

Zoutman

Reeuwijk-Brug

Presentatieraad

31 maart 2021

Haalbaarheid:

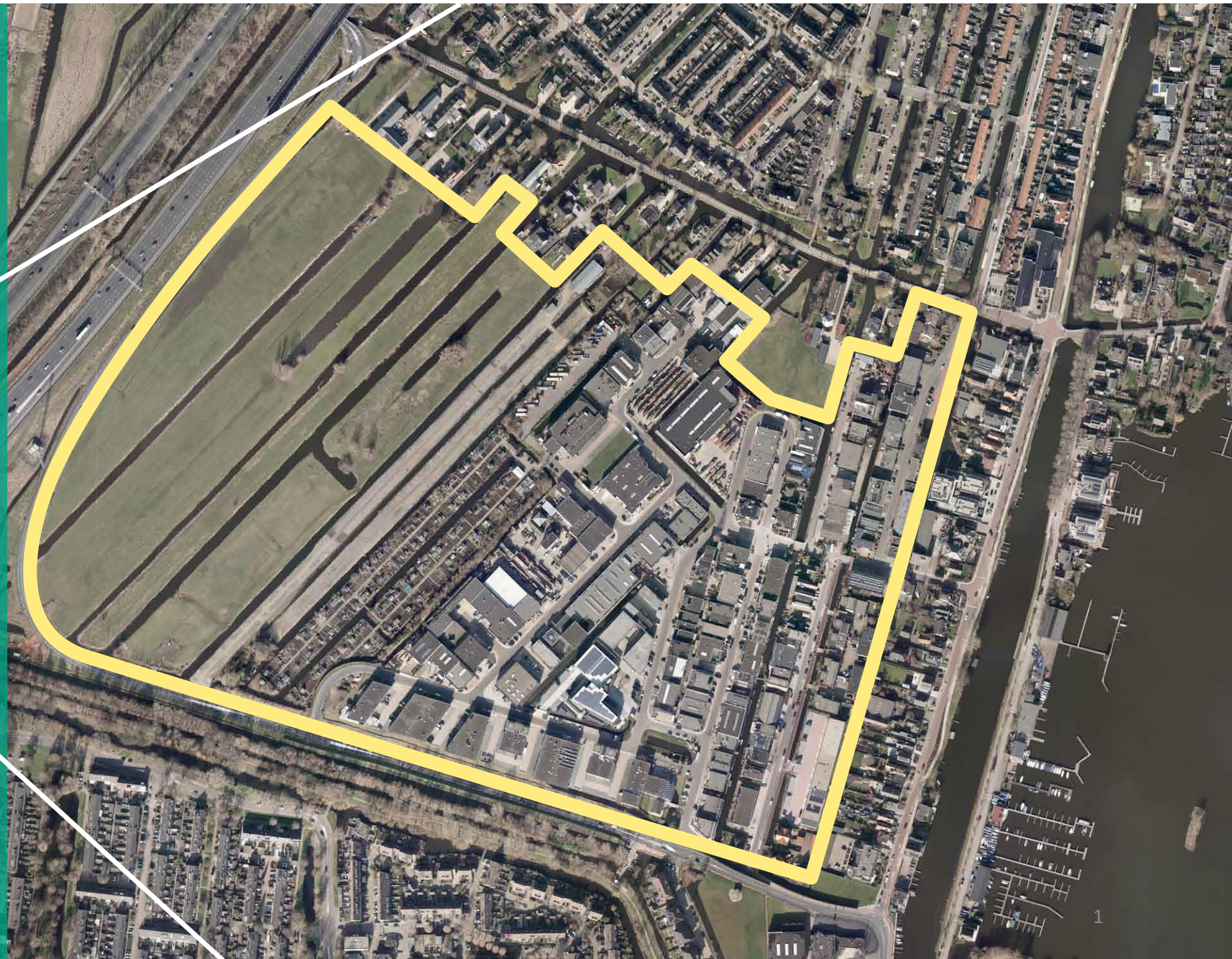
Uitbreiding

Transformatie

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Doel presentatie en vervolg

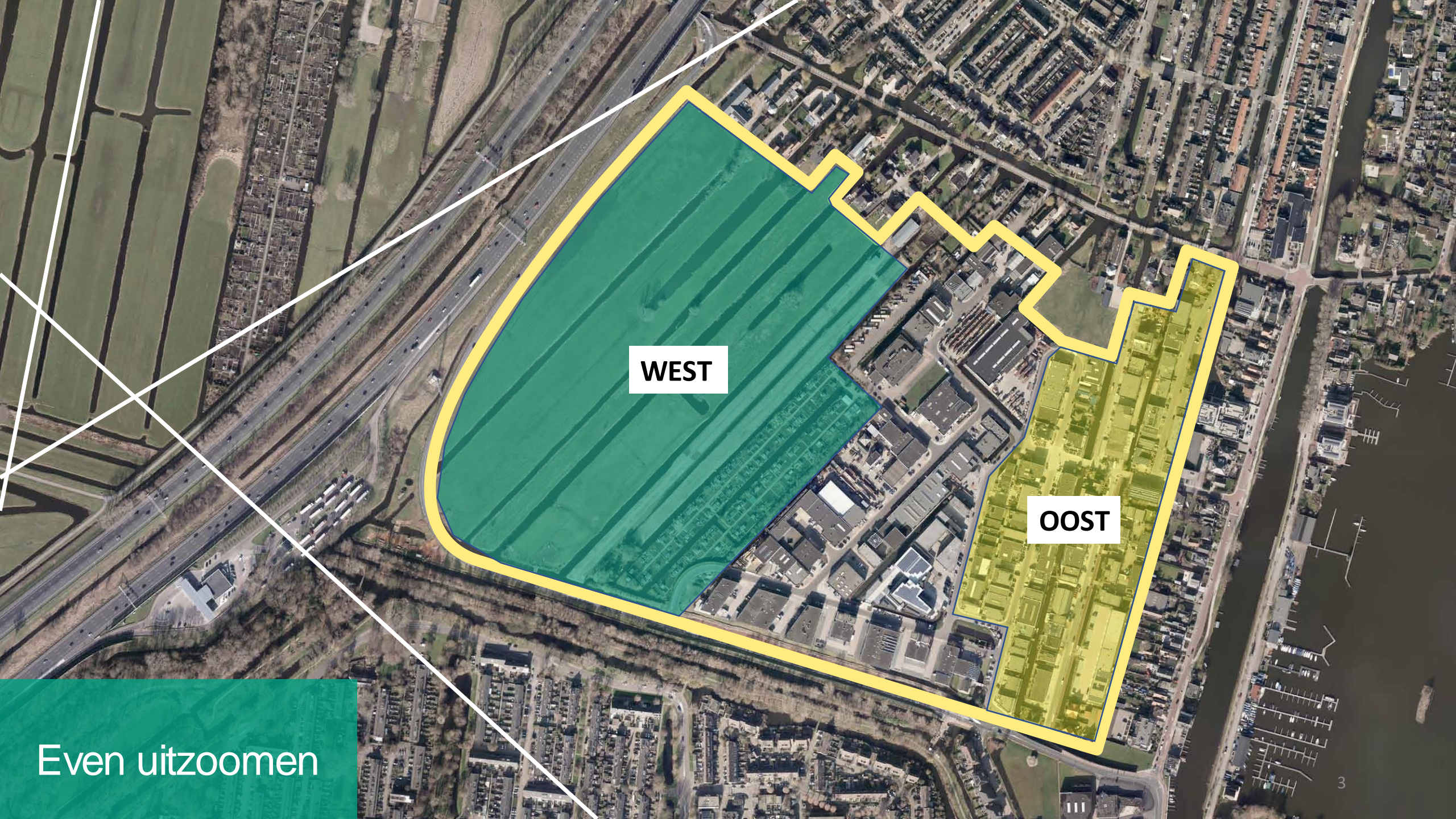
- Informeren hoofdlijnen doorlopen proces en inhoudelijke bevindingen.
- Belangrijkste vraagstukken t.a.v. haalbaarheid benoemen en van gedachten hierover wisselen. Richting bepalen t.b.v. besluitvorming.

Vervolg: getrapte werkwijze richting besluitvorming

- 7 april commissie ruimte: opiniërend bespreking

Daarna besluitvorming op totaalpakket: Gebiedsvisie (voornamelijk fysieke uitgangspunten), ontwikkelstrategie, bedrijvenprofiel Zoutman-West.

- 19 mei: commissie ruimte
- 26 mei: gemeenteraad: besluit op haalbaarheid en hoe verder.



