

Zoutman – Verslaglegging inclusief vragen en antwoorden

4e (online) gebiedsbijeenkomst – 7 december 2020

Introductie

We willen graag eerst een paar stappen terug doen. Waarom onderzoeken we deze haalbaarheidsstudie? In onze gemeenteraadsprogramma staat opgenomen of er onderzocht kan worden of er een kwaliteitsimpuls plaats kan vinden in dit gebied. Dat betekent eigenlijk twee verschillende vraagstukken. Kunnen we voldoende (uitbreidings)ruimte bieden voor bedrijven ten westen van Zoutman? Biedt dit tegelijkertijd kansen om in het Oosten van Zoutman te zoeken naar mogelijkheden voor woningbouw? Dit komt voort uit de behoefte naar woningen, zeker in Reeuwijk-Brug. De nieuwbouwplannen in het dorp drogen langzaam op en meer gefocust op het duurdere segment. Vanuit het dorp zelf is in 2017/2018 aangegeven dat er een wens is om te onderzoeken of bestaande Zoutman gedeeltelijk getransformeerd kan worden. Hetzelfde geldt voor de behoefte aan bedrijventerreinen. Er is een groeiende vraag voor uitbreidingsruimte voor nieuwe en bestaande bedrijven.

Terugblik

In januari zijn we begonnen met de eerste bijeenkomst. Hierin was het voornamelijk een kennismaking en inzoomen op beide gebieden. Voor het uitbreidingsdeel (het westelijke deel, nu nog onontgonnen weiland) hebben we met z'n alle een richting bepaald voor het type bedrijven dat wenselijk is voor de locatie. Hier kwam op hoofdlijnen uit dat voornamelijk geschikt is voor kleinschalige bedrijven en MKB-bedrijven. Voor het oostelijk deel (transformatiegedeelte) hebben we kennisgemaakt met het gebied en input opgehaald van alle deelnemers die aanwezig waren. Hoe zou zo'n gebied eruit kunnen zien?

Daarna zijn we verder gegaan met het stedenbouwkundig vormgeven van alle input die we hebben opgehaald uit de eerste bijeenkomst. Voor Oost zijn er voorlopige stedenbouwkundige verkenningen uitgevoerd. Hierover hebben we ook met elkaar kunnen discussiëren tijdens de tweede bijeenkomst. Hoe hoog, hoe breed etc. Ook hebben we aandacht besteed aan de verkaveling van Zoutman-West, waar moeten we allemaal nog meer aan denken? Daar zijn we stap voor stap mee verder gaan tot mei. Tijdens de derde bijeenkomst hebben we toen de eerste modellen voor Zoutman-West gedeeld. Voor Zoutman-Oost zijn we ingegaan op de systematiek van transformatie. Welke spelregels horen daarbij? Hoe hoog, hoe groen, parkeren etc. dit is in een notendop wat we hebben gedaan. Alles wat we hebben gedaan en opgehaald hebben we in een concept-visie vastgelegd. Hier gaan we tijdens deze avond naar kijken waarin de stedenbouwkundige bureaus ons meenemen in de resultaten tot nu toe.

Visie wethouder Inge Nieuwenhuizen op Zoutman

Tijdens de eerste bijeenkomst is gesteld dat geen enkele ondernemer op Zoutman Oost gedwongen hoeft te transformeren, geldt dat nog?

Dat is nog steeds het uitgangspunt. Geen enkele ondernemer wordt gedwongen weg te gaan. De bestaande rechten worden vastgelegd en de mogelijkheid voor wonen wordt daaraan toegevoegd. Het is aan de eigenaren zelf of zij wel of niet willen transformeren en zo ja wanneer.

Reeuwijk-Brug heeft een tekort aan bedrijfslocaties, wordt dat met de huidige plannen opgelost?

Per saldo wordt met Zoutman West zeker 5 à 6 hectare netto bedrijventerrein toegevoegd, afhankelijk van het aantal transformaties op Zoutman Oost verdwijnen hier op termijn ook vierkante meters bedrijventerrein.

Welke nieuwe bedrijvigheid ziet u ontstaan?

Zoutman West is bedoelt voor kleinschalige bedrijven en het MKB, niet voor dozen/grootschalige distributie, oftewel bedrijvigheid die bij Reeuwijk-Brug past.

En wat zou uw boodschap zijn aan bestaande bedrijven op Zoutman?

De boodschap van Inge Nieuwenhuizen is om door te gaan met meedenken zoals wij dat ervaren tot nu toe. Zij heeft al een aantal bedrijven gesproken die behoefte hebben aan uitbreiding. Er liggen zeker kansen om een goed bedrijventerrein in te richten als de transformatie doorgezet wordt.

Tot slot, uw gemeente maakt veel werk van duurzaamheid, hoe moet dat wat u betreft in deze plannen terugkomen?

Inge Nieuwenhuizen vindt dat bij een nieuw bedrijventerrein duurzaamheid een heel belangrijk thema moet zijn. Het is een kans om nu een nieuw bedrijventerrein in gezamenlijkheid duurzaam in te richten, en zij verwacht ook veel support op dit onderwerp.

Visie wethouder Dirk op Zoutman

Hoe kijkt u terug op de resultaten van de vorige drie bijeenkomsten?

Ik was eigenlijk positief verrast. Allereerst over het aantal deelnemers. Tijdens de eerste fysieke bijeenkomst voor de COVID-maatregelen herinner ik me nog een volle zaal met volle tafels waar actief werd meegedacht. Als ik kijk naar de resultaten zie ik terug dat er een meerderheid voor een uitbreiding van wonen en bedrijvigheid is.

Gaan deze plannen ook extra woningen opleveren die nodig zijn in Reeuwijk-Brug?

Ja, ik hoop zeker dat er een aantal honderden woningen kunnen bijkomen. Vooral belangrijk omdat we in Reeuwijk vooral woningen ontwikkeld zien worden in het duurdere segment. Toch hebben we ook een grotere groep starters in Reeuwijk-Brug die eigenlijk de markt niet op kunnen. Er is zowel gebrek aan huurwoningen als aan goedkope koopwoningen. Ik zal niet zeggen dat alle nieuwe woningen in Zoutman heel goedkoop zullen zijn. Wel biedt het kansen om wat goedkoper en middeldure woningen te realiseren in het gebied.

