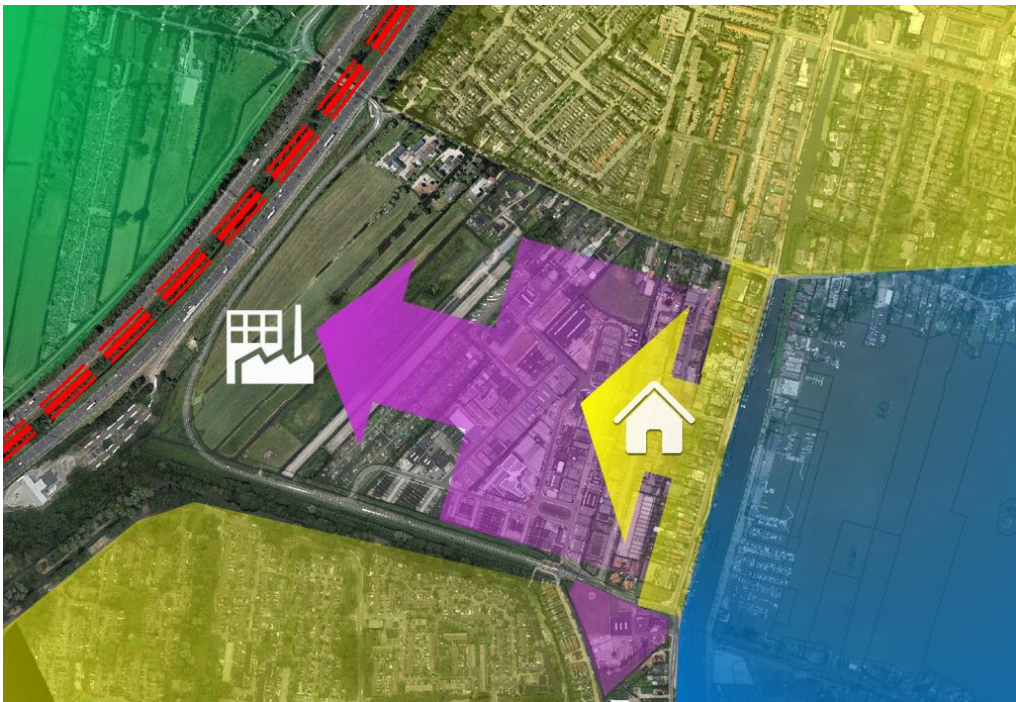


# Startnotitie

Uitbreiding en transformatie bedrijventerrein Zoutman



Gemeente



**Bodegraven Reeuwijk**

## Aanleiding en doel startnotitie

De ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en bedrijven in Reeuwijk-Brug is schaars. Om in de komende jaren voldoende ruimte voor bedrijven te creëren onderzoeken we of een uitbreiding ten westen van Zoutman mogelijk is. Deze ontwikkeling biedt tevens de ruimte om het oostelijk deel van Zoutman te transformeren naar wonen. Te onderzoeken is hoe met een integrale ontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven. Deze startnotitie geeft een globaal beeld van de sporen waarlangs de haalbaarheid van zowel uitbreiding als transformatie van bedrijventerrein Zoutman zal worden onderzocht. Het biedt een overzicht van de geformuleerde ambities voor het gebied, de daaruit volgende onderzoeksvragen, bijbehorende vraagstukken omtrent o.a. fasering en risico's en tot slot de meer procesmatige aandachtspunten. In het onderzoek zullen relevante omgevingsaspecten, marktontwikkelingen en juridisch-financiële (on)mogelijkheden worden betrokken. Om uiteindelijk een uitspraak te doen over de haalbaarheid van de geformuleerde ambities.