WEST

OOST

Even uitzoomen

Stappen en participatieproces: grof naar fijn

Gebiedsbijeenkomst 1 - 21 januari 2020

- West: Bedrijfsprofiel
- Oost: Bereidheid transformatie & input voor visie

Gebiedsbijeenkomst 2 - 3 maart 2020

- West en Oost: Stedenbouwkundige verkenning

Gebiedsbijeenkomst 3 - 12 en 18 mei 2020 (digi)

- West en Oost: Uitwerking modellen/uitgangspunten

Gebiedsbijeenkomst 4 - 7 december 2020 (digi)

- West en Oost: Conclusies en concept-Gebiedsvisie

Geheel 2020: diverse onderzoeken uitgevoerd



Zoutman-West: haalbaarheid uitbreiding

- Bedrijvenprofiel en marktbehoefte
- Stedenbouwkundige visie
- Ontwikkelstrategie

Conclusie: Uitbreiding lijkt haalbaar, mits.....

Zoutman-West: Bedrijvenprofiel

Bedrijvenprofiel = uitgangspunt voor uitbreiding bedrijventerrein

- MKB, kleine en middelgrote bedrijven.
- Geen arbeidsextensieve grote loodsen en distributie, geen detailhandel.
- Lokaal en regionaal georiënteerd, passend bij karakter Zoutman/Reeuwijk.
- Denk aan: (groot)handel, zakelijke dienstverlening, bouwnijverheid, kleinschalige maakindustrie, ambachtelijke en mid/high tech-sectoren.