Zijn dat vooral grondgebonden woningen of appartementen die daar gerealiseerd zullen worden?

Veel appartementen. Daar is ook behoefte aan. Maar ook grondgebonden woningen. De uitdaging ligt bij transformatie dat je met de eigenaar een plan maakt. Wat we vandaag zullen zien is dat we daar ook een bepaald stedenbouwkundig plan voor hebben met regels. Binnen deze ruimte zijn zowel appartementen als grondgebonden woningen mogelijk.

Wanneer worden de eerste nieuwe bewoners verwacht?

Er wonen natuurlijk al mensen. We moeten realistisch blijven, transformatie is een lang proces. We hopen in 2021 de voorbereiding af te ronden en bestemmingsplannen op te starten. We hopen in 2022 te kunnen starten met de eerste transformaties en daarmee ook de eerste woningen en bedrijven te gaan realiseren.

Zoutman Totaal

De afgelopen periode zijn niet alleen de visies voor Zoutman West en Oost uitgewerkt, maar ook voor het gehele gebied in totaliteit, zodat er één integraal bedrijventerrein ontstaat met sterke groene randen zichtbaar vanaf de Reeuwijkse Randweg. De richting van het oude landschap is hierbij overgenomen. Zoutman Oost, Midden en West zijn op elkaar afgestemd qua ontsluiting, groen, water en bouwhoogte.

Wat opvalt is de duidelijke hoofdroute en de secundaire ontsluiting, de dwarsstraten, waardoor er onderscheid in de wegenstructuur is gemaakt, maar wel voor het bestaande en nieuwe deel op dezelfde manier. Zo worden ook alle delen goed met elkaar verbonden. Er is een veilige hoofdfietsroute opgenomen voor fietsers tussen Reeuwijk en Gouda. De hoofdroute door heel Zoutman kan herkenbaar gemaakt worden door een 'rode loper' als middenberm aan te brengen. De dwarsstraten kunnen hun eigen karakter krijgen, maar wel zo groen mogelijk. Straten met voornamelijk bedrijven worden anders ingericht dan straten met voornamelijk wonen.

De groen-blauwe uitstraling van Zoutman is belangrijk, naar buiten toe met de groen-blauwe randen, en ook in de straten op Zoutman zelf wordt zo veel mogelijk groen aangebracht, zowel in de nieuwe als in de bestaande straten. Niet alleen omdat het mooier is, ook om de Zoutman klimaatadaptief te maken. De buffer met de Nieuwdorperweg is ook onderdeel van de groene zoom.

De bouwhoogte loopt globaal gezien op van Oost naar West en er wordt een geleidelijke overgang met de bestaande omgeving gemaakt. In Oost is de hoogte 2 tot 4 bouwlagen (circa 6-12 meter). In het bestaande Midden en het nieuwe West is dit maximaal 12 meter met accenten en langs de Randweg maximaal 15 meter hoog.

Vervolg

Naast deze haalbaarheidsstudie loopt parallel een proces van totstandkoming van de Dorpsvisie van de verschillende dorpen waaronder Reeuwijk-Brug. Recentelijk is hier een enquête over uitgezet over de toekomst van het dorp. Een aantal vragen hadden betrekking op Zoutman. Uitbreiding en transformatie heeft namelijk een impact op het dorp. De woningbouwbehoefte, doelgroepen, bouwhoogtes en type bedrijvigheid op Zoutman-West waren een aantal interessante onderwerpen die naar voren kwamen. Wij proberen met onze studie hierop aan te sluiten. Niet alle onderdelen zullen volledig aansluiten bij ons traject.

Hoe gaan we verder de komende tijd?

De komende maanden werken we verder aan een ontwikkelingsstrategie. Hierin beschrijven we met name hoe we dit proces willen uitvoeren.

Voor Zoutman-West: Hoe gaan we dit ontwikkelen en wie kan dit ontwikkelen? Zijn de verschillende eigenaren te verenigen?

Voor Zoutman-Oost: Het uitwerken van een systematiek voor eigenaren die zich bij de gemeente melden om te transformeren. Verder bepalen hoe hoog de financiële bijdrage moet zijn voor eigenaren om het openbare gebied te kunnen verbeteren.

Ook stemmen we af met de Dorpsvisie en Woonvisie. De Woonvisie is van belang voor Zoutman-Oost. Het streven is om in het voorjaar van 2021 naar het college en de gemeenteraad te gaan voor:

- Het vaststellen Gebiedsvisie West en Oost (met stedenbouwkundige uitgangspunten zoals hoogtes, dieptes en verkaveling etc.);
- Uitspraken over andere kaders o.a. volkshuisvestelijk (welke type woning), duurzaamheid;
- Groen licht vragen voor volgende fase.

Volgende fase is daadwerkelijk uitwerken van de visie naar planologische kaders/bestemmingsplan en het uitwerken van de ontwikkelingsstrategie naar een concreet systeem waarin voor iedereen duidelijk is waar hij/zij aan toe is.

Samenvatting, vragen en antwoorden Zoutman West

Conclusies vorige bijeenkomsten

De vorige bijeenkomsten is gedeeld dat de groen-blaauwe uitstraling naar buiten toe belangrijk wordt gevonden. Dit zelfde geldt voor een buffer tussen de Nieuwdorperweg en het nieuwe bedrijventerrein. De buffer zou onderdeel van de groen-blaauwe structuur moeten zijn. Richting de A12/Reeuwijkse Randweg toe zouden representatieve kantoren/bedrijven moeten komen. Er zijn twee verbindingen met de Randweg gewenst, maar ook een logische aansluiting op het bestaande Zoutman. Naast ontsluiting via de Leegwaterstraat komt er een nieuwe aansluiting aan de westzijde op voldoende afstand van de Nieuwdorperweg. De bedrijfspanden worden vanuit veiligheidsoverwegingen met hun achterzijde naar de gasleiding gesitueerd. Deze thema's zijn uitgewerkt in drie varianten die we in de vorige bijeenkomst hebben laten zien.