Zoals onderstaande bestuurlijke ambitie al uitspreekt is het doel tweeledig; namelijk enerzijds het faciliteren van uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid en anderzijds (gelijktijdig) het creëren van ruimte voor woningbouw. Al eerder, in 2011/2012, heeft een onderzoek naar uitbreiding van Zoutman plaatsgehad. Destijds werd om diverse redenen geconcludeerd dat uitbreiding op dat moment niet realistisch was. In de derde bijlage bij dit document is een korte samenvatting van het onderzoek opgenomen. Bestuurlijk werd besloten om eventuele uitbreiding pas rond 2020 weer te gaan onderzoeken, dit moment is intussen daar. Waarbij de mogelijkheden van transformatie naar woningbouw van een deel van Zoutman nu parallel aan de uitbreiding worden onderzocht.

### *Raadsbreed coalitieprogramma 2018-2022: Samen Duurzaam Gezond*

“De beschikbare ruimte op bedrijventerreinen in onze gemeente is beperkt. Om in de komende jaren voldoende ruimte voor bedrijven te creëren zetten we in op uitbreiding ten westen van Zoutman. Deze ontwikkeling biedt ruimte om het oostelijk deel van Zoutman te transformeren naar wonen. Zo geven we een kwaliteitsimpuls aan dit gebied.”

## Het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied ligt ingeklemd tussen woongebieden aan de noordzijde (Reeuwijk-Brug) en zuidzijde (Gouda). Aan de westzijde vormt de A12 een harde barrière, aan de oostzijde is dit de Breevaart. Naast enige gemengde bebouwing langs de Nieuwdorperweg en een strook woningen langs de Breevaart bestaat het onderzoeksgebied grofweg uit het oostelijke deel met bedrijven en het westelijke open gebied met een agrarische functie. Deze agrarische gronden, de mogelijke uitbreidingslocatie met een bruto oppervlak van ongeveer 17 hectare, noemen we 'Zoutman-West'. Tussen het huidige bedrijventerrein Zoutman en de agrarische gronden ligt nog een strook met volkstuintjes. Het gebied in z'n geheel is ongeveer 40 hectare groot. 8 Hectare daarvan wordt ingenomen door de woningen aan de noord- en oostranden van het gebied. Sinds de aanleg van de Rondweg is het gebied goed ontsloten en de A12 snel bereikbaar.



## Draagvlak en omgeving

Het kunnen realiseren van de ambitie heeft, ongeacht de uiteindelijke ontwikkelingsrichting, gevolgen voor veel verschillende partijen. Zelfs 'niets doen' heeft gevolgen voor in ieder geval de **lokaal aanwezige bedrijven**, maar ook voor de ontwikkeling van het woningaanbod en dus **inwoners** van Reeuwijk. Het is daarom van belang om vroegtijdig en op het juiste moment af te stemmen met relevante belanghebbenden. Dit draagt bij aan zowel kwaliteit van het onderzoek als het lokale draagvlak. Daarnaast moet er **politiek-bestuurlijk draagvlak** zijn aan

diverse tafels; denk aan beleidsmatige uitgangspunten en wensen op dorps-, gemeentelijk, regionaal alsook provinciaal niveau. Alle lokale en bovenlokale uitgangspunten en wensen liggen bij voorkeur in elkaars verlengde, dit lijkt echter niet een vanzelfsprekendheid. De belangen van bestaande **grond- en/of vastgoedeigenaren** kunnen immers haaks staan op een gewenste ontwikkelingsrichting voor bijvoorbeeld woningbouw in het gebied. Het proces moet daarom zorgvuldig worden doorlopen, we zijn immers zuinig op onze lokale ondernemers en inwoners. Kortom; een veelheid aan partijen, mede-overheden en (in)direct belanghebbenden zal worden betrokken in het proces en worden gevraagd hier een actieve rol in te spelen.