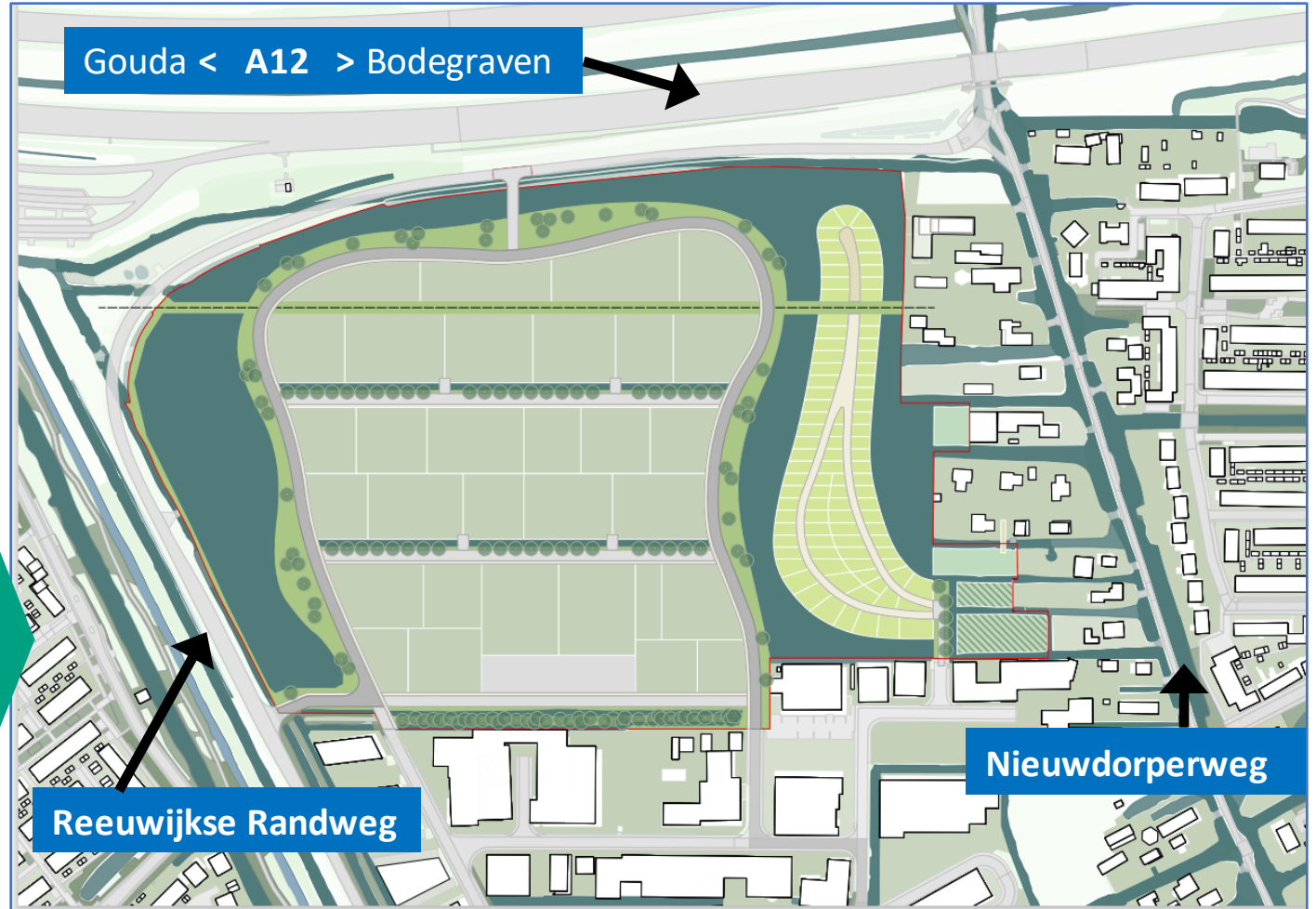
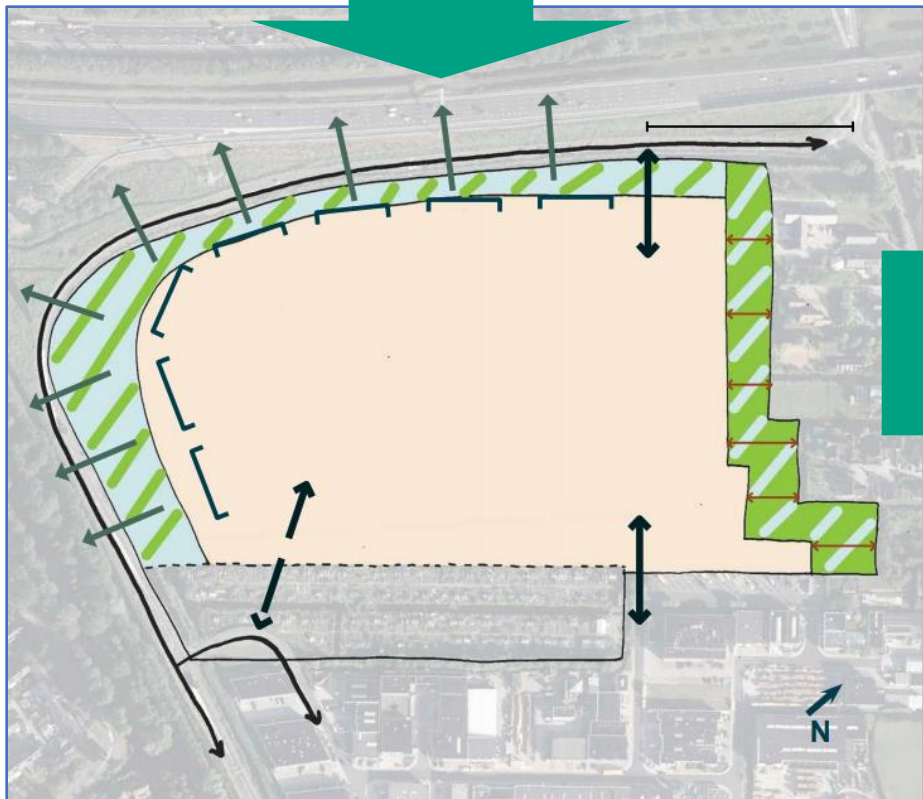
Marktbehoefte: verwachting is voldoende behoefte

- Vanuit transformatiegebied Zoutman-Oost.
- Uitbreidingsbehoefte bij bestaande bedrijven op Zoutman(-midden).
- Ook andere lokale/regionale (nieuwe) bedrijven zijn geïnteresseerd.

Zoutman-West: Stedenbouwkundig voorkeursmodel

Fysieke uitgangspunten

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



Zoutman-West: Aandachtspunten

Stedenbouwkundige en fysieke vraagstukken

- Lage uitgeefbaarheid mogelijk knelpunt: hoog % water benodigd, inpassing gasleiding, noodzakelijke buffer tussen wonen/werken, infrastructuur.
- Voorkeursvariant met nieuwe locatie volkstuinen. Biedt veel voordelen maar Volkstuinen wensen niet te verhuizen: zorg om continuïteit van de vereniging.