Volkstuinen

Om dit allemaal mogelijk te maken verhuizen de volkstuinen naar de bufferzone achter de Nieuwdorperweg. Zo zijn de volkstuinen ook een mooie toevoeging aan het groen-blaauwe karakter. Wij begrijpen de voorkeur van de volkstuinen voor handhaven op hun huidige plek ten opzichte van verhuizen binnen of buiten het plangebied. Op basis van een integrale afweging moeten de volkstuinen in de voorkeursvariant toch verplaatsen binnen het plangebied. Ten eerste voor de verbinding van het bestaande en nieuwe Zoutman. Ten tweede voor een heldere ontsluiting voor het gehele terrein op de Reeuwijkse Randweg. Ten derde voor de afscherming van de woningen aan de Nieuwdorperweg. En ten vierde voor een duurzame toekomst voor volkstuinvereniging Bouwlust.

Uitgeefbaar

Een ander belangrijk item in West is water. Water is hier al veel aanwezig. In de huidige situatie is al 20% water. Water wat gedempt gaat worden moet 1 op 1 terugkomen. En daarbij heeft het Hoogheemraadschap de eis om 15% van de toegenomen verharding te compenseren als nieuw water. Dit houdt in dat er ruim 4 hectare water in het gebied moet komen. Hierdoor is het percentage uitgeefbaar relatief laag. Aan de andere kant is het een kans om de groen-blaauwe uitstraling handen en voeten te geven. De verplaatsing van de volkstuinen heeft geen invloed op het percentage uitgeefbaar, de vierkante meters gemeente eigendom blijft gelijk.

Gebiedsvisie West

De opvallendste verandering ten opzichte van de vorige variant is wel de organisch vormgegeven rondweg op West die een rationeel bedrijventerrein omsluit. De organische vorm van de duidelijke rondweg ondersteunt het groen-blaauwe karakter. Ook de volkstuinen zijn organisch vormgegeven. Daartussen lopen de rechte dwarsstraten die de richting van het bestaande slotenpatroon volgen, ook weer met een blauw-groen karakter (bomen en sloten). De bedrijfskavels worden circa 40 meter diep en het huidige vrachtwagenparkeerterrein krijgt een handigere plek. De bestaande houtwal is ingepast. Op de doorsnede is te zien dat er tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woningen aan de Nieuwdorperweg 1,5 tot 2 voetbalvelden afstand zit. Achter de Nieuwdorperweg is er beperkt ruimte voor nieuwe woningen, die allen ontsloten worden via de Nieuwdorperweg.

Beeldkwaliteit

Naast de ruimtelijke structuur is er ook gekeken naar de beeldkwaliteit. Hier wordt de uitstraling mee bedoeld van de bebouwing, van het gebouw zelf en de positie ervan op de kavel. Het is de bedoeling dat de representatieve gevels richting de weg komen, de voorgevel van het gebouw in de rooilijn op 3 meter uit de erfgrans wordt geplaatst en dat de voorzone als voortuin, dus groen wordt ingericht. Langs de hoofdweg verspringen de gebouwen, in de dwarsstraten staan de gebouwen in de rooilijn. Parkeren gebeurt op eigen terrein van de bedrijven. Langs de hoofdweg ter hoogte van de Reeuwijkse Randweg zijn hogere bouwhoogtes

gewenst (tot 15 meter) en op zichtlocaties en bij de entrees accenten (20 meter hoog). Er is een voorbeeldkavel met referentiebeelden getoond die als spelregel meegegeven kan worden voor de beeldkwaliteit.

Vragen en antwoorden West

Volkstuinen

Deze visie beoogt (wederom) een verhuizing van HTV Bouwlust. Hoe ziet het beslissingstraject er uit en welke garanties inzake continuïteit kunnen HTV Bouwlust geboden worden, mocht deze gebiedsvisie daadwerkelijk gerealiseerd worden?

Er is in de afgelopen periode een aantal keren met de volkstuinvereniging gesproken. De volkstuinen hebben de afgelopen jaren al een aantal maal moeten verkassen en inschikken o.a. in het kader van de Randweg. Wij denken dat in de voorliggende ruimtelijke opzet er betere garanties gegeven worden dat de volkstuinen hier in lengte van jaren kunnen zitten. Het besluitvormingsproces is dat dit ruimtelijke planconcept naar de raad gebracht gaat worden, waarbij er mogelijkheden bestaan om in te spreken. Bij het maken van goede afspraken met de volkstuinen over een mogelijke verhuizing kunnen er ook afspraken gemaakt worden over een duurzaam huurcontract, dus niet voor 5 jaar maar voor een langere periode.

Een toekomstbestendige plek voor HTV Bouwlust? Deze belofte is ons eerder gedaan... Ondertussen verhuizen we straks voor de vierde keer in 40 jaar. Welke garantie krijgen we nu? Een contract voor 30 jaar wellicht?

Er zal in gesprek met elkaar vastgesteld moeten worden wat de optimale en zinvolle termijn hiervoor is. De behoefte wordt begrepen.

Er zijn een aantal vragen gesteld over fijnstof in relatie tot de mogelijke nieuwe plek van de volkstuinen. Vraag over de situering van de volkstuinen. Waarom zo dicht bij de snelweg? i.v.m. fijnstof op de gekweekte groenten. Is er al onderzoek gedaan naar de effecten van fijn stof van de snelweg op de volkstuin.

Ter aanvulling: volgens de GGD kan luchtvervuiling niet via groente in ons lichaam komen. Wel belangrijk voor volkstuinen is dat de bodem extra schoon moet zijn omdat bodemverontreiniging wel via groente in ons lichaam kan komen. Het is zaak om bodemonderzoek te doen naar de locatie waar de volkstuinen gaan komen. Als de bodem ongeschikt is voor het kweken van groente dan moet de bovenste laag worden opgehoogd met schone grond.

