

**Gemeente Reeuwijk**

# **Bestemmingsplan De Miereakker**

**Toelichting, regels en plankaart**

4 oktober 2010

Kenmerk 0595-04-T01  
Projectnummer 0595-04



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
	2.1. Begrenzing plangebied	2
	2.2. Huidige situatie	2
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>5</b>
	3.1. Rijksbeleid	5
	3.2. Provinciaal beleid	7
	3.3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>13</b>
	4.1. Bodem	13
	4.2. Geluid	15
	4.3. Externe veiligheid	16
	4.4. Luchtkwaliteit	17
	4.5. Waterparagraaf	18
	4.6. Flora en fauna	20
	4.6.1. Eco-effectscan	20
	4.6.2. Vleermuizen	21
	4.7. Archeologie	24
	4.8. Bedrijvigheid	25
	4.9. Distributieplanologisch onderzoek	26
	4.10. Windhinder	27
<b>5.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>28</b>
	5.1. De voorzieningenzone	28
	5.2. De Miereakker	29
	5.3. Parkeren	30
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>32</b>
	6.1. Algemeen	32
	6.2. Bestemmingsplan	32
	6.3. Plansystematiek	32
	6.4. Regels	32
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	35
	7.2. Zienswijzen	35



## 1. Inleiding

Het winkelcentrum van Reeuwijk, De Miereakker, voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Het winkelcentrum is sterk naar binnen gericht en heeft daardoor geen uitstraling in de wijk. Bovendien is het te beperkt in omvang om ruimte voor uitbreiding van bestaande winkels te bieden of nieuwvestiging mogelijk te maken, zodat het winkelaanbod wordt uitgebreid.

In de afgelopen jaren zijn daarom plannen voor een herontwikkeling van het winkelcentrum vervaardigd. Dit bestemmingsplan maakt die ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