Strategie en proces

- Rol en positie van gemeente, 2 smaken:
 - 1) Faciliterend: Het is aan de markt en grondeigenaren om zich te verenigen en zelf te ontwikkelen. Dit is ook de wens van de grondeigenaren.
 - 2) Sturend: Ontwikkeling sturen door grondpositie verwerven, openbare ruimte (deels) realiseren/financieren. Flink beslag op gemeentelijke middelen (financieel/capaciteit).
- Veel eigenaren in gebied: organiserend vermogen is kwetsbaar en complex.
- Doorlooptijd: Tussen plannen en uitvoering zit tijd waarin veranderingen optreden, naar schatting duurt het 4 à 5 jaar voordat de eerste bedrijven zich kunnen vestigen. Er moeten duidelijke ontwikkelkaders aanwezig zijn, maar ook flexibiliteit worden geboden.

Zoutman-West: Hoe verder richting besluitvorming

Onwikkelingsrichting ter besluitvorming

1. Uitgangspunten bedrijvenprofiel vaststellen (=lokaal/MKB).

2. Voorkeursvariant (incl. positie volkstuinen) vaststellen.

- Stedenbouwkundige uitgangspunten vaststellen, met ruimte voor flexibiliteit.
- Volkstuinen vormen mooie en noodzakelijke buffer tussen bedrijven en woningen Nieuwdorperweg.
- Nieuwe permanente locatie volkstuinen biedt perspectief op langere termijn. Bij behoud op huidige locatie zal opnieuw (in een toekomst) de behoefte kunnen ontstaan alsnog te verplaatsen voor bedrijven.
- Goede aansluiting en verbinding tussen bestaand en nieuw Zoutman.
- Biedt heldere en directe ontsluiting voor gehele terrein op Randweg.
- Eventuele fasering makkelijker dan met volkstuinen op huidige locatie.

3. Keuze in ontwikkelstrategie maken: voorstel faciliterende rol van de gemeente, de markt is aan zet

- Voorkeur van de eigenaren is zelf het gebied tot ontwikkeling te brengen, de gemeente faciliteert enkel door meegeven van kaders en uitgangspunten op hoofdlijnen en de planologische procedure.
- Een sturende strategie vereist dat er grondposities worden verworven en dat de openbare ruimte (deels) wordt gefinancierd/gerealiseerd

Zoutman-Oost: haalbaarheid Transformatie

- Stedenbouwkundige visie en uitgangspunten
- Kwaliteitsslag openbare ruimte nodig
- Ontwikkel-/transformatiestrategie

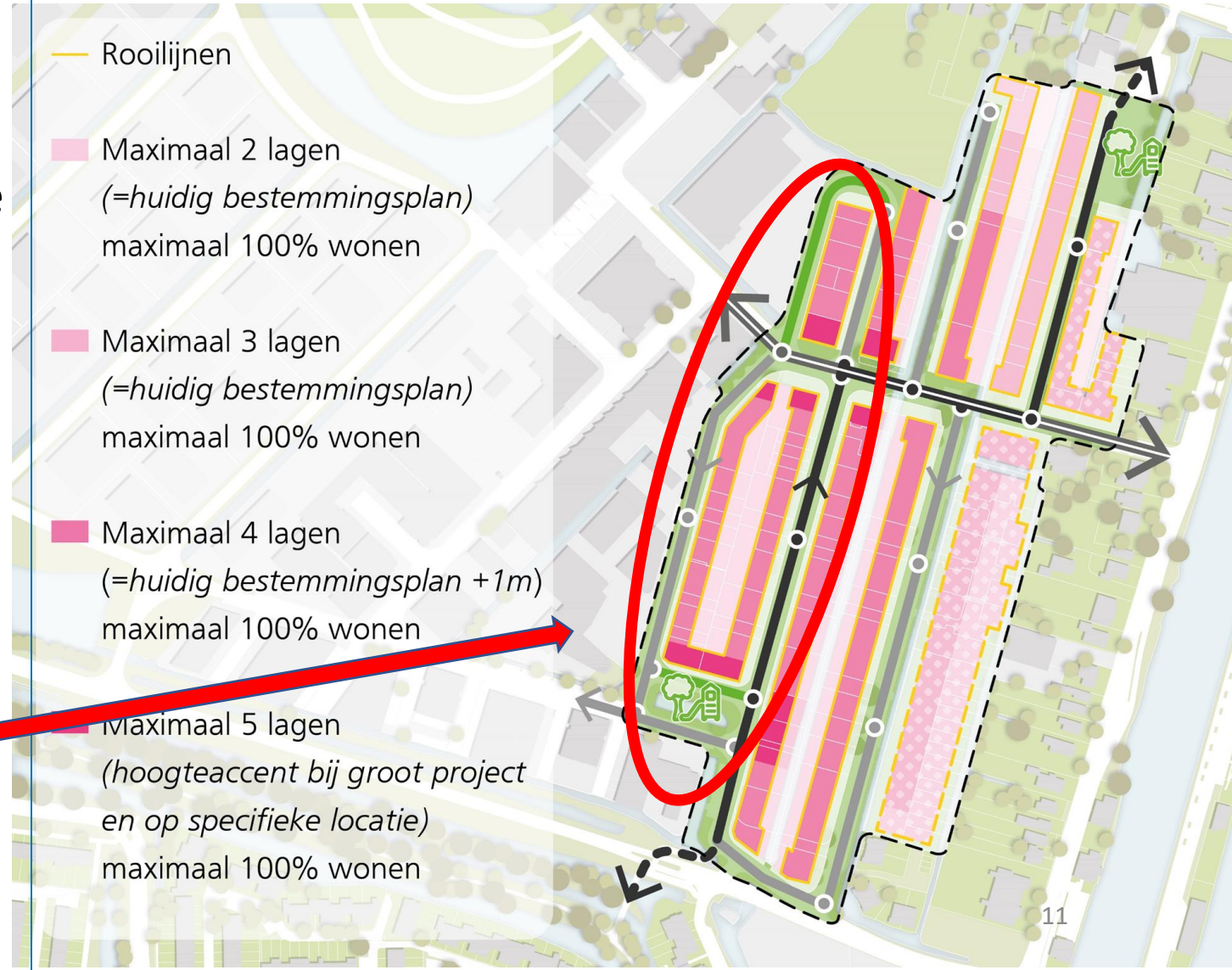
Conclusie: Transformatie lijkt haalbaar, mits.....