Zijn de bewoners van de Nieuwdorperweg zich voldoende bewust van wie zij pal achter hun achtertuin gevestigd krijgen? Niet alle tuinen zullen volledig spik en span zijn en daarnaast worden er zeer regelmatig houtkachels gestookt of waterpompen (op benzine) aangezet.

De bewoners van de Nieuwdorperweg zullen waarschijnlijk wel bekend zijn met de huidige volkstuinen. Op de eventuele nieuwe locatie van de volkstuinen is er de mogelijkheid om een verduurzamingsslag te maken, zodat motortjes niet meer op diesel hoeven te functioneren.

Tijdens een eerdere bijeenkomst werd verwezen naar openbare toegankelijkheid van de volkstuinen. Welke bestemming zou het terrein in dat geval krijgen en hoe denkt u te kunnen voorkomen dat het verenigingsterrein een 'openbare pluktuin' wordt mocht dit '24/7' toegankelijkheid inhouden? Wat zijn de mogelijkheden om restricties o.b.v. tijd in te stellen wat openbare toegankelijkheid betreft?

Er bestaat de wens/ambitie van de gemeente en er wordt onderzocht hoe de volkstuinen een meer openbaar karakter te geven om, om meer betekenis te geven voor het omliggende gebied. Het zou bijvoorbeeld heel mooi zijn dat tussen de middag een ommetje gemaakt kan worden door mensen die werken op Zoutman of voor mensen die op Zoutman of in de directe omgeving wonen. Het is niet de bedoeling dat het een openbare pluktuin wordt. Samen met de volkstuinvereniging moet dan onderzocht worden op welke wijze de meer publieke functie vorm en inhoud gegeven kan worden.

Waarom de volkstuinen niet aan de andere kant A12?

Dat is ook onderzocht. De kavel waar over wordt gesproken biedt onvoldoende ruimte om de volkstuinen integraal uit te plaatsen. Met het verplaatsen van de volkstuinen achter de Nieuwdorperweg wordt een goede oplossing gerealiseerd, zoals de overgang van wonen naar bedrijven. De volkstuinvereniging heeft ook een voorkeur voor deze plek ten opzichte van naar de andere kant van de A12.

Houtwal en flora en fauna onderzoek

In hoeverre is het belang van de naast de huidige hobbytuinvereniging gelegen Houtakker als waardevol landschapselement gewaarborgd in de plannen?

De houtwal inclusief de slootjes aan beide zijden is ingepast in de visie.

Ik hoor veel over duurzaamheid op het nieuwe gedeelte van het industrieterrein. De houtwal moet naast het moestuincomplex behouden blijven (cultureel erfgoed) maar het moestuincomplex moet verdwijnen. Wat is hier duurzaam aan, denkend aan de dieren die zowel leven op de moestuin als op de houtwal? Zonder moestuinvereniging is de houtwal zijn ecologische waarde vrijwel geheel verloren...

De houtwal heeft waarschijnlijk een grote ecologische waarde, dit zal ook blijken uit de onderzoeken die plaats moeten vinden in het kader van de bestemmingsplanwijziging, bij het opstellen van het omgevingsplan. Uit flora en fauna onderzoek zal ook blijken of er eventueel compenserende maatregelen getroffen moeten worden. De houtwal kan ook een rol spelen in de vleermuisroutes. Behoud van de houtwal kan een verbinding bieden tussen het bestaande groen links en het nieuwe groen rechts (verplaatste volkstuinen), ook voor andere dieren en vogels. Vooruitlopend op alle flora en fauna onderzoeken en voorafgaand aan de besluitvorming in het college en raad wordt er een ecologische quick scan gemaakt van de houtwal, omdat deze een belangrijk element vormt in de totale ruimtelijke opzet.

Wanneer zal er een flora en fauna onderzoek gaan plaats vinden en door wie?

In de volgende fase, na het afronden van deze haalbaarheidsfase en de visie, wordt in het kader van de planologische procedure flora en fauna onderzoek gedaan, indien nodig worden compenserende maatregelen getroffen. Zie ook bovenstaande vraag/antwoord. Zulke onderzoeken worden uitgevoerd door specialistische bureaus.

Zou het niet logisch zijn als de noodzakelijke onderzoeken (fijnstof, flora fauna) vooraf zouden plaatsvinden, dit kan toch de besluitvorming nog beïnvloeden.

In de volgende fase, na besluitvorming, wordt de visie verder uitgewerkt als basis voor de planologische procedure inclusief alle bijbehorende onderzoeken. Om de onderzoeken zinvol uit te kunnen voeren moet er wel bekend zijn wat er onderzocht moet worden, daarvoor is een uitwerkt plan nodig. Daarbij hebben onderzoeken een beperkte geldigheidsduur.

Water

Waarom kiest men voor zoveel water langs de randweg? Dat is compleet nutteloos. Het zou veel beter zijn het water langs de Nieuwdorperweg te plannen.

Er moet ontzettend veel water gemaakt worden, omdat het al een heel nat gebied is. En elke m2 die je toevoegt voor bijvoorbeeld gebouwen en wegen, en dat is nogal wat, moet voor 15% gecompenseerd worden als nieuw open water. Als al dat water allemaal aan één kant gelegd zou worden geeft dat een hele ongebalanceerde inrichting van het gebied. Daarbij zien wij water niet alleen om afstand te creëren tot de bestaande woningen, maar juist ook als kwaliteit. De groen-blauwe uitstraling is een belangrijk thema, niet alleen voor Zoutman, maar voor heel Reeuwijk-Brug. Vanaf de afslag van de A12 wordt Zoutman West het visitekaartje van Reeuwijk-Brug. Dat mag een groen-blauwe uitstraling krijgen, iets wat past bij het dorp Reeuwijk-Brug. Vandaar dat het water rondom is gesitueerd.

Haalbaarheid

Wat gaat de meter prijs worden? Dit lijkt mij geen haalbare kaart.