## Woningbouwperspectieven in Reeuwijk-Brug

Voor de kern Reeuwijk-Brug vond een uitgebreid traject plaats waarin verkend werd of, en zo ja op welke locaties, woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. De notitie [Woningbouwperspectieven in Reeuwijk-Brug](#) schetst de daaruit voortgekomen kijk op woningbouwontwikkeling in het dorp. De gemeenteraad heeft als sluitstuk van dit traject eind 2017 de notitie vastgesteld. Voor de totstandkoming van de notitie zijn in datzelfde jaar diverse bijeenkomsten georganiseerd met zowel belangenorganisaties (o.a. Dorpsteam, ondernemers- en woningbouwvereniging) als bewoners. De woningbouw mogelijkheden zijn besproken met al deze partijen. Zoutman was één van de locaties die onder de loep werd genomen als potentiële uitbreidingslocatie voor (in eerste instantie) woningbouw. Tijdens de bijeenkomsten bleek dat menig een zich goed kon voorstellen dat er op Zoutman-West een ontwikkeling plaats gaat vinden.

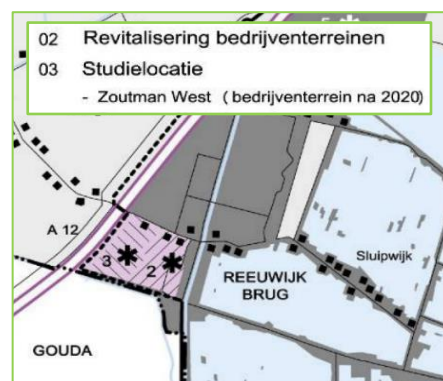


Geconcludeerd werd dat uitbreiding van het bedrijventerrein in combinatie met transformatie een goede kans zou kunnen bieden. Het haalbaarheidsonderzoek waarop deze startnotitie zich richt is een logische vervolgstap in het proces dat uiteindelijk moet leiden tot concrete uitbreidingslocaties voor woningbouw en bedrijven.

*“Op middellange (tot 2025) en lange termijn (na 2025) kunnen er woningbouw mogelijkheden ontstaan in Reeuwijk-Brug door transformatie van (delen van) bedrijventerrein Zoutman, kantoorlocatie Reeuwijkse Poort en sportcomplex Groene Zoom. Bij Zoutman doet zich de interessante mogelijkheid voor om tussen het bedrijventerrein en de randweg/A12 woningbouw te realiseren. Gezien de milieuaspecten van woningbouw op deze locatie (geluid, fijn stof), zou een verplaatsing van bedrijven op het bestaande bedrijventerrein en transformatie van het bestaande gebied tot woningbouw eigenlijk de voorkeur verdienen. We zien graag de haalbaarheid hiervan verkend. Hiervoor is een actieve rol van het (georganiseerde) bedrijfsleven en van grondeigenaren nodig. Vanuit de gemeente willen we de verkenning faciliteren. Als transformatie pas op langere termijn tot de mogelijkheden behoort, vragen we de betrokken partijen de mogelijkheden te onderzoeken voor voldoende groen ingepakte woningbouw tussen het bestaande bedrijventerrein en de randweg/A12.”*

## Structuurvisie

In de structuurvisie ‘Vitaliteit in het Reeuwijkse land’ (vastgesteld 9 oktober 2013) wordt de nodige aandacht besteed aan Zoutman. Enerzijds wordt al gesignaleerd dat in met name het oostelijke deel van het bedrijventerrein sprake is van sporadische transformatie naar wonen. Anderzijds is Zoutman-West benoemd als mogelijk toekomstig bedrijventerrein voor de langere termijn (na 2020). Ook revitalisering van het huidige Zoutman wordt benoemd en aangekondigd, dit traject is recent afgerond. Op basis van deze structuurvisie ligt het in de lijn der verwachting nu het proces richting uitbreiding van het bedrijventerrein op te starten.





