

Nieuwsbrief

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Zoutman verandert

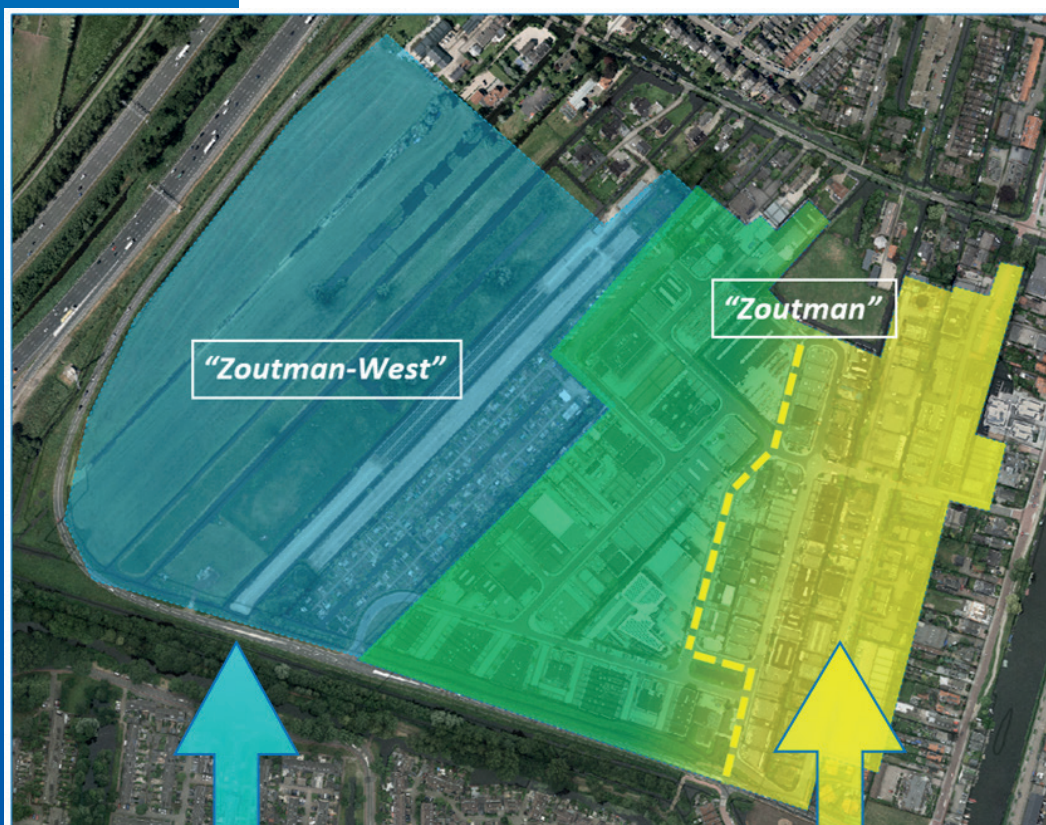
Nieuwsbrief 1 | april 2020

In deze nieuwsbrief:

- Kennismaking
- Waarom uitbreiding en transformatie?
- Twee samenhangende vraagstukken
- Terugblik gebiedsbijeenkomst 1
- Terugblik gebiedsbijeenkomst 2
- Update in verband met corona
- Agenda / activiteiten
- Contact

Kennismaking

Voor u ligt de eerste nieuwsbrief over het haalbaarheidsonderzoek naar de uitbreiding en transformatie van bedrijventerrein Zoutman. Deze nieuwsbrief zal op regelmatige basis verschijnen. Daarnaast verwijzen wij u graag naar www.zoutmanverandert.nl. Op deze website vindt u informatie over het project, de planning en het proces. Daarnaast vindt u terug- en vooruitblikken naar bijeenkomsten en de nodige documentatie en achtergrondinformatie.