Het is lastig om dit nu exact aan te geven, aangezien het terrein waarschijnlijk pas over 3 à 4 jaar in de verkoop zal komen. We zien wel dat er een toenemende schaarste is aan bedrijventerrein. Als referentie kan bedrijvenpark Rijnhoek genomen worden, het laatste terrein waar recent nog wat kavels zijn uitgegeven. Daar ligt de vierkante meterprijs op circa 250 euro/m². De verwachting is dat mede door de schaarste in de regio de prijs niet zal dalen. De haalbaarheid heeft aan de ene kant te maken met de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de opbrengsten. Aan de andere kant heeft het ook te maken met het verwachtingspatroon van de grondeigenaren. De gemeente verwacht dat de ontwikkeling van Zoutman West haalbaar gemaakt kan worden.

Levert de gemeente via de volkstuinen ook grond in voor water?

De volkstuinen zouden 1 op 1 verplaatst worden binnen het plangebied. Hiervoor hoeft geen extra water gecompenseerd te worden.

Bouwhoogte

Bouwhoogte tot 12 meter met accenten tot 15 meter? T.o.v. 12 of 15 meter is dat toch geen accent?

De accenten in bouwhoogte zijn mogelijk tot 20 meter. Accenten kunnen daarbij ook op een andere manier tot uitdrukking komen, bijvoorbeeld in de architectuur, kleurstelling, plaatsing van het pand op de kavel.

Afstanden

Kan de dia over West met de afstanden van bedrijven tot volkstuinen en Nieuwdorperweg nogmaals getoond worden?

Ja, is gedaan.

Verkeersbewegingen Reeuwijkse Randweg

Er zijn afspraken gemaakt tussen de Gemeente Gouda en Reeuwijk bij de aanleg van de Reeuwijkse Randweg. Deze afspraak betreft dat de Reeuwijkse Randweg geen verkeersaantrekkende werking zou hebben, m.b.t. de leefbaarheid voor bewoners aan de Zoutmanweg/Bodegraafsestraatweg die nu al zwaar onder druk staat. Is deze afspraak bekend c.q. meegenomen in deze plannen?

Er is geen specifieke afspraak gemaakt zoals u stelt, de verkeerseffecten zijn wel onderzocht en met de gemeente Gouda gedeeld. De aanleg van de Reeuwijkse Randweg is puur bedoeld om het doorgaande verkeer uit de kern van Reeuwijk-Brug terug te dringen en een andere route via de Randweg te laten nemen richting de A12. Dit doorgaande verkeer heeft hoofdzakelijk herkomst en bestemming in Gouda en het achterliggende gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld ook de ontsluiting van het Goudse woningbouwproject Bunderhof 3 via de Reeuwijkse Randweg, wordt in het kader van de planologische procedures alle benodigde onderzoeken gedaan en eventuele maatregelen getroffen. Zo worden na verdere planuitwerking naast de flora en fauna onderzoeken ook gekeken naar de regionale verkeerseffecten. De hoofdaansluitingen van Zoutman Oost en Zoutman West en de verkeersafwikkeling zullen hierin een rol spelen. De prognoses laten in een normale situatie al een autonome groei in intensiteiten zien. Er wordt nog onderzocht wat de herontwikkeling van Zoutman voor effect heeft op de verkeersintensiteiten (toename of afname) van de wegen in de omgeving, waaronder de Bodegraafsestraatweg.

Vaarverbindingen

Waarom zijn geen dwarsverbindingen gemaakt met water zodat een natuurlijk verloop te zien is met de Breevaart en de sloot noordelijk tussen de Zoutmansweg en de Fokkerstraat meer ontsloten wordt?

In Reeuwijk-Brug staat water, plassen en varen centraal. Is het niet een gemiste kans om geen vaarverbinding te plannen. Zeker ook zodat bouwmaterialen dan per schip van West naar het plassen gebied kunnen worden vervoert en niet over de weg. Hier is de gemeente al heel lang naar op zoek.

Aan de Fokkerstraat gelegen sloot liggen geen bruggen behalve die van de Nieuwdorperweg, dit in tegenstelling tot wat de gemeente beweert. Daarom is het zo aantrekkelijk om Oost met minder Oost met elkaar te (logisch) te verbinden.

Gemeente heeft eerder onderzocht of er een doorgaande vaarverbinding tussen de Oude Rijn en de plassen gerealiseerd kan worden. Dit traject wordt meerdere malen geblokkeerd door duikers, te lage bruggen, verschillende peilgebieden e.d. en de gemeente heeft daarbij zelf geen grondeigendom en het verhogen van bruggen is financieel zeer kostbaar. Er is wel gekeken naar het meer bruikbaar maken van de watergangen zoals ze nu door Zoutman Oost lopen. Op dit moment zullen qua bruikbaarheid slechts kleine stapjes gezet kunnen worden.

Gasleiding

De gasleiding gaat dwars door Reeuwijk heen.

Dat klopt. Ook de diepte van de ligging van de gasleiding speelt een rol in combinatie met de slechte bodemgesteldheid. Op Zoutman West is de gasleiding minder diep gelegen dan onder de bestaande bebouwing.

Woningen

Waarom niet gewoon woningen op West?

Deze vraag is ook ter sprake gekomen op de eerdere gebiedsbijeenkomsten. Zoutman Oost is beter gesitueerd voor woningbouw dan West gezien de nabijheid van het centrum van Reeuwijk-Brug. Daarbij is woningbouw naast de snelweg en een zware gasleiding lastig qua milieutechnische- en veiligheidseisen. In een groot deel van West zou er dan niet gebouwd mogen worden, terwijl dat voor bedrijven onder voorwaarden wel kan.

Wat is nu eigenlijk opgehaald aan opvattingen, te verdelen in belanghebbenden?

