

Procesvoorstel Uitbreiding en transformatie bedrijventerrein Zoutman

Aanleiding

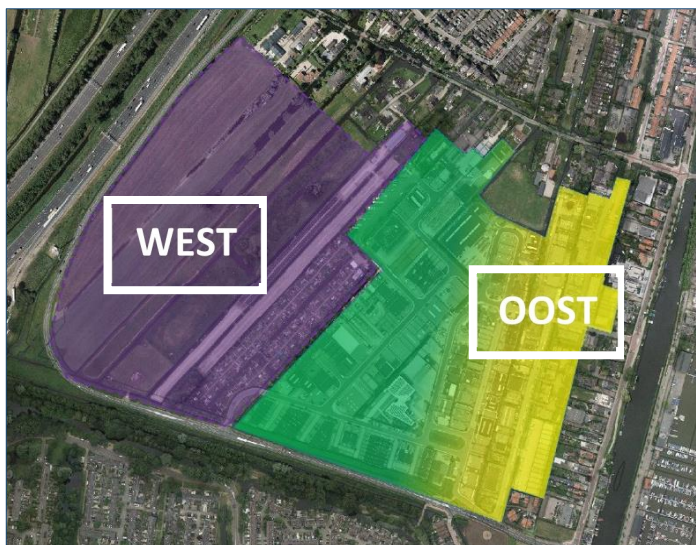
De ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en bedrijven in Reeuwijk-Brug is schaars. Om de komende jaren voldoende ruimte voor bedrijven te creëren onderzoeken we of een uitbreiding ten westen van Zoutman mogelijk is. Deze ontwikkeling biedt ruimte om het oostelijk deel van Zoutman te transformeren naar wonen. Het doel van het onderzoek is dus het faciliteren van uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid en (gelijktijdig) het creëren van ruimte voor woningbouw.

Uitbreiding bedrijventerrein Zoutman(-West)

Aandachtspunten voor uitbreiding van Zoutman in westelijke richting (afbeelding: paarse vlak) zijn o.a. planologische (on)mogelijkheden, marktbehoefte en doorlooptijd. Gezien de goede bereikbaarheid is de locatie ook bovenlokaal interessant, zowel voor grotere als kleine bedrijven. Vraag is dan ook welk type bedrijvigheid wenselijk wordt geacht; klein- of grootschalig, lokaal of van buiten de gemeente, met lage of hoge verkeersproductie etc. En vooral hoe hierop kan worden gestuurd. Uit onderzoek moet ook blijken of lokale bedrijven naar Zoutman-West zouden willen verhuizen, waaruit de vraag volgt welke constructies denkbaar zijn om hiervoor gronden te 'reserveren'. Sowieso zijn de grondposities en daarbij te volgen grondpolitiek onderwerp van onderzoek. Het overgrote deel van de gronden is immers in particuliere handen. Uiteindelijk dient in een stedenbouwkundig plan een logische verkaveling te worden uitgewerkt.

Transformatie Zoutman(-Oost)

Gedachte is Zoutman vanuit het woonlint langs de Breevaart in westelijke richting te transformeren (afbeelding: gele vlak). Gefragmenteerde grondposities en milieubelemmeringen zijn hierin bepalend. Wonen verhoudt zich immers slecht met bedrijvigheid. De bereidheid



van eigenaren tot transformatie en/of verplaatsing is doorslaggevend, zo ook de rol van bestaande gebruikers en huurders. Er wordt uitgezocht hoe bedrijven te verleiden zich te verplaatsen, teneinde ruimte te creëren voor woningbouw. Nieuwe ruimtelijke wetgeving (Crisis- en herstelwet) biedt mogelijk kansen om planologisch woningbouw naast bedrijven te faciliteren. Programmatische uitgangspunten voor woningbouw zijn onderwerp van onderzoek. Evenals stedenbouwkundige mogelijkheden en wensen, en uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.

Grof naar fijn: geen blauwdruk

Binnen de uitgesproken ambitie zien we zoals hierboven beschreven twee hoofddoelstellingen. Omdat deze een sterke samenhang hebben, en met name de transformatieopgave op het eerste gezicht complex lijkt, werken we van grof naar fijn. We verkennen voor beide deeltrajecten eerst op

hoofdpijnen de mogelijkheden en brengen de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden in beeld. Daarbij hoort ook een eerste overzicht van de huidige situatie wat betreft gebruik van en door bedrijven, grondposities en meer ruimtelijke kansen en belemmeringen. Voor de uitbreiding van Zoutman-West naar bedrijventerrein is dit een concrete **VERKENNING** naar vooral de ruimtelijke (on)mogelijkheden, en de grondpolitieke (on)mogelijkheden gezien het gefragmenteerd eigendom en ontbreken van een sterke gemeentelijke grondpositie. Ten aanzien van de transformatieopgave wordt voorgesteld om te beginnen met het opstellen van een **GBIEDSVISIE**. Dit biedt de mogelijkheid om een gedegen participatietraject te doorlopen, we hebben immers in het oostelijk deel te maken met een grote hoeveelheid aan eigenaren, bestaande bedrijven en omwonenden. Daarnaast zal de Gebiedsvisie op hoofdpijnen uitspraken bevatten over onder andere de inrichting van de openbare ruimte, bouw mogelijkheden (hoogte, massa etc.) en volkshuisvestelijke wensen. Na het doorlopen van de verkenning van Zoutman-West en de Gebiedsvisie voor het oostelijk deel hebben we een scherper beeld van de kansen en belemmeringen. Voor beide trajecten is dan inzichtelijk of de haalbaarheid voldoende groot is om door te gaan. Na elke stap in het proces volgt een bestuurlijk besluitvormingsmoment, waar tevens de ruimte is om het proces indien gewenst bij te sturen.