Zoekgebied Uitbreiding

Vraagstuk 1:

Kan het bedrijventerrein in westelijke richting uitbreiden?

Zoekgebied Transformatie

Vraagstuk 2:

Kan (een deel van) het bedrijventerrein transformeren naar wonen?

Waarom uitbreiding en transformatie bedrijventerrein Zoutman?

De ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en bedrijven in Reeuwijk-Brug is schaars. Als gemeente onderzoeken we daarom of voor bedrijven een uitbreiding ten westen van bedrijventerrein Zoutman mogelijk is. Dit biedt mogelijk ruimte om het oostelijk deel van bedrijventerrein Zoutman te transformeren naar wonen. Doel van het onderzoek is dus zowel extra ruimte voor bedrijven vinden als nieuwe locaties voor woningbouw. Dat onderzoek doen we samen met Vereniging Bedrijventerrein Zoutman en alle ondernemers, bedrijven, eigenaren en omwonenden.

Twee samenhangende vraagstukken

Zoals hierboven beschreven bestaat de ambitie uit twee delen: zowel uitbreiding als transformatie. Deze hebben een sterke samenhang, en met name de transformatieopgave moet zorgvuldig gebeuren.

Voor de uitbreiding van Zoutman in westelijke richting ligt de komende tijd de nadruk op een concrete verkenning naar de ruimtelijke mogelijkheden in overleg met de eigenaren. De gemeente heeft hier geen grote eigendomspositie.

Voor de transformatieopgave op het oostelijke deel van Zoutman beginnen we met het opstellen van een gebiedsvisie. Dit biedt de mogelijkheid om een participatietraject te doorlopen, we hebben immers in het oostelijk deel te maken met een grote hoeveelheid aan eigenaren, bestaande bedrijven en omwonenden. Daarnaast geeft de gebiedsvisie duidelijkheid over de inrichting van de openbare ruimte, bouw mogelijkheden (hoogte, massa etc.), duurzaamheid en wensen voor het soort woningen. Na het doorlopen van de verkenning van Zoutman-West en de Gebiedsvisie voor het oostelijk deel wat betreft transfor-

matie hebben we een scherper beeld van de kansen en belemmeringen. Voor beide trajecten weten we dan of het haalbaar is om door te gaan. Dit wordt na de zomer ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Terugblik gebiedsbijeenkomst 1

Op dinsdag 21 januari vond de eerste van vier gebiedsbijeenkomsten plaats. Deze eerste bijeenkomst was gericht op het kennismaken met pand- en perceeleigenaren, huurders en omwonenden. De bijeenkomst werd geopend door wethouder Dirk-Jan Knol. Eigenaren werden direct door hem gerust gesteld. 'Niemand hoeft verplicht te verhuizen'. Er zijn nog geen plannen, maar slechts ideeën die we samen met de omgeving willen uitwerken. Ruim 100 aanwezigen konden via hun smartphone vragen beantwoorden over de toekomst van Zoutman. De helft van de aanwezigen was eigenaar van een perceel of pand op Zoutman. 'Zoutman moet veranderen', vond tweederde van het publiek. De meeste mensen kozen voor een mix van appartementen en ééngezinswoningen bij de vraag over het type woning. Verder vond de helft van de aanwezigen dat er maximaal drie woonlagen mochten komen. Tot slot had niemand de voorkeur voor grote distributiebeprijven op het nieuwe bedrijventerrein, en er zou voorrang gegeven moeten worden aan bedrijven uit Reeuwijk-Brug. Na het plenaire gedeelte werd de groep aanwezigen in tweeën gedeeld (Zoutman-West & Zoutman-Oost). In kleinere groepen is met de aanwezigen gesproken over de mogelijkheden en belemmeringen in het gebied. Na een half uur werden beide groepen gewisseld.