Voor West zijn er een aantal zaken opgehaald uit de eerdere gebiedsbijeenkomsten en gesprekken met belanghebbenden en verwerkt in het voorliggende stedenbouwkundige visie/ruimtelijke planconcept: Aandacht voor de overgang van Nieuwdorperweg naar bedrijventerrein toe. Hiertoe is naar aanleiding van suggesties van aanwezigen op de eerste gebiedsbijeenkomst het idee ontstaan om de volkstuinten te verplaatsen naar de bufferzone. De volkstuinten zelf zijn hier niet helemaal gelukkig mee. De aansluiting van West op de Randweg is ook input geweest waar we ook geprobeerd hebben rekening mee te houden, West wordt in het voorliggende concept middels twee ontsluitingen op de Randweg ontsloten. Er is ook gezocht naar een optimale verkaveling, maar wel met een mooi groen-blauwe landschappelijke invulling. Deze uitstraling naar buiten toe kwam op de eerdere gebiedsbijeenkomsten ook duidelijk naar voren. De inpassing van de bestaande houtwal is ook input geweest van belanghebbenden.

Voor Oost:

- *De gemeente vond in eerste instantie dat we hoger konden bouwen aan de randen. Uiteindelijk hebben we sterk vastgehouden aan de bestaande bouwhoogte om de bestaande bewoners niet veel te hinderen. Een gemiddelde woning met 3 lagen is 9 meter hoog en nieuwbouwwoning wel 10 meter. Wij vinden het dus niet heel hoog, maar respecteren de mening van de bewoners.*
- *Veel deelnemers vinden het belangrijk dat er een groen gebied ontstaat en de openbare ruimte meegroeit met het toevoegen van woningen. Het uitgangspunt om parkeren uit de straat te weren werd bijv. niet bestreden. Dat geeft wel aan dat als er een woonklimaat komt, veel mensen achter staan dat het een groen woonmilieu met voldoende kwaliteit wordt. We hebben dus wel extra stappen gezet n.a.v. de input uit de bijeenkomst.*

- *In de vorige bijeenkomst lag er nog geen visie over het gehele Zoutman-gebied. Er zijn toen veel vragen geweest over het middengedeelte van Zoutman en de aansluiting van beide plannen op elkaar. Zoals men kon zien in de presentatie is hier veel aandacht aan besteed om dit op elkaar aan te sluiten.*
- *Er is veel onderzoek gedaan naar de privacy en de bezonning binnen de bouwblokken.*
- *Verder waren er kritische vragen over de hoogteaccenten. Deze zijn ook doorontwikkeld met name aan de Einsteinstraat/Van Leeuwenhoekstraat.*

Samenvatting, vragen en antwoorden Zoutman-Oost

Conclusies vorige bijeenkomsten

- Bouwhoogtes randen van het gebied moeten omgeving respecteren, dus niet hoger dan nu toegestaan;
- 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

De zes uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven. In deze bijeenkomst ligt de nadruk op uitgangspunt 2 (Straten leefbaar maken en meer groen) en uitgangspunt 5 (parkeren zoveel mogelijk uit de straat en uit zicht). Deze zijn zeer belangrijk voor de kwaliteitsslag in de openbare ruimte. Over de overige uitgangspunten zijn de afgelopen bijeenkomsten minder vragen gesteld (bijv. 1. Gemengd woon-werk gebied, geen eigenaar **moet** veranderen en uitgangspunt 3. Doelgroepen aansluiten op woon-en dorpsvisie).

We beginnen met uitgangspunt 6: aansluiten op bebouwing Zoutmansweg en Nieuwdorperweg (randen). Tijdens de presentatie werd een kaartje getoond met een grijs gestippelde gebied (aan de rand). In dit gebied blijft de toegestane maximale bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan behouden. Zoals te zien in het profiel laten we de bouwhoogtes wat verder in het gebied oplopen (bijv. westzijde Einsteinstraat). We kiezen daar dusdanige bouwhoogtes die niet boven de dakrand van de bestaande bouwhoogte uitkomt. Het profiel is precies genomen op een plek waar de achtertuin van de bestaande huizen aan de Zoutmansweg het diepste zijn. Het is belangrijk om te realiseren dat het om een organische ontwikkeling gaat, dus stapje voor stapje. De maximale volumes betekenen niet dat er één grote bouwmassa komt. Hier zitten afwisselende bouwhoogtes in met verschillende gebouwformaten.

Bouwhoogtes

Er wordt een gebiedsvisiekaart waarin maximale bouwhoogte en volume in is getekend. Hierin is te zien dat aan de randen van het transformatiegebied met bestaande bebouwing aan de oostkant en noordkant de bestaande maximale bouwhoogte wordt gehandhaafd. Richting het midden wordt de bouwhoogte beperkt hoger. Op twee specifieke plekken maken we hoogte accenten mogelijk tot vijf lagen hoog. Om voor de maximale bouwhoogte in aanmerking te moeten komen moet de ontwikkeling vrij groot zijn (bijv. een aantal percelen samen).

Vergroening van de straten

In de vorige bijeenkomst hebben we een aantal ideeën met u gedeeld hoe we de straten mogelijk kunnen vergroenen. Voor elke straat hebben we een principe-uitwerking geschetst. Als voorbeeld het zuidelijk deel van de Pascalstraat. Het beeld van deze straat is grijs en versteend. In de meeste gevallen wordt er geparkeerd op het trottoir. Bij transformatie is dit nog geen kwalitatief acceptabel woongebied. Mocht hier gedeeltelijk getransformeerd worden, dan kan er op de getransformeerde (privé)percelen een voortuin komen. Op deze manier kan de straatzijde steeds meer vergroenen. Als de straat bijv. 80% is getransformeerd, dan kan de

straat bijv. versmald worden. De stroken groen voor de nieuwe woningen kunnen dan breder worden gemaakt.

Een tweede belangrijk punt is dat op sommige locaties één meter hoger gebouwd mag worden boven de huidige maximale bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan. Dit is alleen bij een tegenprestatie van eigenaar. Daarnaast moet de bovenste verdieping een stukje terugspringen van de straat, zodat er meer licht in de straat komt dan wanneer het bestaande bestemmingsplan zou worden 'uitgevuld'.

Parkeren

Hoe wordt dit opgelost? Dit is alleen mogelijk als alle nieuwe ontwikkelingen parkeren achter op eigen terrein (of aan de zijkant) oplossen. Atelier Dutch heeft hier tijdens de presentatie enkele voorbeeldschetsen toegelicht. Bij een grotere ontwikkeling kan er bijv. een parkeerkelder worden gerealiseerd.

