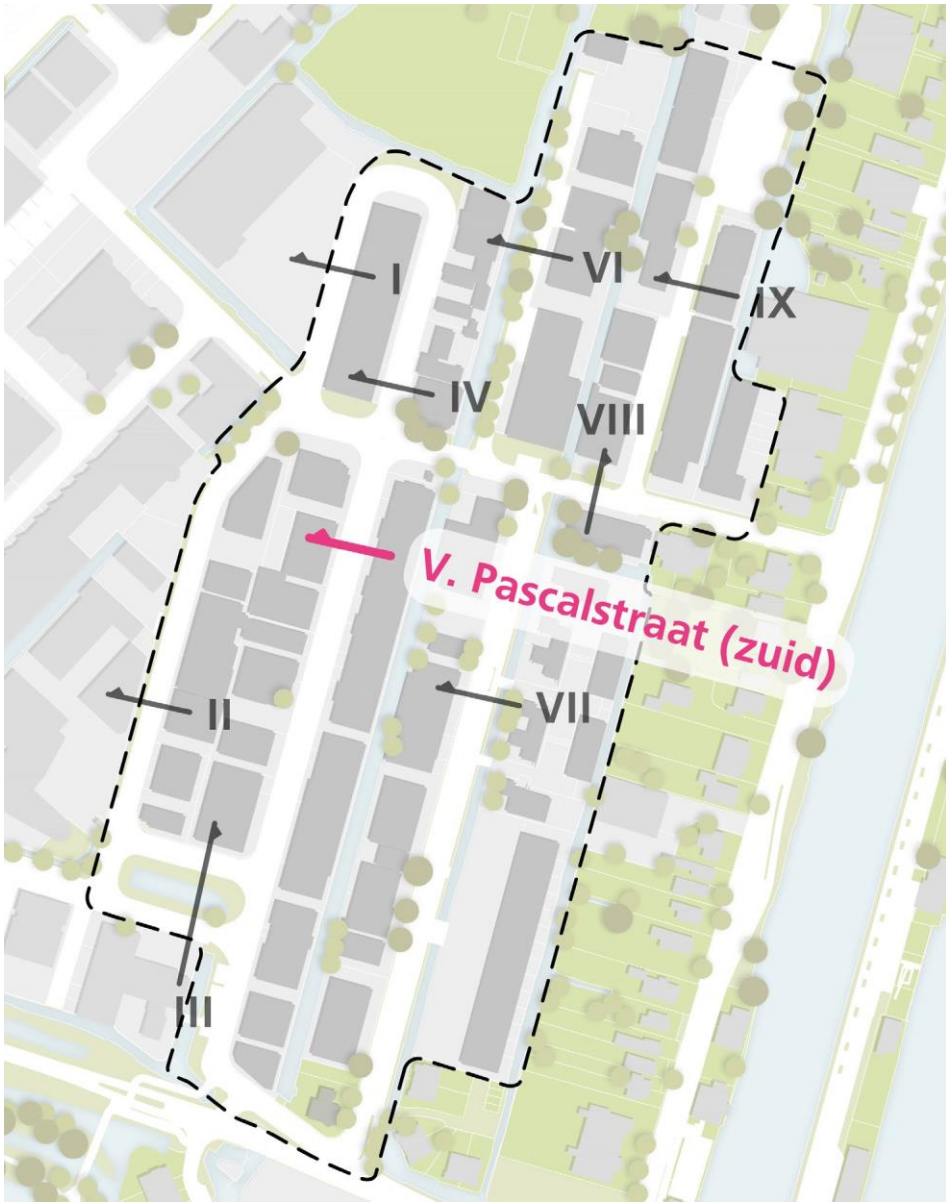
atelier
DUTCH

Gebiedsvisiekaart bouwmogelijkheden



Vergroening van de straten

