



## **Kaders transformatie bedrijventerrein Zoutman-oost**

### **Inleiding**

De gemeente is 2019 gestart met het onderzoeken of het transformeren van het bedrijventerrein Zoutman-oost haalbaar is. Het betreft het transformeren van oostelijk deel van het bedrijventerrein Zoutman naar woningen en een extra bedrijventerrein te realiseren aansluitend aan Zoutman, het bedrijventerrein Zoutman-west. Bestaande bedrijven op Zoutman krijgen de mogelijkheid, binnen het plangebied, te verplaatsen en eventueel uit te breiden op het te ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein.

Nu blijkt dat een 'harde' transformatie op grote schaal, op korte termijn en met een actieve rol van de gemeente (financieel) niet mogelijk is. Het versnipperende eigendom, de complexiteit van het gebied (o.a. de diversiteit aan bedrijven) en de beperkte financiële middelen van de gemeente spelen hierbij een belangrijke rol. De gemeente kiest nu voor een transformatie van Zoutman-oost op een vrijwillige basis waarbij de gemeente geen actieve en stimulerende rol heeft anders dan het opstellen van de onderhavige ruimtelijke kaders. Eigenaren, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers kunnen plannen ontwikkelen binnen deze kaders.

Behalve extra woningen realiseert de gemeente zich dat er ook behoefte is extra voorzieningen in Reeuwijk-Brug waarvoor nu te weinig vestigingsmogelijkheden zijn. Binnen het te transformeren gebied is het dan ook mogelijk bedrijfspanden te transformeren naar voorzieningen. Bestaande bedrijven kunnen vanzelfsprekend blijven zitten. De kaders houden rekening met de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het gebied van transformeren naar woningen of naar voorzieningen is hetzelfde.

De kaders verwerkt de gemeente vanaf ongeveer 2026, in de wijziging van het omgevingsplan. De kaders maken de activiteiten wonen en voorzieningen mogelijk binnen de activiteit / bestemming bedrijven.

### **Doel**

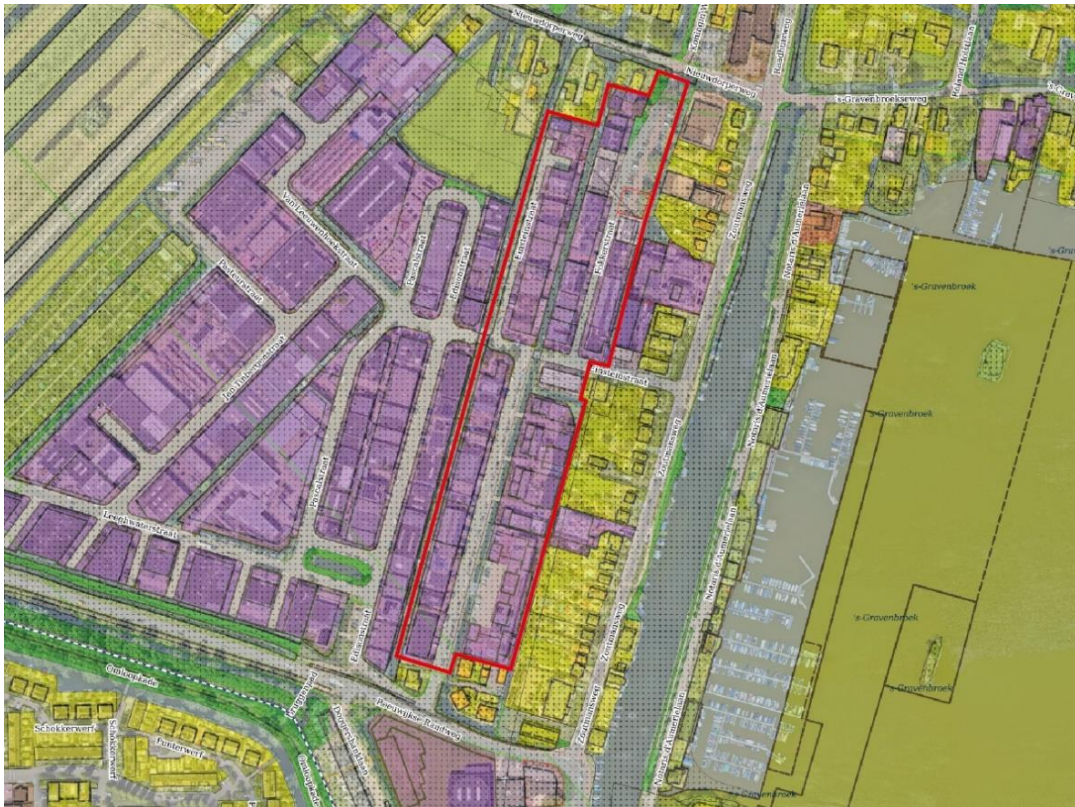
Het doel is ruimte bieden voor extra woningen en voorzieningen en het gemengde karakter van het plangebied te behouden. Bedrijven kunnen blijven zitten en, waar mogelijk, bieden de kaders de mogelijkheid om bedrijfspercelen om te zetten in woningen en voorzieningen. Het oostelijk deel van het bedrijventerrein Zoutman heeft een uniek karakter: het biedt ruimte aan bedrijven die hooguit een beperkte milieuhinder hebben en kan ruimte geven aan functies die vaak moeilijk zijn in te passen in woon- en industriegebieden zoals nagelstudio's, schoonheidssalons,

kapsalons, personaltrainer studio's, (kleinschalige) fysiotherapiepraktijken en online-pakketdiensten die hun producten zelf versturen (geen ophaalservice).