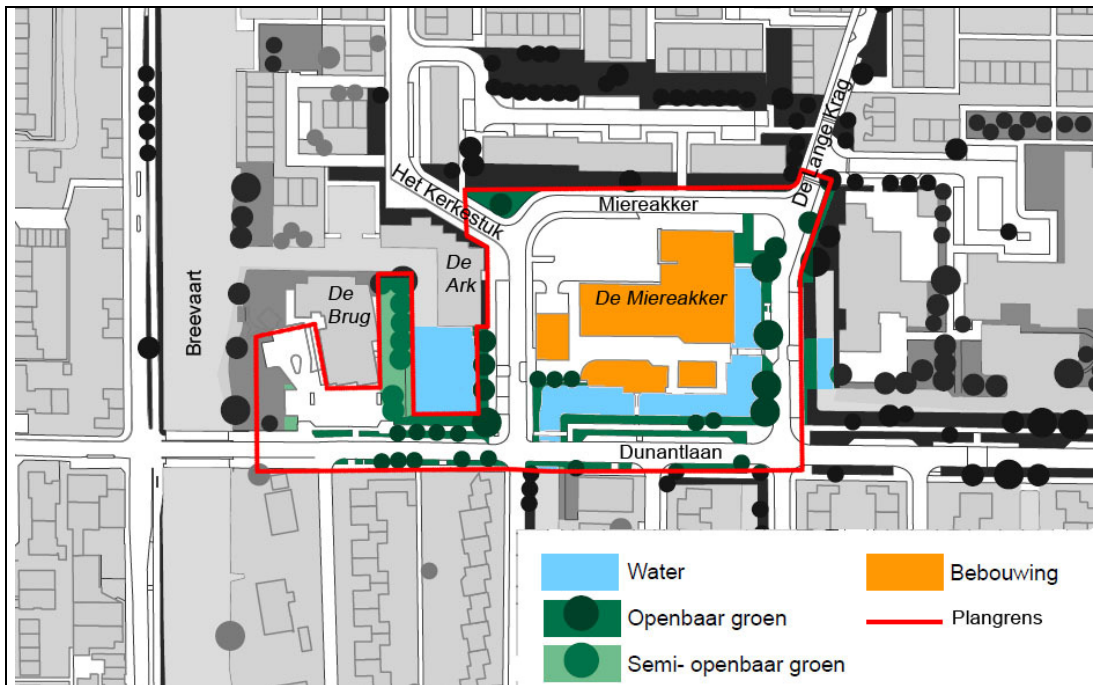


## 2. Bestaande situatie

### 2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat niet alleen het huidige winkelcentrum, maar ook de infrastructuur die er om heen ligt. Deze keuze is gemaakt om een herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum mogelijk te maken. Van noord naar zuid en met de klok mee wordt het plangebied globaal begrensd door de Miereakker, De Lange Krag, de Dunantlaan, het onbebouwde terrein rondom het zalencentrum De Brug en Het Kerkestuk.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



### 2.2. Huidige situatie

Reeuwijk-Brug is de grootste kern van de gemeente Reeuwijk en is ontstaan aan de rand van de Reeuwijkse Plassen. Het gebied is in de 13e eeuw ontgonnen en de kern nam vanaf de 18e eeuw de rol van bestuurlijk centrum over van Reeuwijk-Dorp.

De ligging aan de Breevaart en de aanleg van de Tolweg tussen Bodegraven en Gouda in 1831 hebben er voor gezorgd dat de kern zich snel ontwikkelde. In Reeuwijk-Brug was al enige tijd sprake van enige bedrijvigheid in de vorm van scheepswerfjes en een korenmolen. Na de Tweede Wereldoorlog werd de kern uitgebreid met nieuwbouwwijken. Eerst ten westen en later ook ten oosten van de Breevaart. In de structuur van het oude dorp is nog goed de oorspronkelijke slagenverkaveling te herkennen.

De Breevaart, met daarnaast de Raadhuisweg en het oude ontginningslint langs de Reeuwijkse Plassen, de 's Gravenbroekseweg vormen de hoofdstructuur van het dorp. Haaks op de Breevaart ligt het centrum, met aan de westzijde het gemeentehuis en aan de oostzijde het winkelcentrum, centrumondersteunende voorzieningen (zalencentrum en kerk), een school, een woonzorgcentrum en woningen. Het centrumgebied vormt samen met het gemeentehuis het hart van het dorp.

Het plangebied markeert de breuk in de ruimtelijke structuur tussen het oude Reeuwijk, waarin ten zuiden van de Dunantlaan de oorspronkelijke slagenverkaveling nog duidelijk is terug te vinden en het nieuwe Reeuwijk ten noorden van het centrum, met een stempelverkaveling. Het plangebied maakt onderdeel uit van een aparte eenheid binnen de ruimtelijke context van Reeuwijk en heeft een eigen autonome structuur. Deze bestaat uit een aantal grootschalige blokken met een maximale hoogte van vijf lagen die verspreid in het gebied staan. De blokken onderscheiden zich in kleur, materiaal en architectonische uitstraling weinig van elkaar, waardoor het geheel als volumineus en grootschalig overkomt.

De verschillende elementen langs de noordzijde van de Dunantlaan hebben (hun verschijningsvorm uitgezonderd) op dit moment te weinig samenhang, de openbare ruimte heeft te weinig verblijfskwaliteit, het centrum heeft nauwelijks een eigen identiteit en de sociaal maatschappelijke betekenis is te gering.

De winkelvoorzieningen zijn verspreid door het dorp gesitueerd. De Mierakker, dat dateert uit het begin van de zeventiger jaren van de vorige eeuw, aan de oostkant van de Breevaart is het belangrijkste winkelcentrum van Reeuwijk-Brug. Het winkelcentrum heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor het dorp voor het doen van dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse boodschappen. Aan de westkant van de Breevaart ligt het winkelcentrum het Bruggehoofd dat een meer buurtverzorgende functie heeft. Het grootste deel van het totale winkelvloeroppervlak is buiten deze twee centra gevestigd en is met name gesitueerd op het bedrijventerrein Zoutman en langs de Raadhuisweg, de Notaris d'Aumerielaan en de Koningin Wilhelminastraat. In vergelijking met plaatsen van dezelfde grootte is het winkelaanbod in Reeuwijk-Brug beperkt.