0. Huidige situatie

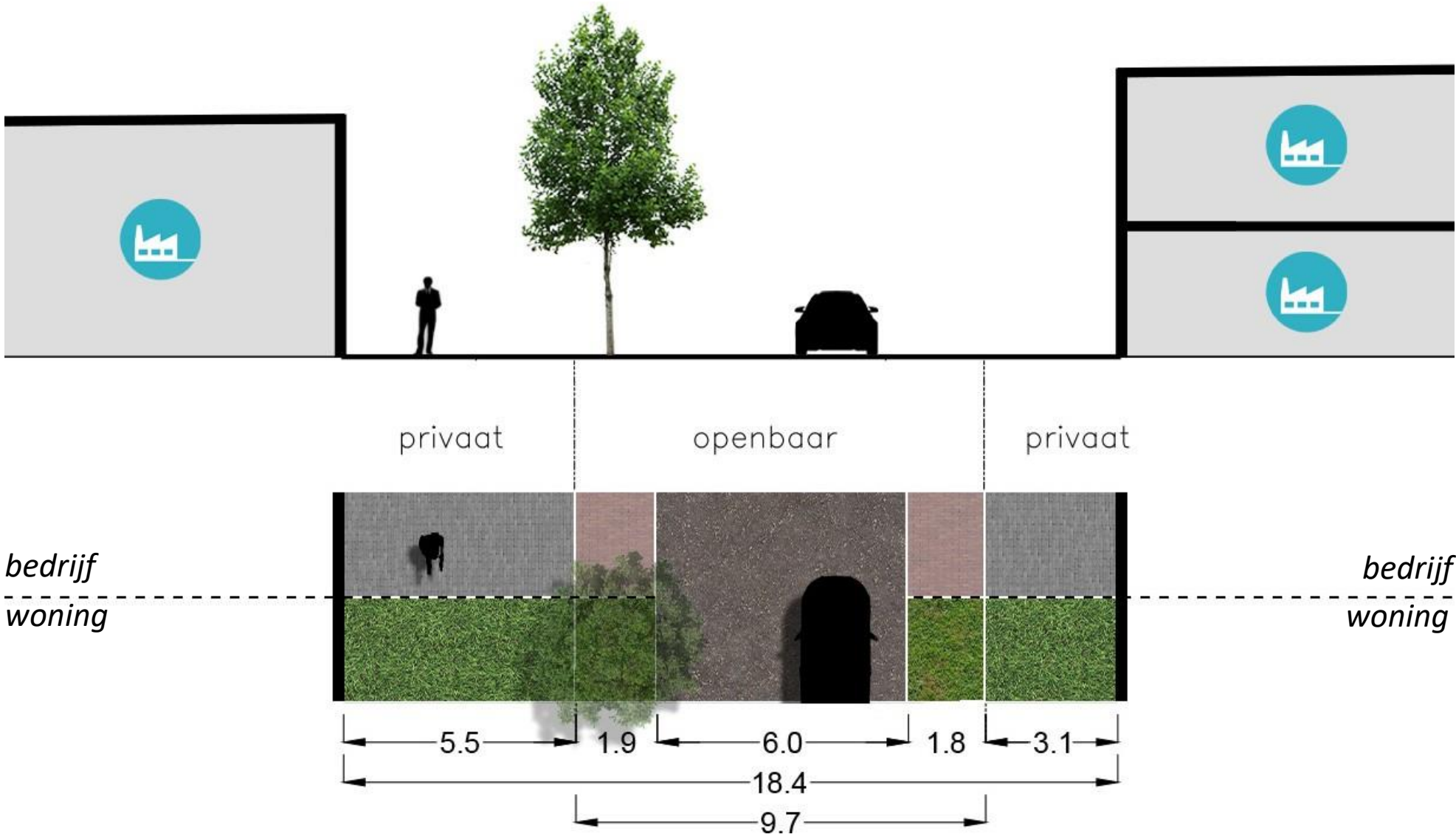
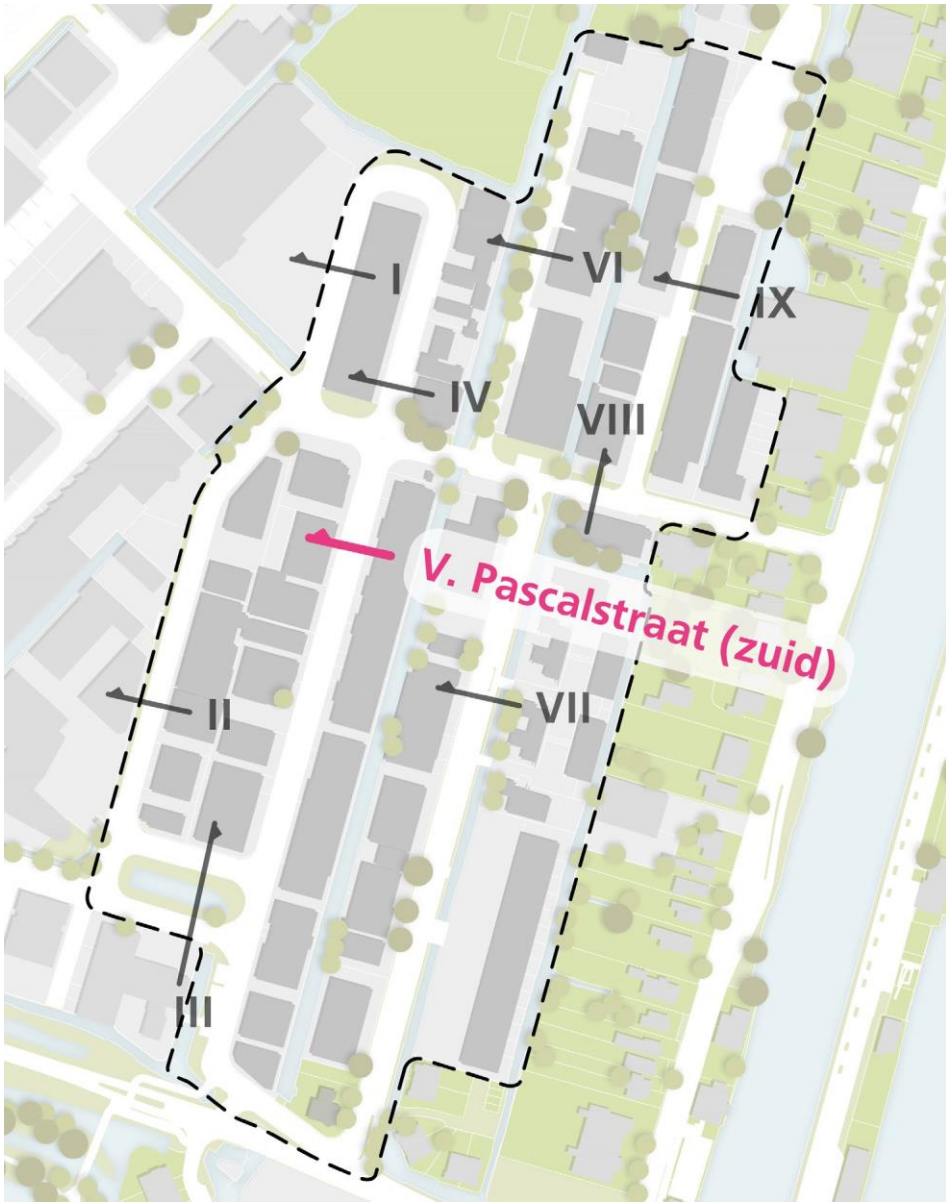