## Economische Beleidsvisie Bodegraven-Reeuwijk

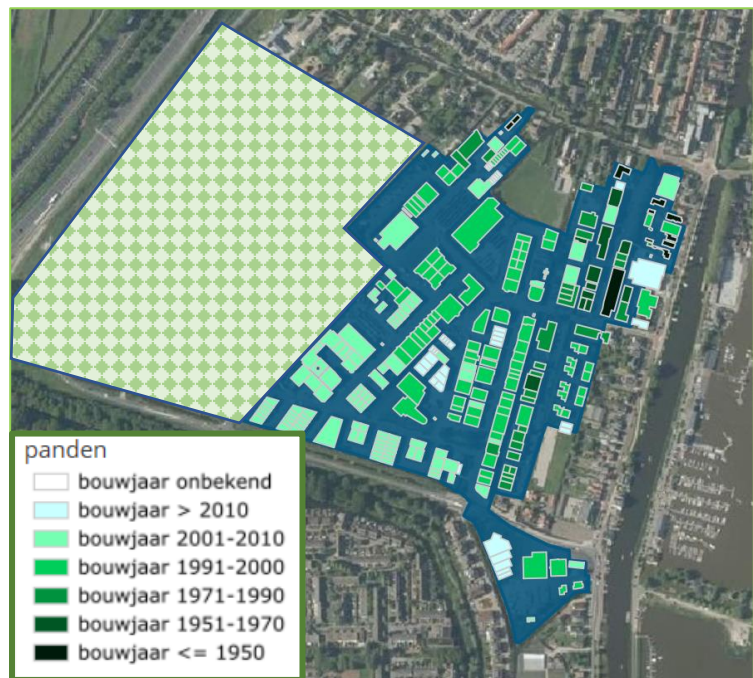
Ook in de Economische Beleidsvisie (2013) wordt de uitbreiding van Zoutman in westelijke richting benoemd. Toentertijd werd geconcludeerd dat gezien de economische situatie (gebrek aan directe vraag van bedrijven) de besluitvorming over de uitbreiding zou worden uitgesteld tot 2020. De op dat moment niet optimale bereikbaarheid werd ook als aandachtspunt benoemd. Intussen is echter de Randweg gerealiseerd waarmee de ontsluiting sterk is verbeterd. Ook de vraag naar bedrijventerreinen lijkt intussen weer toe te nemen. Gezien deze twee ontwikkelingen is het moment daar om te onderzoeken of uitbreiding van Zoutman in westelijke richting kansrijk is.

## Provinciaal beleid

Zoutman-West is in het Programma Ruimte opgenomen als uitbreidingslocatie ten behoeve van bedrijvigheid met een 'zachte' capaciteit. Dit laatste wil zeggen dat het een potentiële ontwikkellocatie is maar dat de behoefte nog concreet moet worden aangetoond om uiteindelijk een bestemmingsplan op te mogen stellen. Wanneer planvorming in zicht is moet dus een concreet verzoek richting provincie om Zoutman-West op de lijst met harde plancapaciteit te krijgen, waarmee de provincie een akkoord geeft op de omvorming naar bedrijventerrein. Gedurende het haalbaarheidsonderzoek dient veelvuldig en tijdig met de provincie te worden afgestemd om de ontwikkeling van het gebied naar bedrijventerrein te bestendigen.

## Bedrijventerrein Zoutman

Historisch kende het gebied voornamelijk agrarische bedrijvigheid als veehouderijen en sierteelt op de vollegrond en in kassen. Niet-agrarische bedrijvigheid vond plaats op kleine ambachtelijke schaal, verspreid op erven gelegen bij woningen langs de Zoutmansweg en Nieuwdorperweg. Het huidige bedrijventerrein Zoutman, na de eerste helft van de vorige eeuw organisch gegroeid, is een gemengd bedrijventerrein. Er zijn bedrijven in voornamelijk de lagere milieucategorieën gevestigd, categorie 2 aan de oostzijde en maximaal categorie 3 in het westelijke jongere deel van het bedrijventerrein. Het uitgeefbaar oppervlak van Zoutman is 9,3 hectare groot (17,3 ha. bruto).