Zoutman-Oost (transformatie)

Deze workshop ging over het bestaande bedrijventerrein (Zoutman-Oost). Aan verschillende tafels werd er met behulp van een grote kaart en een 'kwartetspel' gesproken over de ideeën over dit gebied. De eerste indrukken over het principe van transformatie naar wonen waren



verdeeld. Aan de ene kant waren er eigenaren die het omzetten van hun pand naar woningen best interessant lijkt. Anderzijds zijn er bedrijven die prima op hun plek zitten en geen transformatiebehoefte hebben. Zij maken zich zorgen over mogelijke klachten over hun bestaande bedrijf ingeval er woningen worden toegevoegd in het gebied. De groep die openstaat voor transformatie is juist vooral benieuwd op welke manier de gemeente een verhuizing of transformatie kan en wil faciliteren. Verder werd vanuit meerdere tafels duidelijk dat er weinig behoefte is aan toevoeging van andere functies dan wonen. Ook werden er zorgen uitgesproken over de huidige parkeerdruk en hoe dit wordt opgelost als er meer gewoond wordt. Tot slot kwam naar voren dat het idee met 'samenwerken en grootschalig aanpakken' een grotere kans van slagen heeft.

Zoutman-West (uitbreiding)

In de andere zaal werd uitgebreid stilgestaan bij het profiel van het mogelijk nieuwe bedrijventerrein Zoutman-West. Uit onderzoek blijkt dat het bedrijfsleven in Reeuwijk-Brug behoefte heeft aan ongeveer 7 hectare nieuw bedrijventerrein. Adviesbureau Buck gaf een korte presentatie om de volgende vraag te beantwoorden: Welk type bedrijvigheid en is hier wenselijk, aan welke sectoren willen we graag ruimte bieden? Aan verschillende tafels werd met behulp van een groot vel een aantal mogelijke doelgroepen in relatie tot de ruimtebehoefte gepresenteerd (zie presentatie Buck op de website). De meeste groepen vonden de voorgestelde hoogtes van 14-20 meter vrij fors. Zij konden zich meer vinden in twee of drie lagen. Het dorpse karakter moet behouden blijven. Het voorgestelde profiel met kleinschalige bedrijvigheid met Reeuwijkse roots werd onderschreven. Gedacht wordt dan aan MKB-bedrijven en geen grootschalige opslag- en distributiebedrijven.

Verder mogen de bedrijven die zich gaan vestigen divers van aard zijn, waarbij bedrijven uit Reeuwijk of de gemeente voorrang moet worden verleend om zich te verplaatsen naar Zoutman-West. Een aantal deelnemers sprak uit behoefte te zien aan bedrijfsverzamelgebouwen en opslagruimtes met kantoren.

Terugblik gebiedsbijeenkomst 2

Op dinsdag 3 maart vond de tweede van vier gebiedsbijeenkomsten plaats. Ruim 60 aanwezigen beantwoordden weer vragen via hun smartphone over de toekomst van Zoutman. Twee derde bleek ook aanwezig te zijn geweest tijdens de eerste bijeenkomst. Na het plenaire gedeelte kon men kiezen uit twee workshoprondes over Zoutman-Oost (zoekgebied transformatie naar wonen) en Zoutman-West (mogelijke uitbreiding bedrijventerrein).

Zoutman-Oost (transformatie)

Voor Zoutman-Oost is een aantal voorbeelden van ingrepen gepresenteerd om het wonen te verdichten en de openbare ruimte te verbeteren. Meer dan de helft van de zaal vond dat eigenaren niet hoeven bij te dragen aan de openbare ruimte wanneer zij transformeren naar woningbouw. Waarbij aangetekend dat het overgrote deel van de aanwezigen bestond uit eigenaren. Daarnaast werd een verbetering en vooral vergroening van de buitenruimte wel noodzakelijk gevonden wanneer er meer woningen in het plangebied gerealiseerd gaan worden. Bij meerdere tafels werd aangedragen dat het onderhoud van de huidige situatie nogal te wensen overlaat. Een transformatie dient dus gepaard te gaan met een goed verbeter- en onderhoudsplan. Over de daadwerkelijke ingrepen in openbaar gebied liepen de meningen uiteen.