veel parkeren, weinig groen

atelier
DUTCH

Vergroening van de straten

1. Sowieso doen

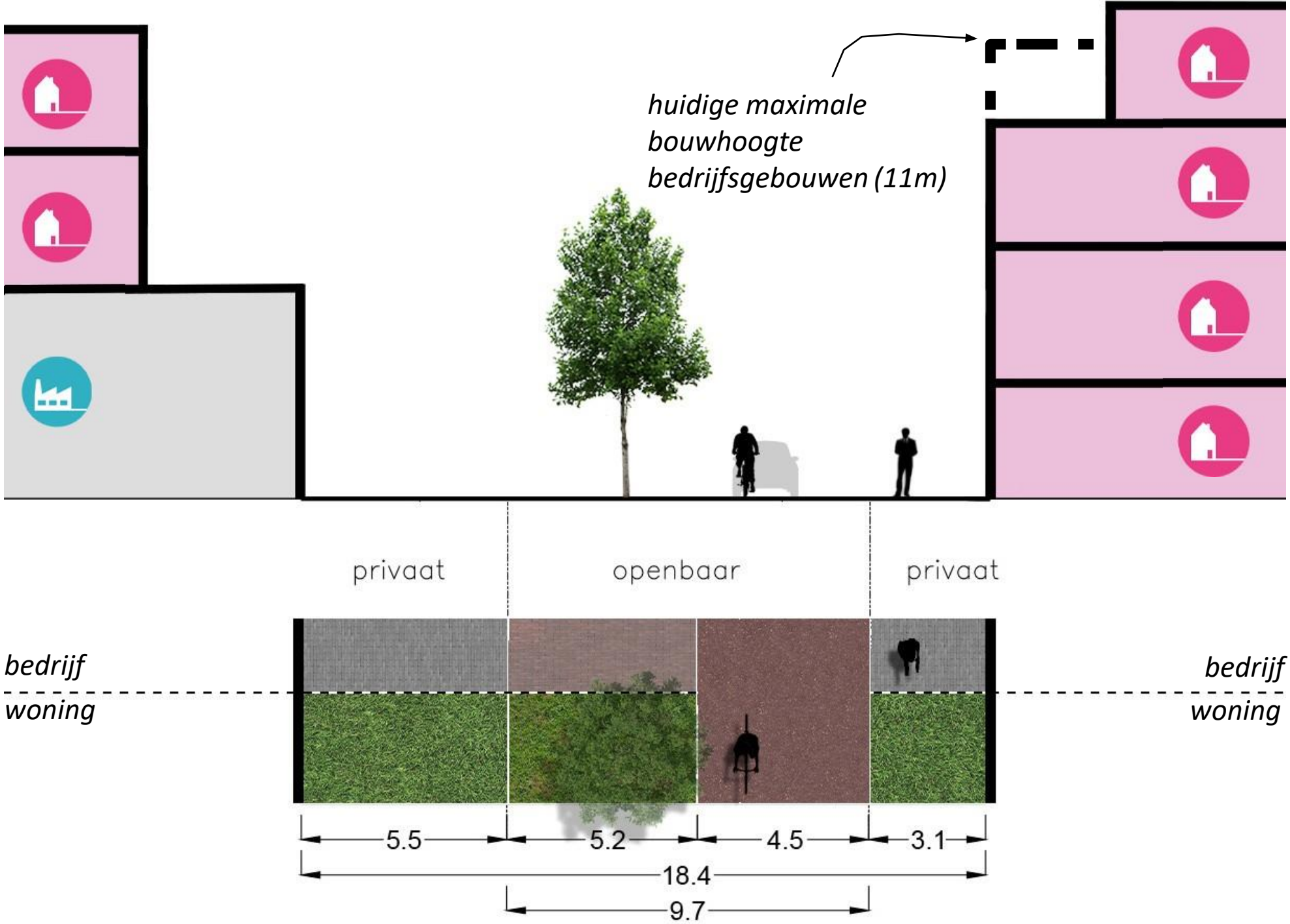
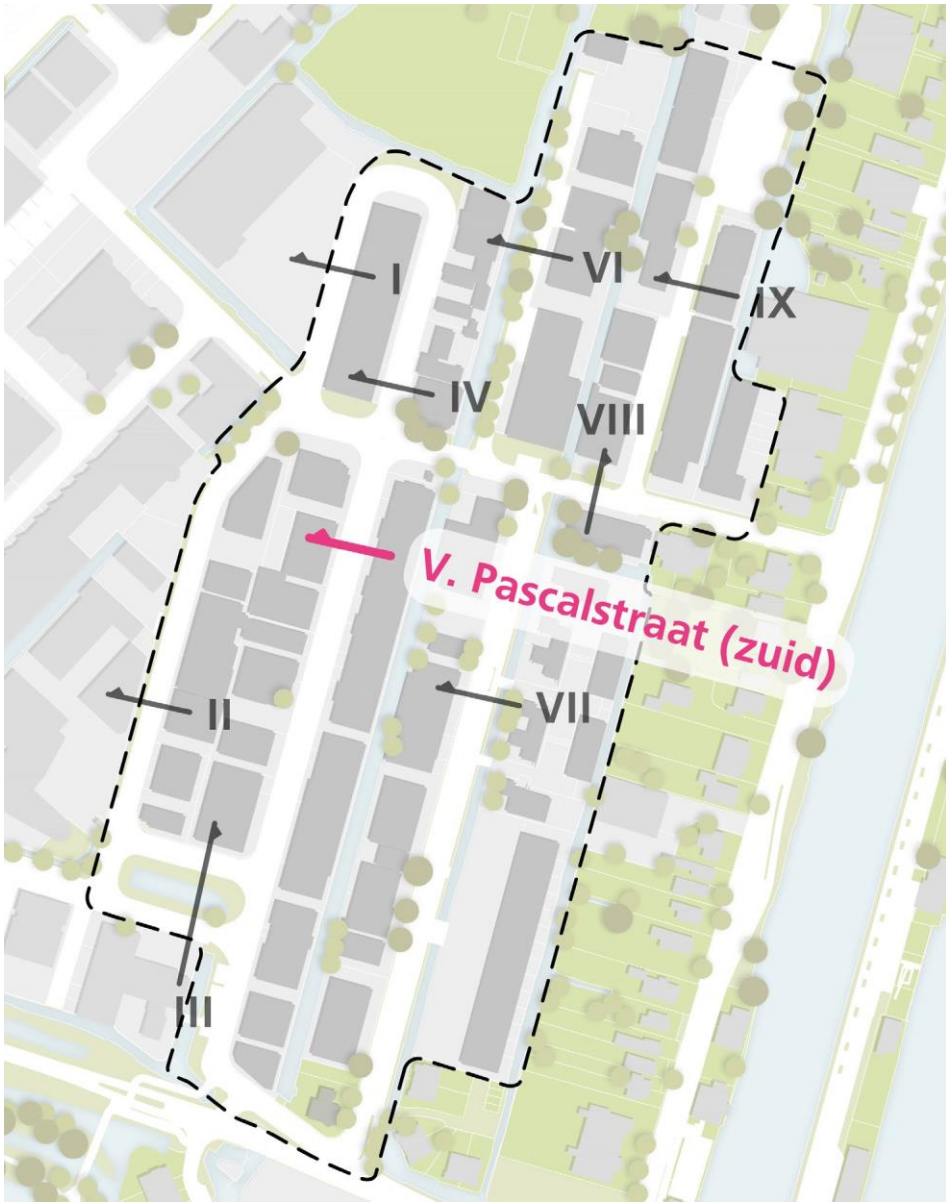


vergroenen waar mogelijk

atelier
DUTCH

Vergroening van de straten

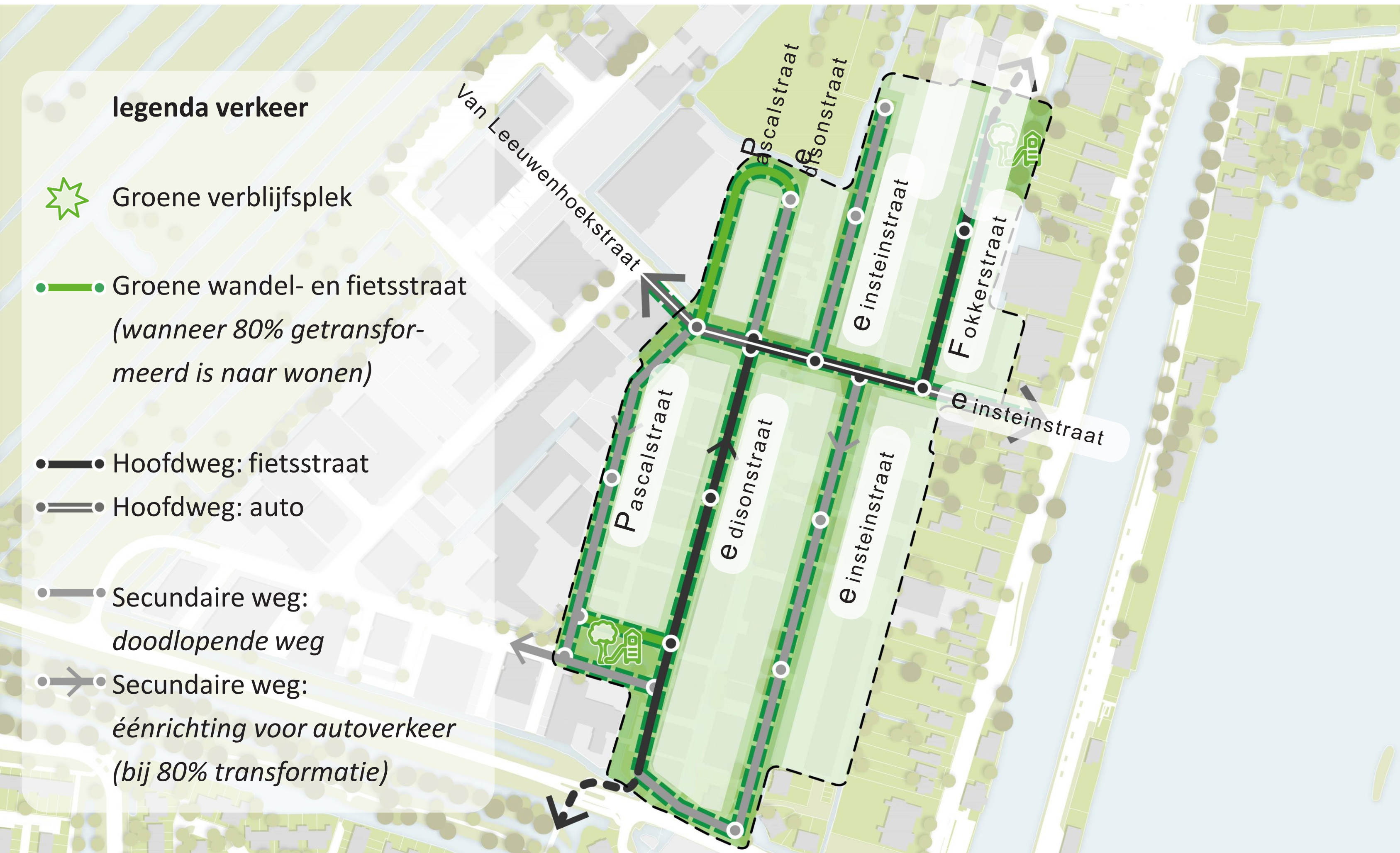
3. Eindsituatie



veel groen bij woningen + moderne straatbreedte

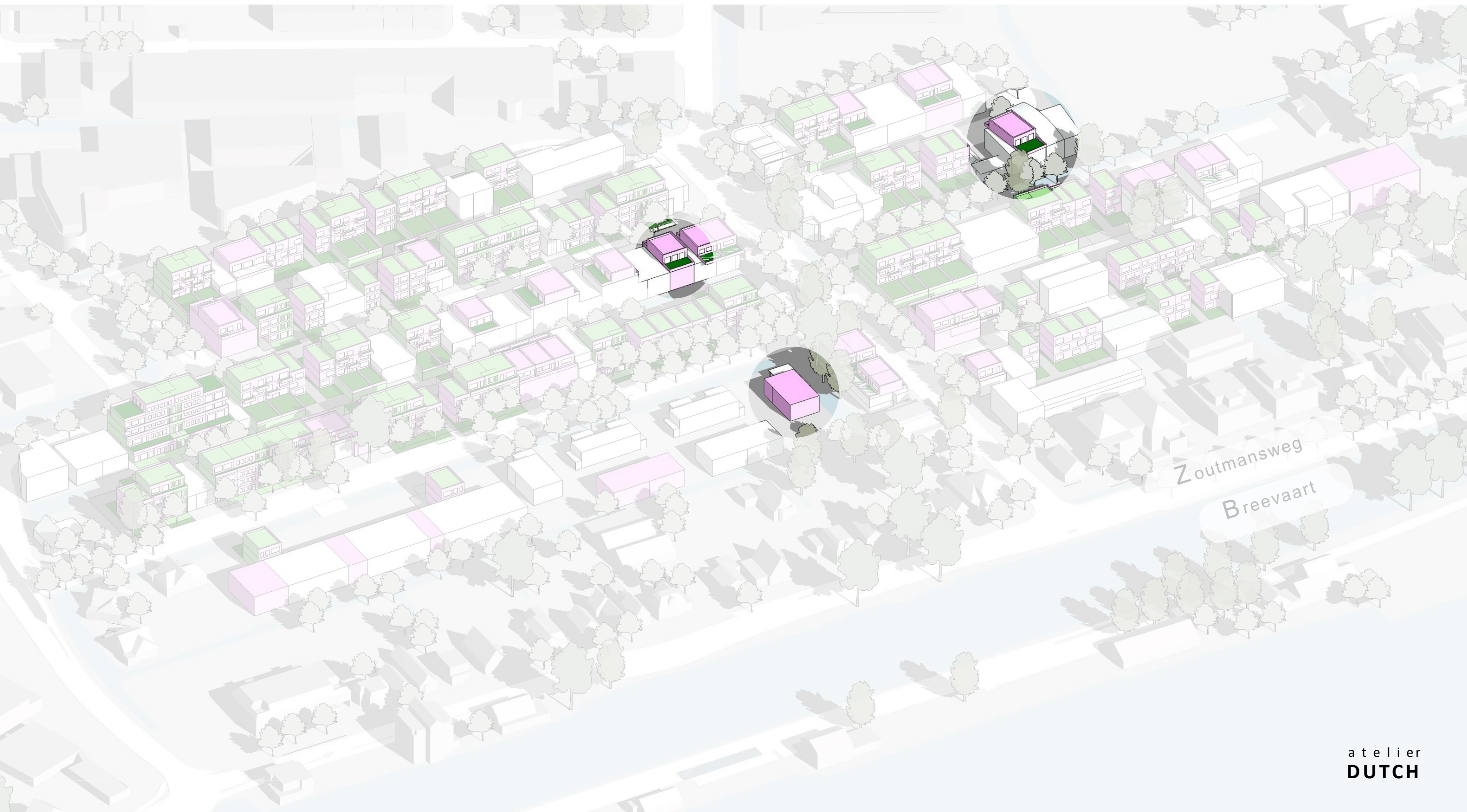
atelier
DUTCH

Gebiedsvisiekaart kwaliteitsslag openbare ruimte

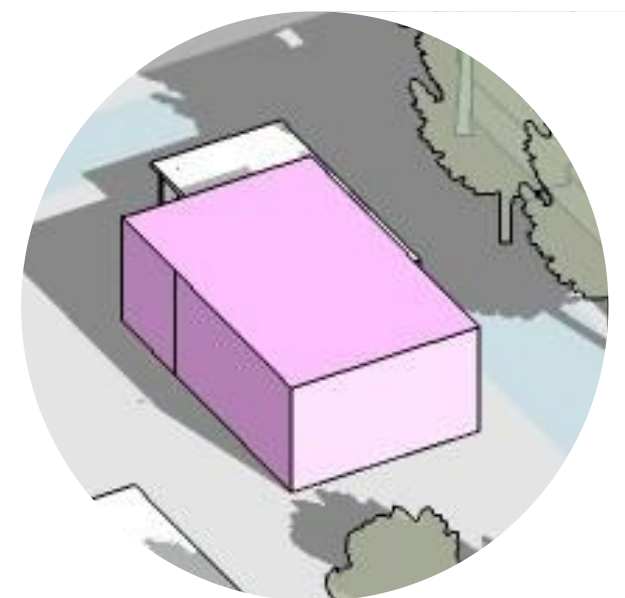
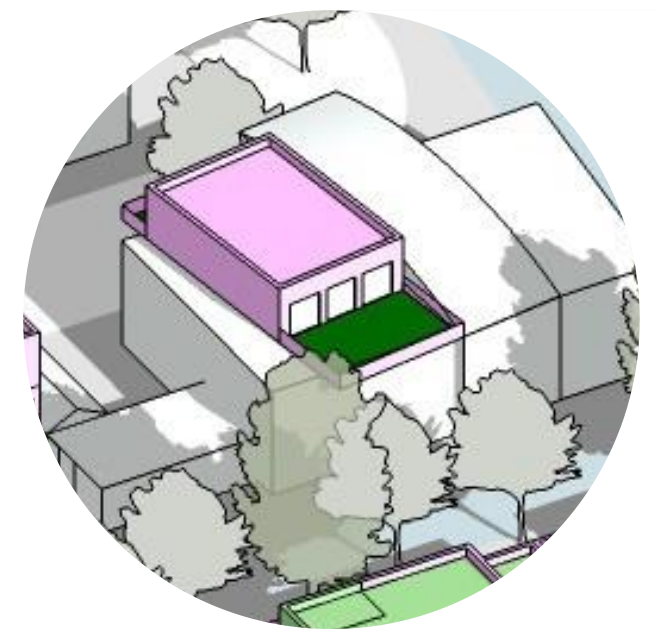
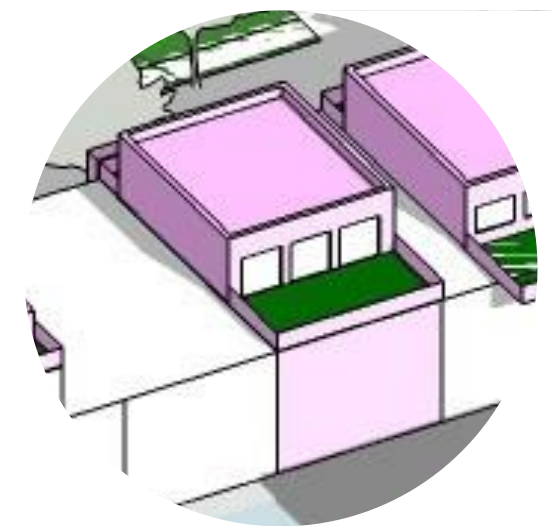