## Kaders

### ➤ **Plangebied**

Dit bestaat uit het deel van bedrijventerrein Zoutman-oost waar de bestemming waar voor bedrijven maximaal milieucategorie 2 is. Dat zijn, in het algemeen, bedrijven die inpasbaar zijn in een woonomgeving. Het plangebied bestaat uit de Einsteinstraat en de Fokkerstraat. In eerste instantie waren de Edisonstraat en de Pascalstraat ook onderdeel van het transformatiegebied. Vanwege de milieucontour van houthandel Hoogendoorn is het te transformeren gebied verkleind.



*Het plangebied is rood omkaderd. Binnen dit oostelijke deel van het bedrijventerrein Zoutman is transformatie naar woningen en voorzieningen mogelijk.*

### ➤ **Behoud karakter van een gemengd gebied**

Zoutman-oost is een bedrijventerrein dat zich kenmerkt als een gemengd gebied. Er is sprake van verschillende functies: overwegend lichte bedrijven, woon/werk panden en (bedrijfs)woningen en voorzieningen. De kaders bieden ruimte voor meer woningen maar deze functie krijgt niet de overhand. Behoud van het gemengd gebied met evenwicht tussen de verschillende functies is het uitgangspunt. Concreet betekent dit: niet meer dan 40 woningen en maximaal 50% van de panden per straat die volledig uit woningen bestaan.

➤ **Bouw- en goothoogte**

De maximale bouwhoogte is afhankelijk van of er sprake is van transformatie van het bestaande pand of van sloop / nieuwbouw:

- Bij transformatie/ (alleen een functiewijziging van een bedrijfspand) zijn de hoogtes in het huidige omgevingsplan het uitgangspunt. Voor het grootste deel van de panden in het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- Bij sloop / nieuwbouw plannen zijn, op het middengedeelte van het bedrijventerrein, 3 tot 4 bouwlagen mogelijk (maximale hoogte 12 m), afhankelijk van de locatie en waarborgen voor een voldoende woon- en leefklimaat. Aan de rand van het plangebied dat grenst dat bestaande woningen (Zoutmansweg en de Nieuwdorperweg) blijven de bouw- en goothoogtes in het huidige omgevingsplan (van rechtswege) in beginsel het uitgangspunt. Voor de percelen die grenzen aan de woningen aan de Nieuwdorperweg bedraagt dat 6 meter, bij de Zoutmansweg is dat 7 tot 9,5 m. Afwijken is mogelijk mits ruimtelijk aanvaardbaar (vooral qua stedenbouw en parkeren). Bij het realiseren van 4 bouwlagen is de bovenste bouwlaag terugliggend.

In alle gevallen geldt dat de toegestane hoogte geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen vooral wat betreft bezonning, privacy en uitzicht.

➤ **Beeldkwaliteit**

De welstandsnota kent voor een bedrijventerrein een aantal criteria. Omdat het bij het toevoegen van woningen en voorzieningen meestal gaat om transformatie zijn deze criteria niet relevant. Bij sloop / nieuw wordt per aanvraag individueel bekeken, afhankelijk van de locatie en functie. Een aantal algemene uitgangspunten blijft van toepassing:

Ligging:

- gebouwen in beginsel oriënteren op de weg;
- representatieve functies bij voorkeur naar de straat richten;
- rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar.

Massa:

- Nieuw te bouwen woningen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend;
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa.

Architectonische uitwerking:

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober, afgestemd op de omringende bebouwing;
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk;
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

### Materiaal en kleur:

- materialen en kleuren afstemmen op de omgeving;
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent.

### ➤ **Klimaatadaptief bouwen en duurzaamheid**

Belangrijkste knelpunten zijn hittestress en bodemdaling. Door veel verharding en weinig groen is er sprake van hittestress en wateroverlast bij hevige neerslag. Door veen in de ondergrond is het gebied gevoelig voor extra bodemdaling bij aanhoudende droogte.

Een initiatiefnemer dient zoveel mogelijk rekening te houden met de concrete maatregelen uit het convenant klimaatadaptief bouwen. Er is een onderscheid gemaakt tussen initiatieven voor transformatie en sloop / nieuwbouw.