Globaal stappenplan en proces

De volgende stappen worden doorlopen, uitgesplitst naar de twee deeltrajecten (zie schema verder):

Stap 1 Startnotitie, kredietvoorstel, voorbereiding fase 2

januari – mei 2019

In de startnotitie worden de belangrijkste achtergronden, de uitgesproken ambitie en bijbehorende vraagstukken opgesomd en toegelicht. Daarmee is het stuk het vertrekpunt voor het onderzoek naar de haalbaarheid van zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) transformatie van Zoutman.

Stap 2 Verkenning uitbreiding Zoutman-West

juni 2019 – januari 2020

Gebiedsvisie transformatie Zoutman-Oost

juni 2019 – april 2020

Na afronding van zowel de verkenning als gebiedsvisie is het moment daar om over te gaan tot de volgende stap. Op basis van de resultaten van deze stap is op hoofdpijnen de haalbaarheid inzichtelijk gemaakt. Kansen en risico's kunnen worden gewaardeerd en voor besluitvorming ingebracht.

Stap 3 Verdieping uitbreiding Zoutman-West

februari 2020 – juli 2020

Verfijning transformatie Zoutman-Oost

mei 2020 – januari 2021

In de volgende stap zoomen we verder in op de materie, krijgen we kaders, randvoorwaarden en (on)mogelijkheden nog scherper. In deze fase starten we de nodige onderzoeken op.

Stap 4 Bestemmingsplan (+exploitatieplan?) Zoutman-West

start juli 2020

Bestemmingsplan Zoutman-Oost

start januari 2021

Het ligt overigens in de verwachting dat beide projecten op zeker moment niet meer synchroon lopen in de tijd, dit hoeft niet erg te zijn. We houden wel de samenhang en eventuele onderlinge afhankelijkheden in het oog om te voorkomen dat onomkeerbare keuzes worden gemaakt.

Inzet van mensen en middelen: Begroting stap 2

Een aantal factoren is van invloed op de haalbaarheid van zowel uitbreiding als transformatie van Zoutman. Het voorgestelde proces wordt daarom stapsgewijs ingezet. Door het inbouwen van een

aantal besluitvormingsmomenten kan tijdig worden bijgestuurd. Omdat nog niet ver vooruit kan worden gekeken naar de mogelijke vervolgstappen wordt in eerste instantie ingezet op een krediet voor stap 2. Afhankelijk van de uitkomsten van deze stap wordt meer duidelijk over hoe stap 3 en 4 eruit gaan zien. Na afronding van stap 2 en besluitvorming ten aanzien van het vervolg zal een nieuw kredietvoorstel volgen. Voor nu voorzien wij in ieder geval de volgende externe inzet:

Begroting	Benodigde inzet externe expertise ten aanzien van advies en onderzoek (€)
Zoutman-West	
Aanscherpen onderzoek marktbehoefte	€ 5.000
Diverse onderzoeken (taxaties e.a.)	€ 10.000
Stedenbouwkundig bureau	€ 25.000
Totaal:	€ 40.000
Zoutman-Oost	
Communicatie en organisatie	€ 9.500
Advies planologisch/juridisch	€ 5.000
Advies kostenverhaal	€ 5.000
Advies milieuaspecten	€ 5.000
Stedenbouwkundig bureau	€ 30.000
Totaal:	€ 54.500

Tot slot: Transformatie en bestaande bedrijven

Belangrijk aandachtspunt voor het verkleuren van bedrijventerrein naar wonen is dat transformatie geen belemmering mag zijn voor het blijven functioneren van de momenteel aanwezige bedrijven. De nieuwe woonfunctie moet zich dus kunnen voegen in de huidige werkomgeving. Het oostelijk deel van Zoutman lijkt zich hier voor te lenen gezien de lage milieucategorieën; er is immers geen zware bedrijvigheid toegestaan. We zoeken daarom vooral naar mogelijkheden om belemmeringen voor wonen weg te nemen, in overleg met de initiatiefnemer en bestaande bedrijven. Uitgangspunt is dat huidige bedrijven kunnen blijven functioneren volgens planologische mogelijkheden. Streven is weliswaar de transformaties zo veel mogelijk te faciliteren en te stimuleren, er zal echter geen sprake zijn van het actief beëindigen van bedrijvigheid ten koste van wonen. Dit vertrekpunt brengt de verwachting met zich mee dat er sprake zal zijn van een langjarig en organisch transformatieproces. De vertrekpunten ten aanzien transformatie zijn samengevat:

- Bestaande bedrijven kunnen de toegestane bedrijfsvoering blijven uitoefenen, we bestemmen niemand weg. We respecteren de rechten van zittende bedrijvigheid in en rond het gebied.
- We bieden perspectief voor bestaande bedrijven die willen verhuizen. We faciliteren indien mogelijk als zij willen verplaatsen. Zoutman-West kan hiervoor een optie zijn.
- Nieuwe (zwaarder dan toegestane) bedrijvigheid mag geen beperking van de gewenste ontwikkeling van wonen in het gebied opleveren. Het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid brengt mogelijk een nieuwe geluidsuitstraling of andere milieuhinder met zich mee. Dit mag de kansen voor woningbouw in het transformatiegebied niet verminderen. Bij verzoeken voor vestiging van nieuwe of zwaarder dan toegestane bedrijvigheid wegen we af hoe de functie zich verhoudt tot de gewenste woonfunctie.

Stappenplan uitbreiding en transformatie bedrijventerrein Zoutman