Vragen en antwoorden Oost

Mogelijkheden bedrijven

Hoe wil gemeente omgaan met fasering transformatie naar wonen in relatie tot Hinderwetvergunningen van aangrenzende bedrijven?

Afhankelijk van de aard van een bedrijf, bedrijfsvoering en hoe zwaar dus de hinder is kan het op een aantal plekken lastig of niet mogelijk zijn om te transformeren als buurman. We hebben namelijk duidelijk aangegeven dat we bedrijven niet gaan wegpesten. Wonen kan alleen naast bedrijven bestaan wanneer dat binnen de normale regels plaats kan vinden. Bij zwaardere bedrijven is dat moeilijker dan naast een lichter bedrijf of kantoor. Er zal altijd met respect naar bestaande bedrijven worden getransformeerd. Dat betekent dat het op sommige locaties misschien nu nog even niet mogelijk is, maar wellicht over 5 jaar wel.

Bouwhoogtes

Waarom moet er toch 4/5 lagen worden gebouwd? In de vorige bijeenkomsten is er steeds aangegeven dat er niet zo hoog gebouwd moet worden?

Er is in de vorige bijeenkomsten altijd aangegeven dat 4/5 lagen tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Wat wij nu in de gebiedsvisie hebben vastgelegd is niet in beton gegoten. We weten dat hier opmerkingen over zijn gekomen. Dat zien wij ook in de Dorpsvisie-enquête. We ondervonden dat de meningen toch verdeeld waren om te kunnen zeggen dat we niet hoger gaan dan 3 lagen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om daar iets van te vinden. Qua ontwikkeling is het noodzakelijk om op sommige plekken iets hoger te kunnen. Anders bestaat de kans dat transformatie minder haalbaar wordt en er geen/heel weinig woningen worden toegevoegd. Verder komt de bebouwing waar meer lagen mogelijk zijn verder van het bestaande Zoutman te liggen. We benadrukken nogmaals dat we langs de randen de bestaande hoogte behouden, dus niet hoger dan wat momenteel is toegestaan. In het midden wordt het slechts **1 meter** hoger dan wat nu is toegestaan, waarmee net een 4^e bouwlaag kan worden gerealiseerd. Deze bovenste laag moet dan veel verder van de straat af liggen waardoor er meer licht in de straten kan komen. De hoogteaccenten (5^e laag) moeten echt op plekken liggen waar sowieso wat meer ruimte bestaat, en voorzien we slechts op enkele plekken.

Ontsluiting

Waarom wordt de Edisonstraat nu als fiets hoofdweg aangemerkt terwijl in de Einsteinstraat een prachtig fietspad ligt? In Edisonstraat veel in- en uitrijdend verkeer.

Dat is iets wat tijdens de eerdere bijeenkomsten is gebleken. En een logische vraag omdat er in de Einsteinstraat een mooie fietspad ligt. Uit ervaring van de gemeente en van gesprekken met mensen op straat blijkt echter dat de meeste scholieren de route Edisonstraat nemen terwijl er zo'n mooi fietspad ligt in de

parallele straat. Dat lijkt te komen doordat wanneer je vanuit Gouda per fiets de Randweg oversteekt je voor je gevoel eerst een stukje terug moet fietsen om op het fietspad op de Einsteinstraat te komen. Om een zo helder en veilig mogelijke situatie te creëren voor de (jonge) fietsers zou dit aangepast kunnen worden, echter alleen als de Edisonstraat zou transformeren en meer woonstraat wordt. Het fietspad aan de Einsteinstraat kunnen we dan opheffen en daarmee ontstaat ruimte om de waterkant ecologischer te maken en het hele gebied groener.

Openbare inrichting: parkeren, groen en water

In het plan west is veel aandacht voor groen en water. Helaas is dat in het bestaande plan Oost niet het geval zeker langs de randen. Denkt de gemeente dat er nog kansen zijn om Oost ook zo mooi als West te maken. Zeker aan de randen grenzend aan de Zoutmansweg.

Zoutman-Oost is een bestaand gebied, met alleen particuliere eigenaren en dus eigendom. Dit maakt het lastig om af te dwingen dat privé-eigendom wordt vergroend. We streven er echter nadrukkelijk wel naar om een flinke vergroeningsslag te maken, zowel op de eigen kavels als vooral ook in het openbaar gebied. We vinden het namelijk wel noodzakelijk dat die vergroening plaatsvindt. Anders blijft het een versteend en kwalitatief arm woon-werk gebied. Het is afhankelijk van de opbrengsten die we kunnen genereren uit de transformaties en de bijdrage die we willen vragen en welke andere subsidieregelingen/gemeente-inbreng we nog kunnen benutten om het gebied te vergroenen. Dit gaan we komende tijd nog uitwerken. Principe is in ieder geval dat als een straat gedeeltelijk of helemaal transformeert, de openbare ruimte ook gedeeltelijk of volledig 'mee-transformeert' naar een voor wonen geschikt gebied.

Door het parkeren achter de nieuwe panden hebben we veel meer m2 nodig. Dit maakt het voor de ondernemers niet goedkoper, kunnen de parkeerplekken niet aan de voorkant?

Dit sluit aan op een eerder vraag of de gemeente niet ambitieuzer kon zijn met groen. We proberen de ambitie van vergroening maximaal te maken. Als iedereen vervolgens in zijn/haar voortuin parkeert, dan komt er van vergroening weinig terecht in de straat. Vandaar dat we op alle niveaus van ingrepen die je kunt doen in dit gebied (van kleine optopping tot aan grote appartementen gebouw), een voorbeelduitwerking hebben gemaakt waaruit blijkt dat parkeren achterop de kavels kan worden opgelost. Hiermee willen we ook laten zien dat er best mogelijkheden zijn. Overigens: hoe groter je perceel, hoe meer je kunt samenwerken met andere 'buren' en hoe efficiënter dit kan worden opgelost. Afsluitend moet wel gezegd dat dit per kavel verschilt, de één zal meer mogelijkheden hebben dan de ander. Ook wel of niet (gedeeltelijk) onder een pand parkeren kan een oplossing zijn. Of aan de zijkanten van een onbebouwd stukje perceel. Er zijn dus diverse mogelijkheden.