Het beleid voor Zoutman was er in eerste instantie op gericht de vestiging van bedrijven met een lokale functie mogelijk te maken. Eind vorige eeuw werd dit vastgelegd in het bestemmingsplan door op te nemen dat een bedrijf dat naar Zoutman wilde reeds in Reeuwijk gevestigd moest zijn, danwel elders was gevestigd maar hoofdzakelijk Reeuwijk als verzorgingsgebied had. In bepaalde (oudere) delen van het bedrijventerrein was wonen planologisch toegestaan, dit zien we ook nu nog terug. Het wonen dient dan wel een relatie te hebben met het bedrijf waarbij wordt gewoond, ofwel er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. In het westelijke meer recente deel van het bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen niet (meer) toegestaan. Zoutman blijkt geen homogeen bedrijventerrein wat betreft aanwezige functies, door de jaren heen hebben zich de nodige niet-bedrijfsfuncties gevestigd op het bedrijventerrein. De leeftijd van de diverse panden laat zien hoe het bedrijventerrein vanuit omgeving Breevaart de afgelopen decennia in westelijke richting is gegroeid. Door de opzet van het oostelijke deel van Zoutman (kleinschalige en oudere panden) lijkt transformatie in dat deel kansrijker dan in het westelijke deel. Daar staan immers grootschaliger en vooral meer recente panden.

## Ambitie: Uitbreiden bedrijventerrein + Transformatie naar woningbouw

De ambitie zoals neergelegd in het coalitieprogramma bevat zowel de wens tot **uitbreiding van het bedrijventerrein** in westelijke richting als **de verkleuring naar woningbouw** in het oostelijke deel. Er wordt immers verondersteld dat er in Reeuwijk-Brug behoefte is aan ruimte voor bedrijven én aan nieuwe woningbouwlocaties. Vanuit die gedachte mag gesteld worden dat verkleuring (transformatie) naar wonen vanuit het oostelijke deel van het huidige bedrijventerrein gepaard moet gaan met uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke richting. Zonder uitbreiding van het bedrijventerrein zit het gebied immers 'op slot', en gaat het transformeren naar woningbouw ten koste van het areaal voor bedrijven. Logischerwijs leidt de ambitie in tot twee samenhangende hoofdvragen. Hieronder volgt een korte samenvatting van beide vraagstukken, als bijlage bij dit document zijn in twee factsheets de bij elk vraagstuk behorende relevante onderzoeksvragen en aandachtspunten opgesomd.

### Vraagstuk 1: Kan het bedrijventerrein in westelijke richting (Zoutman-West) uitbreiden?

Aandachtspunten 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.



### Vraagstuk 2: Kan het bestaande bedrijventerrein worden getransformeerd naar wonen?

Gedachte is Zoutman vanuit het woonlint langs de Breevaart in westelijke richting te transformeren. Milieubelemmeringen en gefragmenteerde grondposities zijn hierin bepalend. Wonen verhoudt zich immers slecht met bedrijvigheid. De bereidheid van grondeigenaren tot transformatie en/of verplaatsing is doorslaggevend, zo ook de rol van bestaande gebruikers/huurders. Er wordt uitgezocht hoe bedrijven te verleiden zich te verplaatsen, teneinde ruimte te creëren voor woningbouw. Eventueel zijn dwingender instrumenten denkbaar. Nieuwe ruimtelijke wetgeving (Crisis- en herstelwet) biedt mogelijk kansen om planologisch snel stappen te maken. Programmatische uitgangspunten wat betreft woningbouw zijn ook onderwerp van onderzoek. Evenals stedenbouwkundige mogelijkheden en kaders, en wensen en uitgangspunten voor de openbare ruimte.