In ruimtelijk-functioneel opzicht voldoet De Miereakker niet meer aan de eisen van deze tijd. De verouderde bebouwing, maakt een enigszins verpauperde indruk. Het winkelcentrum is naar binnen gericht en toegankelijk via een relatief nauwe en donkere passage. In het winkelcentrum zelf is sprake van tweekzijdige bewinkeling.

De winkels zijn van buitenaf nauwelijks zichtbaar en de presentatiemogelijkheden zeer beperkt. Dit komt omdat er voornamelijk achterkanten van bebouwing richting de omgeving zijn gesitueerd. Met name aan de zijde van de Dunantlaan doet dit afbreuk aan de uitstraling van het centrum. Ook de wanden bij de parkeerplaatsen, die vanaf de Dunantlaan gezien, zijn gesitueerd aan de zijkanten en achterkant van het winkelcentrum, zijn niet aantrekkelijk. Het parkeerterrein aan de achterzijde heeft uitzicht op afvalbakken en de achterkanten van de winkels.

Ook in kwalitatief opzicht is het winkelcentrum niet meer toegespitst op wensen en eisen deze tijd. Het dagelijks artikelenaanbod is vrij compleet, maar verouderd en niet meer toegespitst op de wensen en eisen van de hedendaagse consument. De winkels zijn relatief klein van omvang en het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen is relatief beperkt.



### 3. **Beleid**

#### 3.1. **Rijksbeleid**

##### *Nota Ruimte*

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

- **Nationale landschappen**

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

De Miereakker is een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug. De huidige bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw en tast de kernkwaliteiten van het Groene Hart uiteraard niet aan.

#### *Nota Belvédère*

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevederekaart genoemd). Reeuwijk ligt niet in een Belvédèregebied.

#### *Natuurbeleid - Flora- en faunawet*

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 4.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

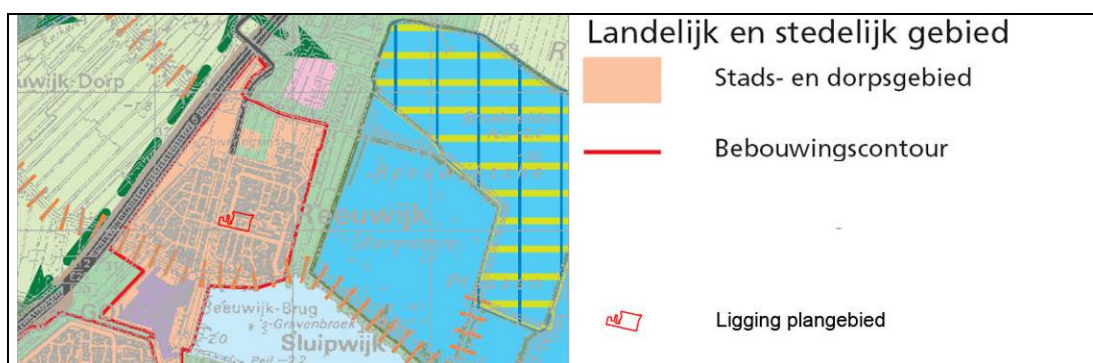
### 3.2. Provinciaal beleid

#### *Streekplan Zuid-Holland Oost*

Reeuwijk-Brug ligt binnen de begrenzing van het Streekplan Zuid-Holland Oost, dat op 12 november 2003 is vastgesteld. De locatie ligt binnen de bebouwingscontour van Reeuwijk-Brug. Op de streekplankaart heeft de bouwlocatie de aanduidingen "Stads- en dorpsgebied".

De bebouwingscontouren geven de grenzen van de verstedelijking aan. Onder verstedelijking wordt hierbij verstaan: het realiseren van woongebieden, alsmede van daaraan gelieerde bestemmingen zoals parkeerplaatsen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen, openbaar groen, volkstuinten, oppervlaktewater, begraafplaatsen en dergelijke, alsmede het aanleggen van bedrijventerreinen en dergelijke. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied.