Transformatie: Stedenbouwkundige visie en uitgangspunten

- **Maximale bouwhoogtes**

Aan randen bestaande woonlinten respecteren (Nieuwdorperweg en Zoutmansweg) = maximaal bestaande toegestane bouwhoogte. Elders 1 of max 2 (accenten) lagen extra richting midden gebied.

- Aandacht voor ontsluiting, fietsen etc
- Bouwen binnen **bestaande bouwvlakken/rooilijnen**, bovenste extra bouwlaag ligt terug.
- Transformeren nabij categorie-3 bedrijven (Pascalstraat/Edisonstraat) **niet of nauwelijks** mogelijk.



Transformatie: Kwaliteitsslag openbare ruimte en kavels

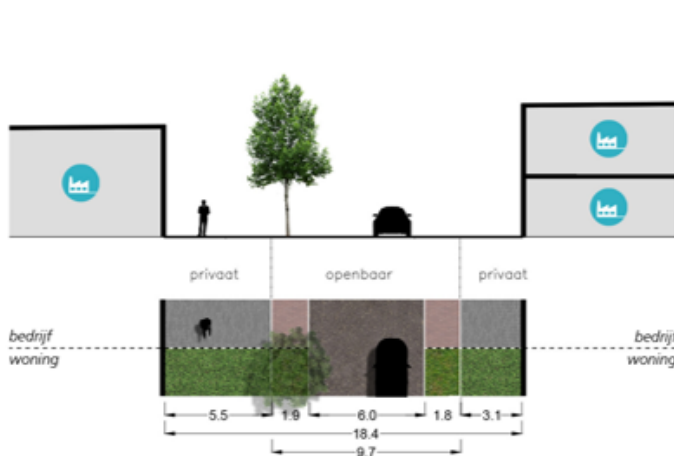
Uitgangspunt: Zonder aangename en gezonde leefomgeving geen acceptabel woonklimaat!

Transformatiegebied moet vergroenen en verduurzamen: er is een kwaliteitsslag nodig.

- Straten vergroenen en verduurzamen, parkeren uit de straat, (be)leefbaar maken.
- Kavels en panden: Verduurzaming en ontharden, parkeren zoveel mogelijk uit zicht.