De maximale bouwhoogte werd door de meeste deelnemers op vijf lagen geschat, zolang dat op specifieke plekken of als accenten wordt toegepast. Aan de Oost- en Noordrand van het bedrijventerrein, nabij bestaande woningen, vonden deelnemers de bestaande maximale hoogte voldoende. Bij de meeste tafels ziet men meerwaarde in het transformeren van meerdere percelen tegelijk in plaats van per pand. Aspecten als parkeren, duurzaamheid en (een bijdrage aan) de openbare ruimte kunnen dan beter worden meegenomen. Een ondergrondse parkeervoorziening over meerdere percelen werd op meerdere tafels aangedragen als een voorwaarde én oplossing om de hogere dichtheden mogelijk te maken. De meningen over welke doelgroep er dan op Zoutman zou moeten komen liepen zeer uiteen. Wel zien de meeste aanwezigen transformatie naar appartementen als logische richting, onder andere voor starters, kleinere huishoudens en senioren.

Zoutman-West (Uitbreiding)

Met de input van de vorige bijeenkomst zijn eerste globale schetsen voor Zoutman-West besproken. De reacties op de twee getoonde modellen kunnen grofweg in twee richtingen worden verdeeld: streef naar een modern bedrijventerrein met een groene kwaliteit die past bij Reeuwijk-Brug, of maak gewoon een recht-toe-recht-aan

bedrijventerrein met zoveel mogelijk uitgeefbaar oppervlak en zo min mogelijk groen en water. Uit de mentimeter tijdens het plenaire deel is bij de stelling over de toekomst van de volkstuinen door de meerderheid van de deelnemers aangegeven dat ze op termijn mogen plaatsmaken voor locaties voor bedrijven.

Samenvatting

Samengevat was het weer een waardevolle avond met belangrijke input en ideeën vanuit de aanwezigen. Vanzelfsprekend waren er ook kritische noten, zo vonden veel deelnemers het tijd worden voor meer concrete plannen. Zodat eigenaren weten binnen welke kaders en regels transformatie mogelijk is, maar ook omwonenden weten waar zij aan toe zijn. De komende tijd zal dan ook de volgende stap worden gezet op weg naar een meer concrete visie voor Zoutman-Oost. Zodat scherp wordt hoe de openbare ruimte er daadwerkelijk uit moet gaan zien, in samenhang met de fysieke transformatiemogelijkheden zoals bouwhoogte, woningtypes, parkeeroplossing en duurzaamheidswensen. Gelijktijdig zijn de mogelijkheden voor Zoutman-West dan ook verder uitgewerkt, staat de verkaveling op hoofdlijnen vast en daarmee ook de opbrengstpotentie van de uitbreiding.

Update in verband met corona

De derde bijeenkomst van 12 mei kan in verband met het corona-virus niet op de gebruikelijke fysieke manier plaatsvinden. Dit betekent echter niet dat we stil gaan zitten. We gaan verder met het concreter maken van de visie, en onderzoeken of we de derde bijeenkomst op een digitale manier kunnen organiseren. Op deze manier zit er niet een te lange periode tussen de tweede en de derde bijeenkomst en blijft alle informatie vers in het geheugen. Binnenkort zal hier meer info over volgen via de website. Voor algemene informatie over corona verwijzen we u graag naar onze gemeentelijke website: gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/corona.

Agenda / activiteiten:

Gebiedsbijeenkomst 3: dinsdag 12 mei (o.v.)
Gebiedsbijeenkomst 4: dinsdag 23 juni (o.v.)

Contact per mail en abonneren op de nieuwsbrief:

zoutmanverandert@bodegraven-reeuwijk.nl en
www.zoutmanverandert.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk