

Kaders transformatie Einsteinstraat en Fokkerstraat

Inleiding

In 2019 is de gemeente gestart met het onderzoeken naar de haalbaarheid van transformatie van de Einsteinstraat en de Fokkerstraat op het bedrijventerrein Zoutman-oost. Het betreft het transformeren van het oostelijk deel van het bedrijventerrein naar woningen en het realiseren van een extra bedrijventerrein 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. Uit de enquête die de gemeente in 2019 heeft uitgezet bleek dat er voor deze transformatie belangstelling bestond onder de pandeigenaren in de Einsteinstraat en de Fokkerstraat.

Nu blijkt dat een grootschalige, door de gemeente gestuurde transformatie, financieel en praktisch niet haalbaar 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. Daarom zet de gemeente nu in op een transformatie op een vrijwillige basis en alleen in de Einsteinstraat en de Fokkerstraat. De gemeente stelt ruimtelijke kaders vast, eigenaren kunnen plannen ontwikkelen binnen deze kaders.

Naast woningen is er behoefte aan extra voorzieningen in Reeuwijk-Brug. Vooral voor maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts en een fysiotherapiepraktijk zijn er nu te weinig vestigingsmogelijkheden. Binnen het te transformeren gebied maken we het mogelijk bedrijfspanden (deels) te transformeren naar voorzieningen. Bestaande bedrijven kunnen vanzelfsprekend blijven zitten. De kaders houden rekening met de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plangebied voor het transformeren naar woningen of naar voorzieningen is hetzelfde.

De gemeente ziet het als een unieke kans voor initiatiefnemers, ontwikkelaars en ondernemers om panden op te knappen door andere functies toe te voegen en onderdeel te zijn van de transformatie van het gebied. Zoutman-oost heeft namelijk een strategische ligging en een uniek karakter. Samen maken we Zoutman-oost een dynamische en aantrekkelijke plek waar wonen, werken en voorzieningen hand in hand gaan.

De kaders verwerkt de gemeente vanaf ongeveer 2026, in de wijziging van het omgevingsplan.

Doel

Het doel is extra woningen en voorzieningen te realiseren, met behoud van het gemengde karakter van het plangebied. Bedrijven kunnen blijven en er zijn kansen om bestaande bedrijfspanden om te zetten in woningen en voorzieningen. Zoutman-oost blijft ruimte bieden 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, personal trainer 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 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 milieuocontour van hout-handel 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 blijft een gemengd gebied met overwegend lichte bedrijven, woon/werk panden en voorzieningen. Er komt ruimte voor extra woningen in de Einsteinstraat en de Fokkerstraat, een gebied met evenwicht tussen de verschillende functies is het uitgangspunt. De huidige opzet en inrichting van Zoutman-oost is gebaseerd op bedrijfs / industrie functies. Op het moment dat de inschatting is dat er meer aanvragen voor woningen komen dan in de inrichting van het openbaar gebied kan verwerken, kijkt de gemeente het totale plangebied. Daarbij kijkt de gemeente naar de mogelijkheden en gevolgen bij het toevoegen van een groot aantal extra woningen. De gemeente neemt daarin mee de financiële consequenties van te nemen maatregelen in het openbaar gebied zoals aanpassing van het straatprofiel en de inrichting van de openbare ruimte. Dat laatste richt zich specifiek op de functie wonen en of er kansen zijn om extra openbare parkeerplaatsen aan te leggen.

➤ **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 geldt een maximale bouwhoogte van 12 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 aan bestaande woningen (Zoutmansweg en de Nieuwdorperweg) blijven de bouw- en goothoogtes in het huidige omgevingsplan 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 van bedrijf naar woning 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.
- 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**

Zoutman-oost kampt met hittestress, wateroverlast en bodemdaling. Initiatiefnemers moeten zoveel mogelijk rekening houden met de concrete maatregelen uit het convenant klimaat-adaptieve bouwen:

- Bij transformatie van bestaande panden (eventueel met een extra verdieping), geldt er een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer. Op de bedrijfspercelen is weinig ruimte voor klimaat-adaptieve 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 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 van negatieve effecten vanwege wateroverlast door infiltratie van neerslag in de ondergrond. Op termijn kijken we of neerslag via een gescheiden rioolstelsel is af te voeren. Op dit moment beschikt het te transformeren gebied nog niet over een gescheiden rioolstelsel.

➤ **Parkeren**

- Parkeren oplossen op eigen terrein is verplicht, uitgezonderd bezoekers parkeren.
- Parkeernormen liggen vast in het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Parkeren aan de straatzijde, (deels) op gemeentegrond, is niet toegestaan. Kadastrale grenzen in acht nemen.
- Van de openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied (de ongeveer 40 parkeerplaatsen aan de Fokkerstraat) kan een initiatiefnemer, vanwege het dubbelgebruik voor verschillende functies, gebruik maken onder de volgende voorwaarden:
 - Alleen voor het aandeel bezoeker parkeren;
 - De bezettingsgraad niet hoger wordt dan 90% (door de initiatiefnemer te onderzoeken);
 - De te transformeren locatie voldoet aan de loopafstanden in de Nota parkeernormen
- Het gebruik maken van openbare parkeerplaatsen buiten het plangebied beoordeelt de gemeente per geval o.a aan de hand van de loopafstanden en de bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen;

➤ **Rekening houden met functiemenging**

Zoutman-oost blijft een gemengd gebied waar wonen en werken samengaan. 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, waardoor 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 gebruiksruijnte 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

Meer woningen leidt ook tot de vraag naar meer voorzieningen. De nadruk ligt op (maatschappelijke) voorzieningen voor Reeuwijk zoals medisch maatschappelijke voorzieningen bv. huis- en tandartsen en fysio praktijken en kleinschalige kantoren met een lokaal en regionaal karakter (maximaal 750 m²). Kleinschalige commerciële, publieksgerichte functies zoals nagelstudio's, schoonheidssalons en kappers zijn toegestaan. Deze moeten kleinschalig blijven (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.