Voorbeeld-uitwerking

Transformaties bestaande gebouwen & optoppingen

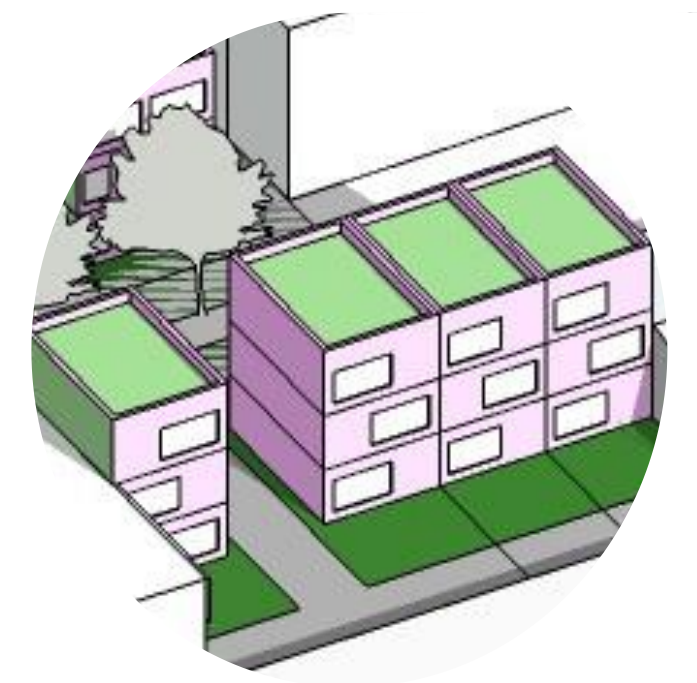
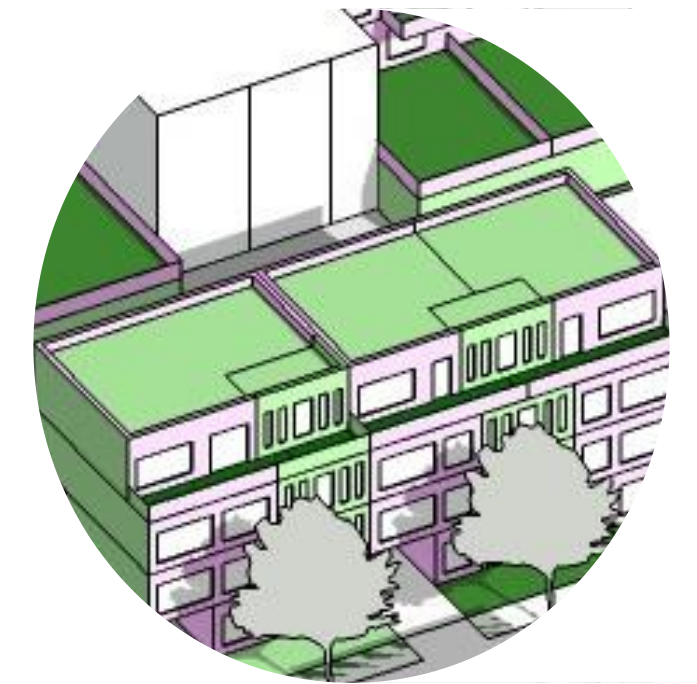
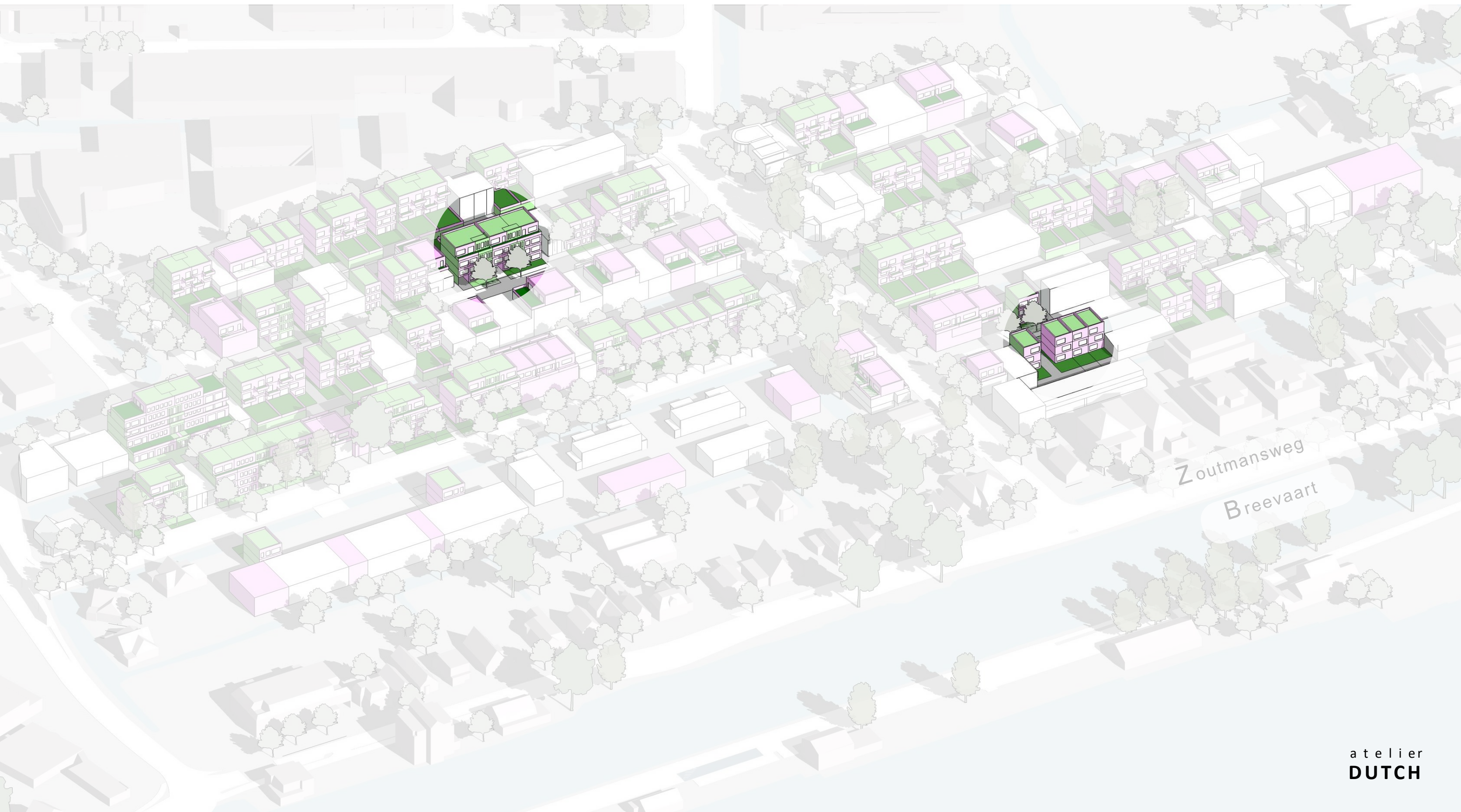