## Projectomgeving en -afbakening

### Samenhang en integrale benadering

De uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke richting hangt deels samen met de transformatie van (een deel van) Zoutman naar wonen. Idealiter worden beide hoofdvragen immers met 'ja' beantwoord teneinde de ambitie volledig te kunnen realiseren. Een mogelijk 'nee' op vraag 1 heeft echter gevolgen voor het tweede vraagstuk. Transformatie lijkt dan namelijk onwenselijk, het zou dan het areaal aan bedrijventerrein verkleinen terwijl er geen nieuwe locaties beschikbaar zijn. Een andere uitkomst kan zijn dat uitbreiding van het bedrijventerrein weliswaar goed mogelijk is, maar dat juist transformatie niet of slechts beperkt kansrijk is. De wens te komen tot een nieuwe woningbouwlocatie in Reeuwijk-Brug wordt dan niet ingevuld. De vervolgvraag is dan hoe erg dit is en of er wellicht elders ruimte kan worden gevonden. We zouden dan de vraag kunnen stellen of de beschikbare ruimte op Zoutman-West het best kan worden benut als bedrijventerrein of wordt ingezet voor woningbouw. Of zelfs een combinatie van beide functies. Deze vervolgvragen zijn onderdeel van onderzoek mocht daar aanleiding voor zijn. Gezien deze bespiegelingen is een integrale benadering nodig. Uit de twee hoofdvraagstukken volgen mogelijk enkele scenario's. Zaken als doorlooptijden, urgentie en complexiteit bepalen dan mede de voorkeursrichting voor de ontwikkeling.



### Grof naar fijn: geen blauwdruk

Binnen de uitgesproken ambitie zien we 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 hoofdlijnen 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 hoofdlijnen uitspraken bevatten over onder andere de inrichting van de openbare ruimte, bouwmogelijkheden (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.



## 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.

## Grondposities en -strategie

Eigendom in het gebied is gefragmenteerd en de langgerekte percelen aan de westzijde maken fasering maar bijvoorbeeld ook een stedenbouwkundige beschouwing complex. Zonder inzet van het onteigeningsinstrument is slechts de bereidheid van eigenaren tot vervreemding van hun gronden bepalend voor een kansrijke ontwikkeling. Hier ligt ook een duidelijke relatie met de opbrengstpotentie van in te brengen gronden, deze zal van invloed zijn op de bereidheid van eigenaren om te participeren. De opbrengst van de gronden zal in geval van woningbouw een andere zijn dan wanneer deze voor uitbreiding van het bedrijventerrein worden ingezet. Door de gefragmenteerde eigendomssituatie op Zoutman-West ligt het verder minder voor de hand dat de gemeente het project kan opstarten en op eigen titel kan realiseren. Onderzocht wordt dan ook welke constructie de voorkeur heeft. Een sterk gefaseerde ontwikkeling naar wonen in het oostelijke deel lijkt tot slot realistisch, het eigendom is enorm versnipperd hetgeen een lange adem vraagt. Ten aanzien van de geografische afbakening valt op dat de enige gronden die in gemeentelijk eigendom zijn de volkstuinten betreffen. Tot slot zullen omliggende/aangrenzende (bedrijfs)locaties die mogelijk betrokken kunnen worden bij het project worden geïnventariseerd. Indien nodig of wenselijk maken deze onderdeel uit van het onderzoek.

## Tegengaan onwenselijke ontwikkelingen

Gedurende de looptijd van het onderzoek moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat onwenselijke ontwikkelingen plaatsvinden. We denken dan bijvoorbeeld aan woningbouwplannen nabij of in het onderzoeksgebied die toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein frustreren of zelfs onmogelijk maken. Aan dergelijke initiatieven zal dan ook niet worden meegewerkt. Wellicht geldt dit ook voor nu nog 'logische' ontwikkelingen, denk aan nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven op of in de nabijheid van locaties die mogelijk geschikt zijn voor transformatie naar wonen. Onderzocht wordt wat hierin mogelijk is.

## Projecthorizon en -fasering

Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek wordt allereerst een globale fasering opgesteld, in een separaat procesvoorstel wordt deze verder uitgewerkt. Bij aanvang van het traject wordt een meer gedetailleerde planning uitgewerkt welke gedurende het proces wordt aangescherpt. Indien nodig vindt hierop bijsturing plaats.