Achter parkeren, hoe wil je dat realiseren in de Fokkerstraat? In de sloot?

Het is niet alleen achter, maar ook onder of naast een pand mogelijk parkeren een plek te geven. Zie ook antwoord hierboven, het zal per locatie verschillen. Ook relevant is of een bestaand pand transformeert of dat sloop-nieuwbouw wordt geplaagd. In het eerste geval zullen er minder mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld achter of onder een pand te parkeren, bij nieuwbouw zijn er wel degelijk meer mogelijkheden.

Tranformatie naar wonen

Waarom kan er geen woningbouw of groen langs de Randweg komen?

Deze vraag is vaker ter sprake gekomen ook bij eerdere gebiedsbijeenkomsten. Zoutman-Oost is qua ligging beter gesitueerd dan Zoutman-West voor woningbouw gezien de nabijheid van het centrum van Reeuwijk-Brug. Aan de andere kant woningbouw op Zoutman-West nabij de snelweg en naast een zware gasleiding is een lastige opgave. Snelwegen hebben ook allerlei contouren m.b.t. geluid, fijnstof, veiligheid etc. Hetzelfde geldt voor gasleiding. Je zou een heel groot deel van het gebied verliezen omdat het niet geschikt is voor wonen. Voor bedrijven mag dit wel.

Op het plan wordt er alleen maar uitgegaan van woningen in Zoutman Oost, dat zal niet realistisch zijn, want een hoop bestaande bedrijven zullen blijven zitten.

Er kan sprake zijn van een aantal aanleidingen waarom iemand wil transformeren. Dat zeggen wij op basis van gesprekken die wij voeren met mensen in het gebied. Het is ook duidelijk dat veel bedrijven de komende jaren nog willen blijven waar ze zitten. Een aantal heeft ook duidelijk aangegeven dat een de wens is te transformeren omdat een bepaalde leeftijd is bereikt, er geen bedrijfsopvolger meer is, of omdat het bedrijfspand niet courant meer is (niet meer voldoet aan de huidige eisen van het bedrijfsleven). Daarnaast zijn er ook bedrijven die geïnteresseerd zijn om te verhuizen naar het westelijke deel en hun achterlaatllocatie ook zouden willen transformeren. Als we het hebben over 80 kavels, zoveel eigenaren en verschillende wensen, zien we dus ook dat de transformatiebereidheid sterk verschilt. En we kunnen niet bij iedereen in de portemonnee kijken of inschatten of men wel of niet een bedrijf zou willen stoppen of verplaatsen. Het is heel divers, maar de enquête begin 2020 heeft uitgewezen dat er zeker interesse is te transformeren. Daar houden wij ons ook aan vast.

Hoe kan het financieel aantrekkelijk zijn voor starters als het allemaal privé-kavels betreft?

We verwachten juist wel dat er flink wat (kleinschalige) appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dat sluit weer aan wat uit het Dorpsvisietraject komt, veel starters en jonge en oudere stellen zoeken appartementen. Veel kavels op Zoutman-Oost lenen zich daar juist voor, of het nou om sloop-nieuwbouw gaat of transformeren van bestaand pand.

Dan zou je dat dus opleggen aan de betreffende eigenaren? Betreffende twijfelt namelijk of de eigenaar dat uit zichzelf zal doen.

We kunnen ons voorstellen dat daar twijfel over bestaat. Wat betreft doelgroepen en type woningen gelden net zoals voor meer reguliere woningbouwplannen allerlei uitgangspunten op volkshuisvestelijk gebied. Denk hierbij aan in de Woonvisie vastgelegde hoeveelheid sociale woningen dat verplicht moet worden gerealiseerd in elk plan. Voor transformatie geldt ook dat beleid zoals Woonvisie maar ook wensen vanuit Dorpsvisie hier bepalend in zijn. Kortom, ook daar heeft iemand die wil transformeren zich aan te houden.

Het stoort mij dat dit traject een inventarisatie wordt genoemd en dat er nu verhalen worden gedaan of de plannen al rond zijn en 2021 gaan beginnen.

Dat is zeker niet het geval. We werken aan een haalbaarheidsonderzoek, waarbij we zoveel mogelijk input verzamelen om voor te leggen aan de gemeenteraad. De visie op hoofdlijnen zoals hij er nu ligt moet na groen licht van de gemeenteraad verder worden uitgewerkt. Daar horen ook weer momenten bij waarin iedereen zijn/haar mening mag geven. Behandeling gemeenteraad is voorzien in het voorjaar 2021. Vervolgens zal meer gedetailleerd moeten worden uitgewerkt wat nu op hoofdlijnen in de visie is opgenomen. Ook daarna kan in planologische procedures nog van alles worden ingebracht en gevonden.

Stel dat er nu woningen komen, wordt dan na bijvoorbeeld vijf jaar die Hinderwetvergunning niet meer afgegeven als het bestemmingsplan wonen aangeeft? Worden bestaande rechten van bedrijven in tijd aangetast door woningbouw in de buurt?

Zeker niet als landelijke wetgeving niet wijzigt. Wat dat betreft zijn wij daar gewoon aan gebonden. Een bedrijf heeft zijn rechten qua afstanden voor geluid of andere vormen van hinder. Daar gaan we niet aan tornen, en kunnen en willen we ook niet. Wat we wel kunnen voorstellen dat ondernemers en eigenaren onderling afspraken maken om de zonering wat terug te brengen waardoor in de nabijheid woningbouw mogelijk is. Maar de gemeente heeft daar geen rol in en respecteert de bestaande rechten van bedrijven. Ook is al op een andere vraag geantwoord dat de aanwezigheid van bestaande hindergevendende bedrijven ervoor kan zorgen dat in de nabijheid ervan niet kan worden getransformeerd. Dat is een feit waaraan we niets willen veranderen, echter in een toekomst kan er sprake zijn van verhuizing of bedrijfsbeëindiging waardoor transformatie wel mogelijk is.