Afbeelding 3: Fragment streekplankaart.



#### *Ontwerpstructuurvisie Visie op Zuid-Holland*

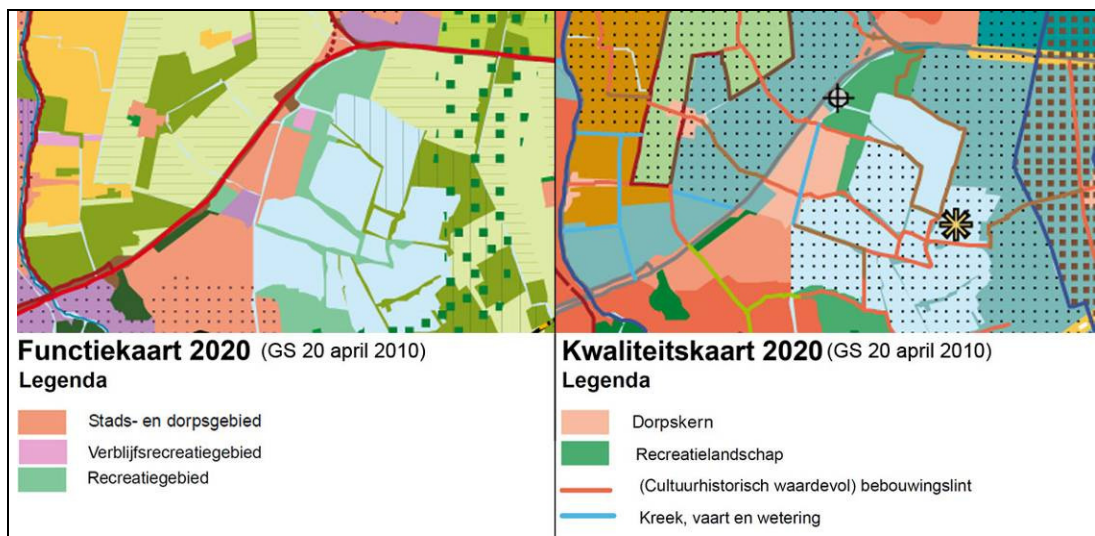
De Structuurvisie Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte, die op 20 april 2010 door gedeputeerde staten is vastgesteld<sup>1</sup> heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft van-

<sup>1</sup> Naar verwachting wordt de Structuurvisie eind juni 2010 definitief door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld.

uit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en agenderen en onderzoeken. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken en agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal. Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Afbeelding 4: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



Op beide kaarten is de locatie De Miereakker aangegeven als 'Stads- en dorpsgebied' en op de Kwaliteitskaart als 'Dorpskern'. Ten aanzien van detailhandel is het provinciaal beleid gericht op het versterken van de bestaande detailhandelstructuur. Het huidige beleid met betrekking tot detailhandel zoals neergelegd in de Provinciale structuurvisie Detailhandel 2007, wordt voortgezet. Op grond hiervan rekent Zuid-Holland de buurt-, wijk- en dorpscentra volledig tot de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Deze horen onderwerp van een gemeentelijke detailhandelsvisie te zijn.

De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. De woningvoorraad dient daarbij op peil te worden gehouden voor lage inkomens (30 procent sociale woningbouw). Bij sturing wordt eveneens rekening gehouden met bevolkingskrimp en leefbaarheid in kleine kernen. De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. Dit wordt ingevuld door op de functiekaart het stedelijk- en dorpsgebied aan te geven waarbinnen de verstedelijking plaats mag vinden.