atelier
DUTCH



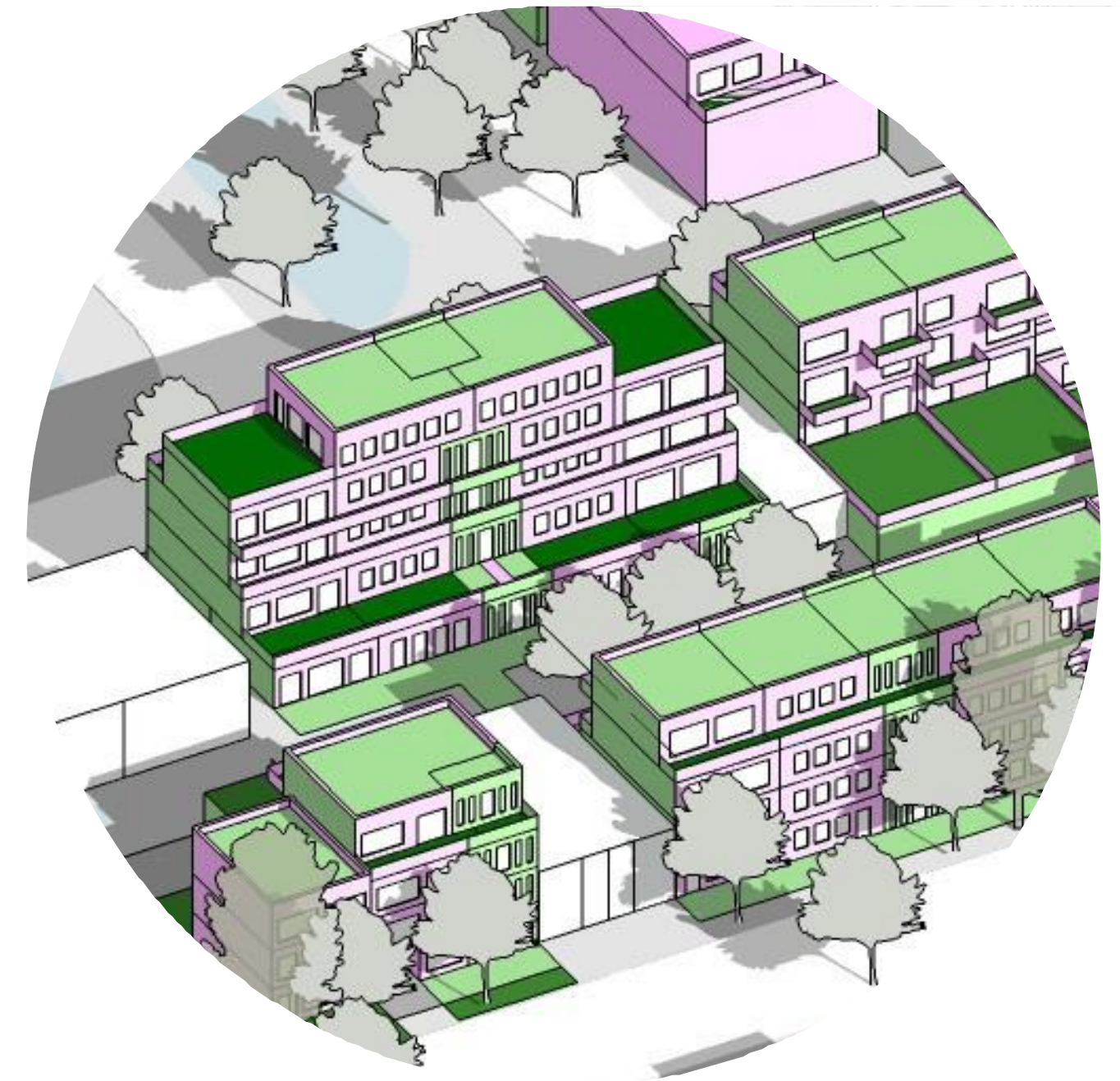
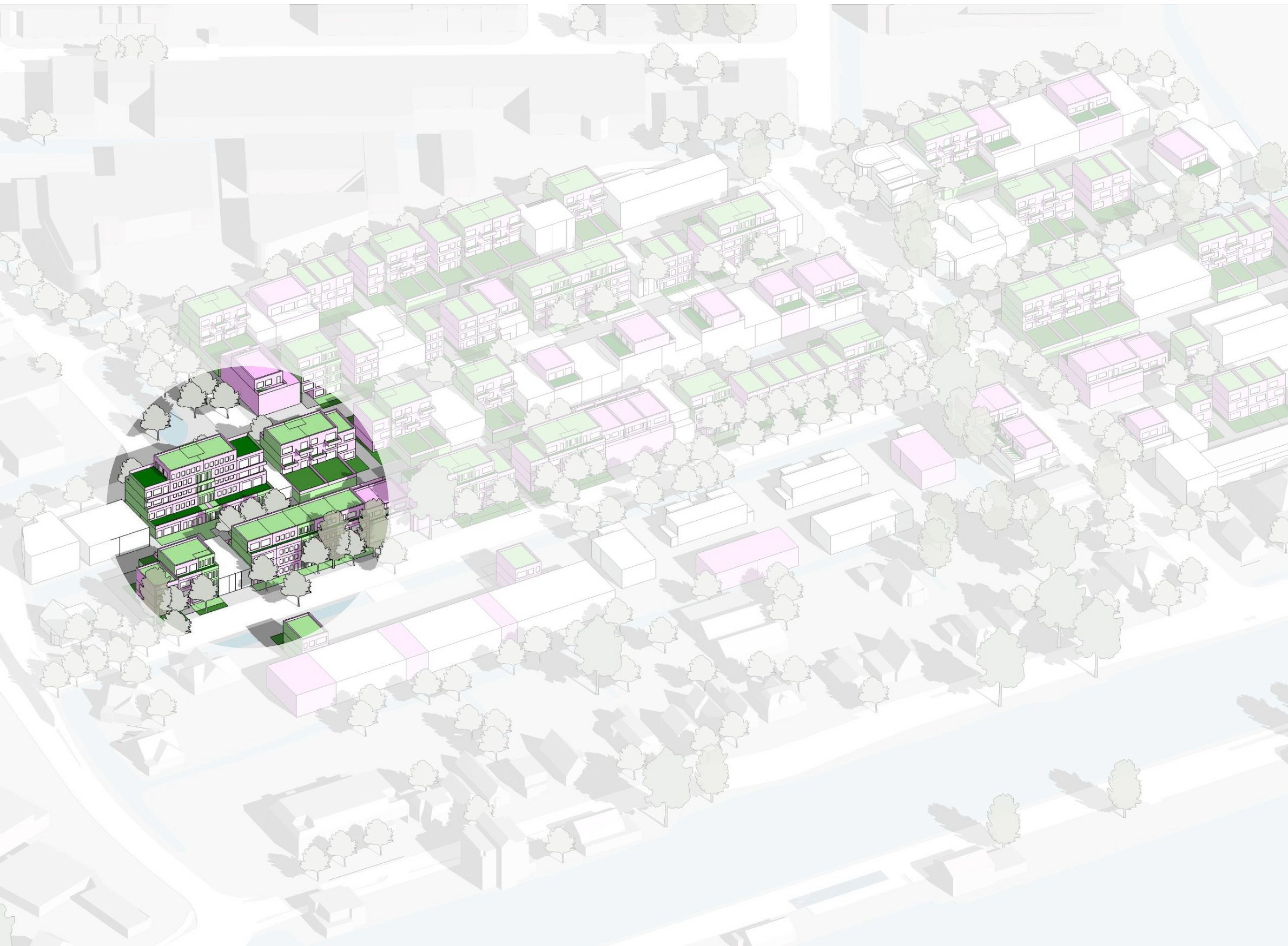
Voorbeeld-uitwerking