- Bij transformatie van bestaande panden (eventueel met een extra verdieping), geldt er een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer. Op de bedrijfspercelen is weinig ruimte voor klimaatadaptieve oplossingen. De ruimte zal meestal nodig zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Mogelijkheden om bij beperkte ruimte duurzame en /of klimaatadaptieve maatregelen te nemen zijn: groene daken (waterberging en hittewerend), doorgroeibare verharding ('groene' parkeerplaatsen).
- Bij sloop / nieuwbouw is er sprake van een nieuwe situatie en dient de initiatiefnemer bij de inrichting van het perceel duurzaamheid en klimaatadaptatie direct mee te nemen. Dan kan de initiatiefnemer bij de opzet van het plan rekening al rekening houden met maatregelen om vooral hittestress en wateroverlast te voorkomen en aandacht voor de energietransitie en de circulaire economie. Aanvullend op de maatregelen bij transformatie zijn, bijvoorbeeld, bomen met bladerdek en groene gevels, het beperken negatieve effecten vanwege wateroverlast door infiltratie van neerslag in de ondergrond.

### ➤ **Parkeren**

- Parkeren oplossen op eigen terrein is verplicht.
- Parkeernormen liggen vast in het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Parkeren aan de straatzijde, (deels) op gemeentegrond, is niet toegestaan. Kadastrale grenzen in acht nemen.
- Bestaande openbare parkeerplaatsen kan een initiatiefnemer niet meerekenen in de parkeernorm. Dit vanwege de huidige parkeerdruk.

### ➤ **Rekening houden met functiemenging**

Het oostelijk deel van het bedrijventerrein Zoutman is een gemengd gebied waar wonen en werken naast elkaar kunnen bestaan. Er is sprake van verschillende activiteiten: bedrijven met (bedrijfs)woningen, parkeren en voorzieningen (tandarts, fysio, Kantoren, sport). Maatwerk is nodig om deze functies naast elkaar te kunnen laten bestaan.

- Op een bedrijventerrein met (bestaande) woningen is een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat aanvaardbaar, waaronder een hogere milieubelasting op de gevels van woningen mogelijk is. Zoutman

blijft een bedrijventerrein, de gemeente hecht waarde aan de belangen van ondernemers en de daaraan gekoppelde economische doelen.

- De panden die voor transformatie en sloop/nieuwbouw in aanmerking komen hebben maximaal milieucategorie 2. Er zijn binnen het plangebied ook bedrijven die grenzen aan bedrijven in categorie 3 die meer milieubelastend zijn. Uitgangspunt is bestaande bedrijven niet te hinderen in hun bedrijfsvoering door het realiseren van woningen en voorzieningen. Het opleggen van maatwerkvoorschriften aan bedrijven is uitzondering en het uitgangspunt is dat dit alleen mogelijk is met instemming van het betreffende bedrijf. Het (provinciaal) beleid is om de gebruikruimte voor zwaardere bedrijven zoveel mogelijk te behouden.
- Transformatie nabij de Pascalstraat, de Leeghwaterstraat en de Reeuwijkse randweg is niet mogelijk gezien de hoge bedrijfscategorie (3.1.) van deze bedrijven en hun bedrijfsvoering.

#### ➤ **Type woningen**

- Focus op goedkope koop en middeldure huur en een- en tweepersoons huishoudens en betaalbare huur- en koopwoningen.
- Bij transformatie (alleen functiewijziging van het pand) van een bedrijf naar maximaal 10 woningen, is geen bijdrage verschuldigd aan het Fonds Volkshuisvesting als het aandeel sociale huur niet wordt betaald, bij meer woningen wel.
- Percentage sociale huur en middensegment huur:
  - o Tot 10 woningen: inspanningsverplichting om betaalbare woningen voor jongeren en starters te realiseren;
  - o 10 tot 20 woningen: aandeel betaalbare woningen in het programma is verplicht. De gemeente treedt in overleg over het aandeel sociale huur en middensegment.
- Bij meer dan 10 woningen is altijd een bijdrage aan het Fonds Volkshuisvesting verschuldigd als het aandeel sociale huur niet wordt gehaald.

#### ➤ **Voorzieningen en dienstverlenende functies**

De nadruk ligt op (maatschappelijke) voorzieningen voor Reeuwijk zoals medisch maatschappelijke voorzieningen bv. huis- en tandartsen en fysiopraktijken en kleinschalige kantoren met een lokaal en regionaal karakter (maximaal 750 m<sup>2</sup>). Kleinschalige commerciële, publieksgerichte functies zoals nagelstudio's, schoonheidssalons en kappers zijn toegestaan. Voorwaarde bij maatschappelijke en commerciële publieksgerichte voorzieningen is dat deze alleen op de verdieping mogelijk zijn en dat deze kleinschalig zijn (maximaal 2 behandelkamers of stoelen) om te voorkomen dat het grote publiekstrekkingen worden. Bij kantoren gaat het om zakelijke dienstverlening in brede zin: ook reisbureaus en uitzendbureaus vallen hieronder.

Niet zijn toegestaan: detailhandel (uitzondering volumineuze detailhandel, per geval te beoordelen), en grootschalige commerciële publieksgerichte functies zoals een partycentrum.