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

Voor een aantal belangen is daarbij geconstateerd dat doorwerking en borging het beste via het instrument van de provinciale verordening kan plaatsvinden. Het gaat daar bij met name om zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de Provinciale Verordening Ruimte (GS, 20 april 2010) is daarom bepaald dat op gronden buiten de bebouwingscontouren aangeduid als landelijk gebied, geen nieuwe stedelijke functies, bebouwing en/of voorzieningen toegestaan zijn. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland op een bij de verordening behorende kaart omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De locatie ligt binnen de bebouwingscontour. In artikel 9 van de verordening is regelgeving opgenomen voor de vestiging van detailhandel. Ontwikkeling van detailhandel is mogelijk in bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken alsmede in nieuwe wijkgebonden winkelcentra.

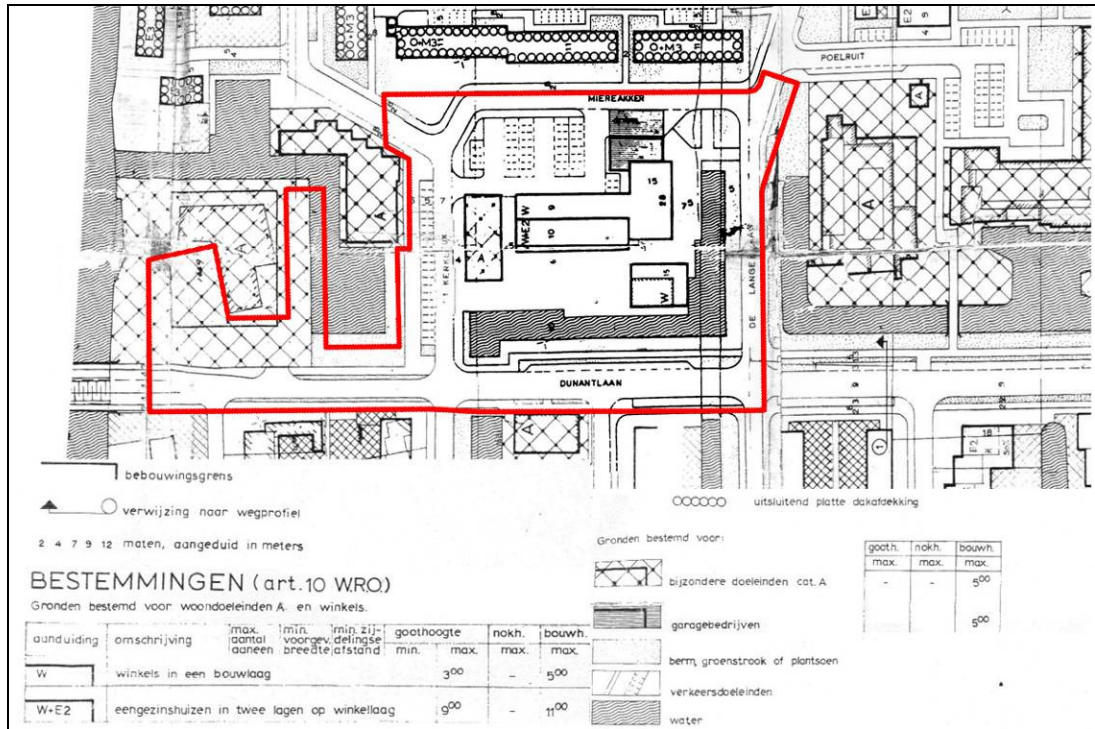
### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Bestemmingsplan "Ravensberg 1977"*

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Ravensberg 1977" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reeuwijk op 7 november 1977 en op 24 oktober 1978 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. Het winkelcentrum heeft de bestemmingen "Winkels in een bouwlaag" met een bouwhoogte van 5 meter en "Eengezinshuizen in twee lagen op winkellaag" met een bouwhoogte van 11 meter, "Garagebedrijven" met een bouwhoogte van 5 meter en "Bijzondere doeleinden, categorie A" eveneens met een bouwhoogte van 5 meter. De bestemming "Bijzondere doeleinden, categorie A" is eveneens van toepassing op het Zalencentrum De Brug. De openbare ruimte heeft de bestemmingen "Berm, groenstrook of plantsoen", "Verkeersdoeleinden" en "Water".

De bouwplannen voor het nieuwe winkelcentrum passen onder meer voor wat betreft situering en maatvoering niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 5: Fragment plankaart.