Rijwoningen & appartementen



Voorbeeld-uitwerking

Grote ontwikkeling

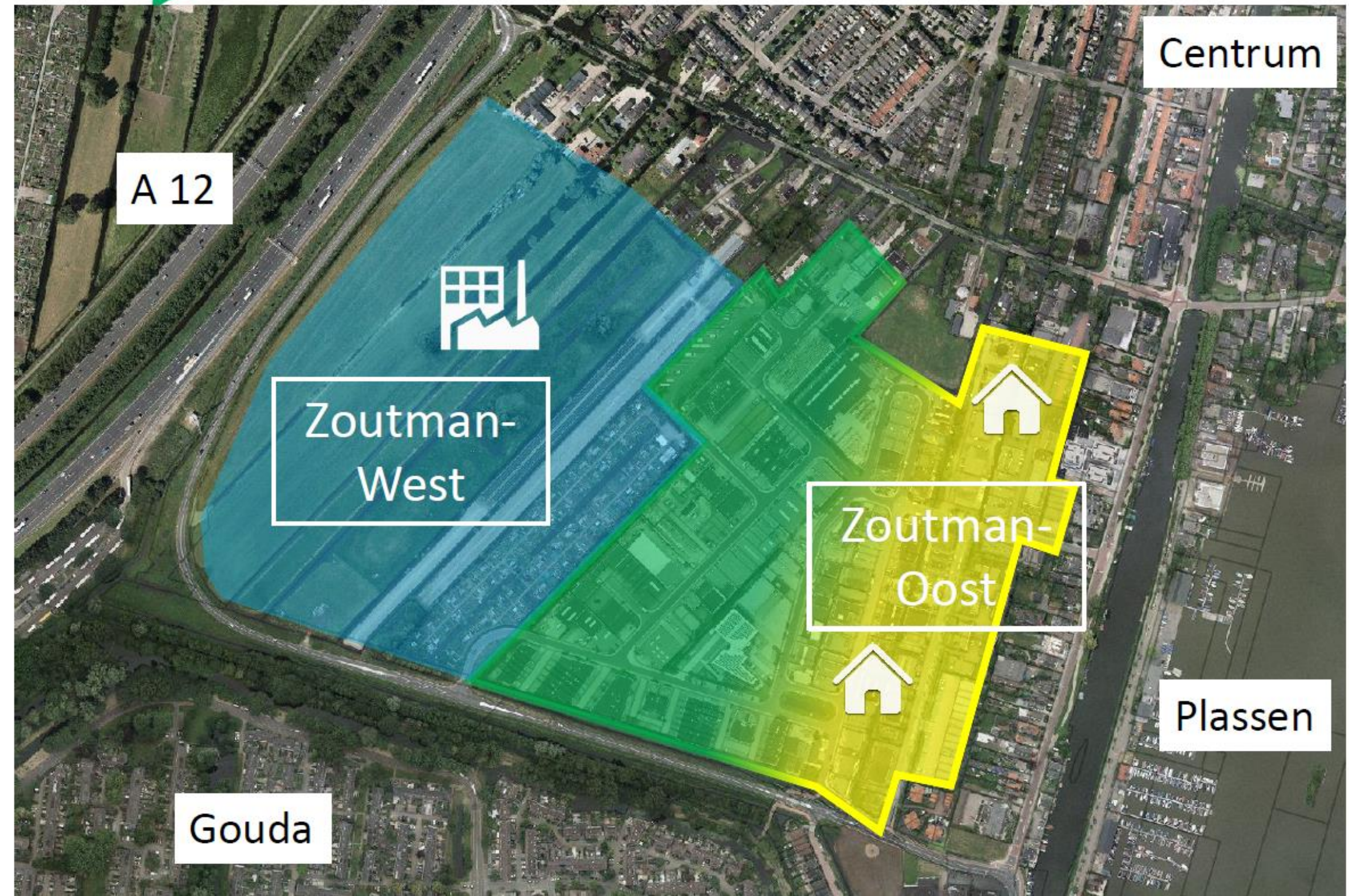


Voorbeeld-uitwerking

Mogelijke toekomstige situatie



Vervolg



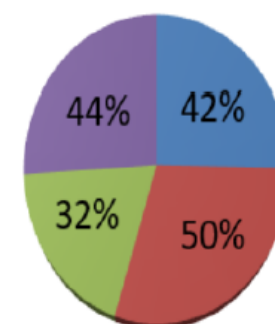
Parallel proces: Dorpsvisie

Interessante uitkomsten enquête, o.a.:

- Woningbouwbehoefte / doelgroepen
- Bouwhoogte – gevarieerd beeld
- Type bedrijvigheid Zoutman West

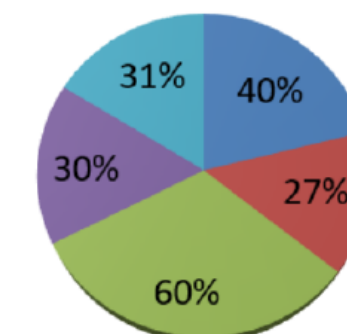
Komende tijd: verder uitlijnen met dorpsvisie-traject. Waar kunnen we elkaar versterken, waar zijn verschillen? Waar mogelijk samen optrekken?

51% vindt dat er een 'Knarrenhof' moet komen, wonen voor jong & oud.



- Woningen voor een eenpersoon huishoudens 20-60 jaar
- Woningen voor twee persoonshuishoudens 20-60 jaar en ouder
- Woningen voor twee persoonshuishoudens voor de leeftijd 60 jaar en ouder
- Woningen voor gezinnen met jonge kinderen

Vormen woningbouw met prioriteit



- Sociale huurwoningen tot € 750,-
- Midden huurwoningen € 750,- - € 1.250,-
- Starterswoningen koop € 150.000 – 300.000
- Huurappartementen voor senioren
- Koopappartementen voor senioren

29% wil geen bouw hoger dan 1-3 lagen, 26% vindt 4 lagen ok. 27% Ziet al voldoende hoogbouw in Reeuwijk-Brug.

34 % ziet graag duurzame & 50% kleinschalige bedrijven zich vestigen op Zoutman-West

VERVOLG

Komende maanden: opstellen ontwikkelingsstrategie:

- West: wie ontwikkelt, op welke wijze, nader uitwerken afspraken eigenaren
- Oost: hoogte financiële bijdrage transformatie aan openbaar gebied
- Afstemming en uitlijnen met Dorpsvisie, Woonvisie

Naar college en gemeenteraad – voorjaar 2021:

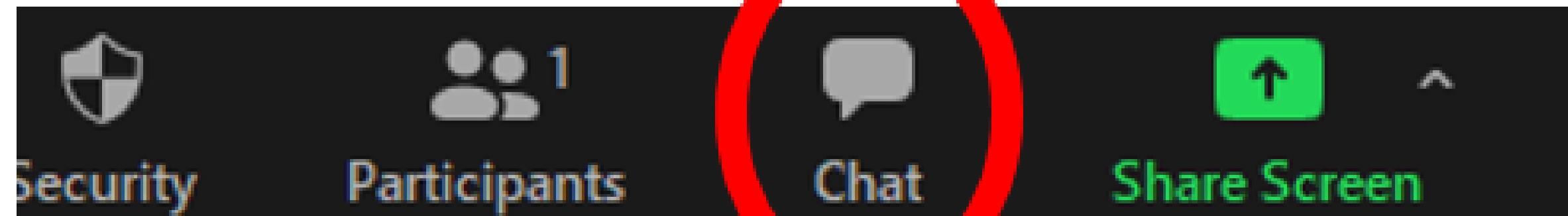
- Vaststellen Gebiedsvisie West en Oost
- Uitspraken over andere kaders, o.a. volkshuisvestelijk, duurzaamheid
- Groen licht vragen voor volgende fase

Daarna:

- Uitwerken visie naar planologisch kaders, uitwerking ontwikkelingsstrategie

Vragen

- Gebruik de chatfunctie in de menubalk



- We behandelen zoveel mogelijk vragen
- Alle vragen en antwoorden komen op de website