## FACTSHEET 1: Kan het bedrijventerrein in westelijke richting uitbreiden?

### Belangrijkste onderzoeksvragen, omgevingsaspecten en aandachtspunten

#### Marktbehoefte bedrijven

- Welke behoefte is er lokaal en (boven)regionaal wat betreft de ruimtevrage van bedrijven?
- Aan welk type bedrijven (sectoren, aard en kenmerken, schaalniveau) wil de gemeente ruimte bieden?
- Is er aanbod/concurrentie van andere, bestaande, geplande en te herstructureren bedrijventerreinen binnen zowel gemeente Bodegraven-Reeuwijk als in de omliggende gemeenten.
- In welke mate willen we, zeker op zichtlocaties, ruimte bieden aan kantoren? Al dan niet ondergeschikt bij een bedrijf of zelfs solitaire vestigingen?
- Willen we ruimte bieden aan andere niet-wonen functies of slechts ruimte bieden aan 'echte bedrijven'?
- Kunnen en willen we gronden reserveren voor lokale bedrijvigheid, o.a. voor te transformeren bedrijven?

#### Bestaande bedrijven; eigenaren en gebruikers

- Is er interesse in verhuizen/ontwikkeling nieuw pand op Zoutman-West.
- Ruimtebehoefte (kwantiteit) van welke type bedrijven (sectoren) met welke omvang.
- Vestigingsfactoren (kwaliteit). Wat zijn de essentiële voorwaarden voor de bedrijfsvoering. Welke criteria gebruikt een ondernemer bij de keuze van een nieuwe locatie.
- Binding met Reeuwijk als vestigingsplaats.
- Contractuele verplichtingen eigenaren en huurders/gebruikers.
- Zijn er reserveringsmogelijkheden op Zoutman-West t.b.v. bedrijfsverplaatsingen huidig Zoutman?

#### Planologisch/ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen, onder andere globale verkenning van:

- Welke systematiek kiezen we voor het bestemmingsplan? Gedetailleerd of globaal?
- Milieuaspecten; Geluid, geur en stof, externe veiligheid etc.
- Bedrijven en milieuzonering.
- Archeologie en cultuurhistorie, ecologie en soortgelijke sectorale beleidskaders.
- Straalzers (hoogtebeperking) en gasleiding/transportleidingen (afstanden).
- Water en watercompensatie.
- Stedenbouwkundige mogelijkheden.
- Ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersproductie, parkeren.
- Openbare ruimte.
- Duurzaamheid: welk ambitieniveau streven we na?

#### Organisatie en proces

- Welke rol wil de gemeente in dit traject op zich nemen? Sturen, regisseren of faciliteren?
- Welke stakeholders kunnen we identificeren?
- Welke organisatievorm (ook financieel) is het meest efficiënt, toepasbaar en/of wenselijk?
- Hoe organiseren we, ongeacht de organisatievorm, het participatieproces?

#### Grondposities / grondexploitatie / kostenverhaal

- Eigendomssituatie.
- Opbrengstpotentie.
- Financiële haalbaarheid grondexploitatie.

#### Fasering, termijnen en horizon

- Mogelijkheden gefaseerde uitvoering.
- Horizon herontwikkeling en uitgiftetempo.

#### Overige randvoorwaarden en aandachtspunten

- Planschaderisico's woningen en bedrijven.
- Volkstuinen





## FACTSHEET 2: Kan Zoutman (deels) worden getransformeerd naar wonen?

### Belangrijkste onderzoeksvragen, omgevingsaspecten en aandachtspunten

#### Marktbehoefte Wonen

- Welke behoefte is er lokaal en (boven)regionaal wat betreft woning-categorieën?
- Voor wie bouwen we, voor Reeuwijk-Brug of ook daarbuiten?
- Welk woonmilieu willen we creëren? Welke woningbouwprogrammering is wenselijk, welke woningtypes en -concepten, hoeveel sociaal?