### Beleidsnotitie wonen 2001-2006

Uitgangspunt is dat de gemeente zich inzet voor alle inwoners die binnen het dorp of de gemeente willen blijven wonen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is nauwelijks ruimte voor inbreiding. De woningbehoefte zal met name opgevangen moeten worden in restruimten binnen de rode contour. Voor de benutting van deze gebieden is overleg nodig met de provincie.

Er wordt in het bijzonder aandacht besteed aan starters en senioren. Er is een gebrek aan voor senioren geschikte woningen en de bestaande koopwoningen zijn vaak onbereikbaar voor startende huishoudens. Van het nieuwbouwprogramma tussen 2001 en 2011 dient ongeveer 25% in de huur en 75% in de koopsector gerealiseerd te worden. Voor de huursector is aanpassing van de voorraad ten behoeve van de vergrijzing de inzet. Tevens dient 25% van de koopwoningen voor senioren geschikt te zijn. Door nieuwbouw van woningen die de doorstroming bevorderen, kunnen woningen voor startende huishoudens vrijkomen.

### Woningbehoefteonderzoek Reeuwijk

De gemeente Reeuwijk heeft samen met de Woningbouwvereniging Reeuwijk in 2008 een woningbehoefteonderzoek<sup>2</sup> laten uitvoeren. In dit onderzoek worden aanbevelingen gedaan voor

<sup>2</sup> RBOI, Woningbehoefteonderzoek Reeuwijk, 195.13622.00, Rotterdam, 27 augustus 2008

de samenstelling van de nieuwbouwprogramma's, waarbij de volgende accenten worden aangegeven:

- In de huursector overwegend inzetten op appartementen en seniorenwoningen, waarvan zo'n driekwart in de sociale sector. Daarnaast is er een zekere markt voor huurappartementen in het hogere marktsegment. Het gewenste accent op appartementen en seniorenwoningen geldt in principe voor alle kernen.
- Gelet op de aard van de tekorten en de aangegeven voorkeuren voor huur of koop bij de verschillende doelgroepen, is er aanleiding het aandeel huur in de toekomstige woningvoorraad te vergroten (nu circa 25%). Voor de nieuwbouwprogramma's betekent dat de aanbeveling om te streven naar een aandeel huur dat gemiddeld boven die 25% ligt.
- In de koopsector inzetten op een gedifferentieerd programma met daarin plaats voor vrijstaande woningen, tweekappers, levensloopbestendige appartementen en in zekere mate ook grondgebonden woningen voor senioren (onder andere patiowoningen). De enquête-uitkomsten geven aan dat de koopappartementen in verschillende prijsklassen gevraagd worden door de eigen inwoners, met het zwaartepunt op de prijsklasse € 275.000,- - € 350.000,-.
- Senioren met in de nabije of verdere toekomst verhuisplannen, vormen een gedifferentieerde groep qua inkomen, woonstijl en woonvoorkeuren. Dit betekent dat inspelen op deze verhuiscens een gedifferentieerd aanbod vereist. Een gemeenschappelijk kenmerk is wel de behoefte aan ruimte en ingeval van appartementen een behoorlijke maat van de buitenruimte (balkon).
- Een andere aanbeveling uit het onderzoek is terughoudendheid met het opnemen van meer eengezinswoningen in het nieuwbouwprogramma. Met name geldt dit voor de kern Reeuwijk-Brug, waar veel mensen hebben aangegeven te willen doorstromen vanuit hun huidige eengezinswoning naar enerzijds (half)vrijstaande woningen en anderzijds appartementen. De uitgevoerde saldobenadering geeft overigens aan dat er in Reeuwijk-Dorp en Driebruggen wel aanleiding is voor de bouw van eengezinswoningen.
- Aandachtspunt vormt de vraag van starters, en met name de aanzienlijke vraag naar betaalbare koop. Aanbod uit de bestaande voorraad en/of marktconforme nieuwbouw kunnen niet bieden wat veel gevraagd wordt: eengezinswoningen beneden € 200.000,-. Een optie die nadere overweging verdient is het opnemen in het programma van een deel starterswoningen, bijvoorbeeld in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom.