Vergroening van de straten

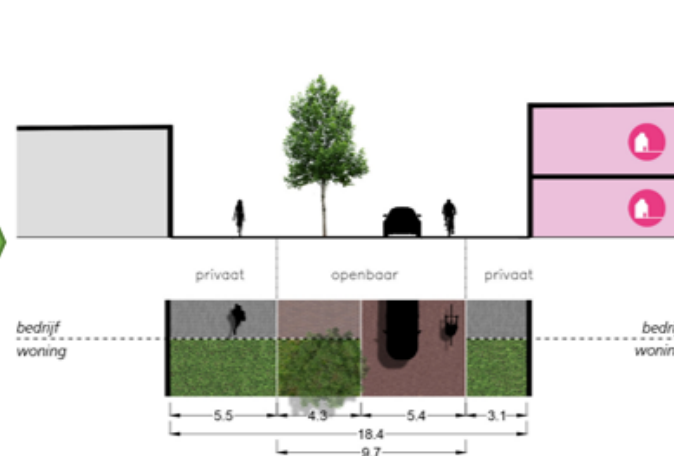
1. Sowieso doen



vergroenen waar mogelijk

Vergroening van de straten

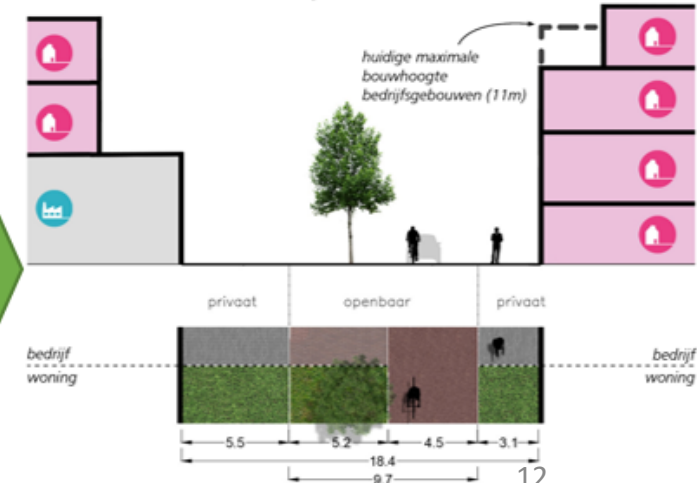
2. Bij >40% wonen



groen voor woningen + normale straatbreedte

Vergroening van de straten

4. Bij >80% wonen

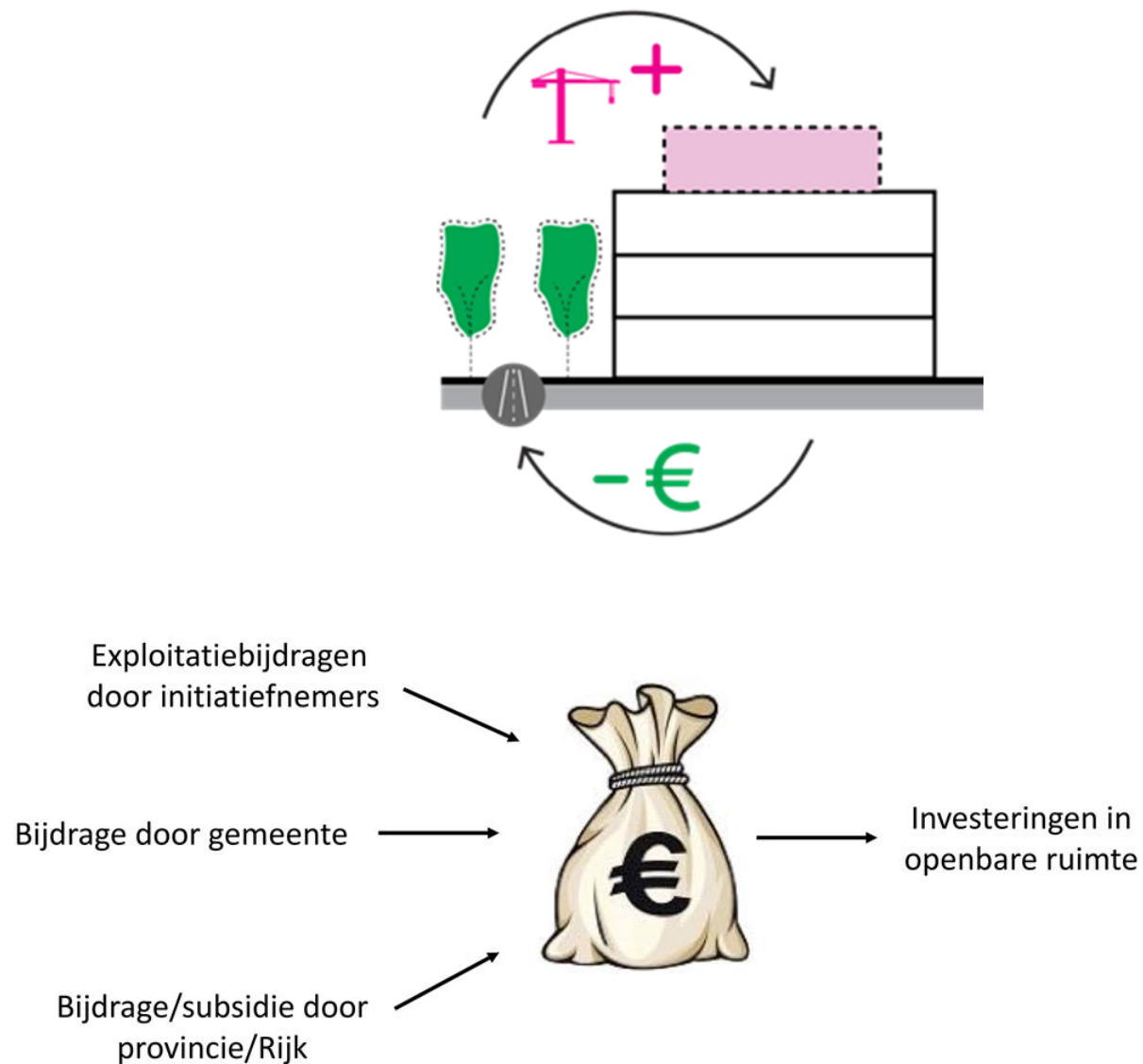


veel groen bij woningen + moderne straatbreedte

Transformatie: Strategie

Uitgangspunt: elke transformatie draagt (financieel) bij aan de kwaliteitsslag openbare ruimte. Hoogte van afdrachten is echter bepalend voor haalbaarheid.

Vraag: Kan en wil gemeente zelf (voor)investeren in de openbare ruimte? Zijn er nog andere bronnen denkbaar (subsidies)?



Transformatie: fundamenteel vraagstuk en scenario's

Gezien de conclusies, vraagstukken en tijdpad voor de uitbreiding van Zoutman-West moet de volgende vraag worden beantwoord:

Willen we transformeren voordat uitbreidings-/schuifruimte voor bedrijven op Zoutman-West wordt gerealiseerd?