#### Bestaande bedrijven; eigenaren en gebruikers

- Bestaat interesse voor transformatie naar wonen?
- Contractuele verplichtingen eigenaren en huurders/gebruikers.
- Leeftijd en staat van panden, openbare ruimte etc.
- Reserveringsmogelijkheden op Zoutman-West t.b.v. bedrijfsverplaatsingen.

#### Planologisch/ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen, onder andere;

- Welke systematiek kiezen we voor het bestemmingsplan? Gedetailleerd of globaal? Biedt de Chw mogelijkheden?
- Milieuaspecten; Geluid, geur en stof, bodem etc.
- Externe veiligheid.
- Bedrijven en milieuzonering.
- Archeologie en cultuurhistorie, ecologie en soortgelijke sectorale beleidskaders.
- Water en watercompensatie.
- Stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden.
- Ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersproductie, parkeren.
- Openbare ruimte: kaders en randvoorwaarden.
- Duurzaamheid: welk ambitieniveau streven we na?

#### Organisatie en proces

- Welke rol wil de gemeente in dit traject op zich nemen? Sturen, regisseren of faciliteren?
- Welke organisatievorm is het meest efficiënt, toepasbaar en/of wenselijk?
- Welke stakeholders kunnen we identificeren?
- Hoe organiseren we, ongeacht de organisatievorm, participatieproces?

#### Grondposities / kostenverhaal

- Eigendomssituatie.
- Opbrengstpotentie.
- Kostenverhaalssystematiek ten behoeve van ingrepen openbare ruimte (transformatiefonds?).

#### Fasering, termijnen en horizon

- Mogelijkheden gefaseerde uitvoering.
- Horizon herontwikkeling en transformatietempo.

#### Overige randvoorwaarden en aandachtspunten

- Planschaderisico's bestaande bedrijven.



## FACTSHEET 3: Haalbaarheidsonderzoek Zoutman-West 2012

In 2011/2012 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van uitbreiding Zoutman. Destijds zijn vijf kritische succesfactoren geïnventariseerd die bepaalden of het opstarten en de uiteindelijke realisering van uitbreiding van het bedrijventerrein haalbaar was. Een positieve beoordeling op de volgende succesfactoren was vereist voor het door laten gaan van het project:

1. Mogelijkheden organisatie grondeigenaren in het gebied (organisatievorm);
2. Doorgaan/realisatie van de Rondweg Reeuwijk-Brug;
3. Bestemmingsplan(-herziening) en andere planologische kaders;
4. Financiële haalbaarheid van de grondexploitatie;
5. Marktbehoefte bedrijven en/of woningen.

Conclusie was dat op dat moment het project financieel onhaalbaar was. Ook de marktbehoefte was onvoldoende voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein of woningbouwlocatie op de locatie Zoutman-West. Daarbij kwam een naar verwachting complex en langdurig RO-traject voor de benodigde bestemmingsplanherziening. De toenmalige SER-ladders voor bedrijven en woningbouw van de provincie en het Rijk zouden de benodigde onderbouwingen tot een grote uitdaging maken. Om de factor organisatievorm tot een succes te maken moest nog veel gebeuren en diende er een redelijk resultaat voor de grondeigenaren in beeld te zijn, wat uit de grondexploitatie niet haalbaar bleek. Slechts de realisatie van de Rondweg was de enige volledig positieve beoordeelde succesfactor. De twee rode stoplichten voor de succesfactoren financiële haalbaarheid en marktbehoefte, samen met de twee oranje stoplichten voor de succesfactoren bestemmingsplan(-herziening) en organisatievorm leiden tezamen tot een 'no go'-advies, welke werd overgenomen door college en raad. Er werd uiteindelijk besloten te wachten op andere marktomstandigheden en in 2020 opnieuw de haalbaarheid te onderzoeken.