Welke scenario's zijn denkbaar?

- A. Grootschalige transformatie al mogelijk maken
- B. Gedeeltelijke transformatie mogelijk maken
- C. Geen transformatie, eerst ruimte voor bedrijven



Voorkeursscenario: Op beperkte schaal een aantal transformaties toestaan

Transformatiegebied voor nu sterk verkleinen: enkel Fokker- en Einsteinstraat

- Transformeren op basis gebiedsvisie; o.a. bouwhoogtes/-massa, parkeren, etc.
- Voorwaarde: kwaliteitsslag openbare ruimte, panden en kavels.
- Strategie: transformaties dragen bij aan kwaliteitsslag.
- Dus wel integrale benadering van het gebied, echter veel kleinschaliger.
- Transformatiebereidheid lijkt in dit gebied groot (is gemeten).
- Beperkte impact op bedrijfsareaal, het is al een sterk gemengd gebied.



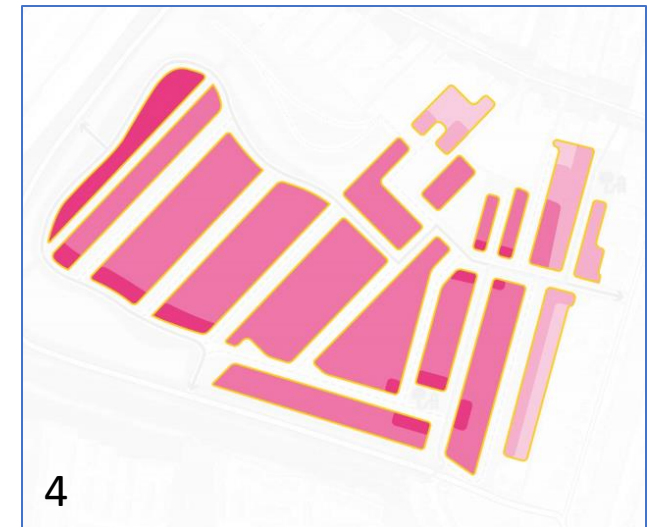
Gebiedsvisie Zoutman totaal: hoe zou het eruit kunnen zien?



+WERKEN en +WONEN

Zoutman geïntegreerd

1. Ontsluiting
2. Groen
3. Water
4. Bouwhoogte



Tijd voor vraag en antwoord