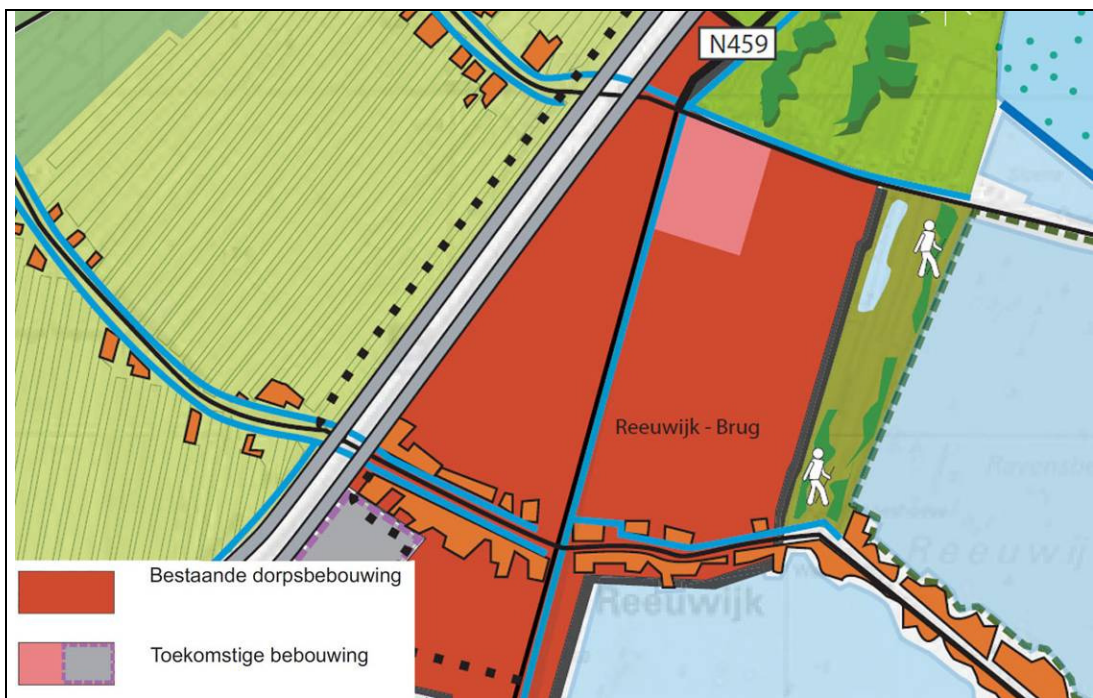
Resumerend blijkt dat er een aanzienlijke behoefte is aan appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector in het goedkope en het middeldure segment. Dit betreft met name appartementen voor senioren waarbij bijvoorbeeld ook een voorziening als een lift aanwezig is.

### *Structuurvisie*

In de Structuurvisie Reeuwijk, die is vastgesteld op 27 april 2009 wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag.

De gemeente streeft onder meer naar het instandhouden van draagvlak voor de aanwezige voorzieningen en het bloeiende verenigingsleven in met name de kleine kernen naar een evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Daarnaast wordt gestreefd naar een woonkwaliteit die is afgestemd op de vraag en de kwaliteitsbehoefte van de inwoners van Reeuwijk. Uitgangspunt daarbij is dat de woningvoorraad geleidelijk meegroeit met de lokale behoefte op basis van het uitgangspunt migratiesaldo nul. Het woningaanbod dient bovendien bij te dragen aan het behoud van het draagvlak voor het commercieel en sociaal-maatschappelijk basisvoorzieningsniveau in de gemeente. Het woningbouwprogramma is niet gekwantificeerd. Voor het behoud en ontwikkelen van groen/blauwe functies binnen de gemeente dient woningbouw zoveel mogelijk binnen het stedelijk gebied plaats te vinden. Allereerst is dan ook gezocht om binnen het bestaand stedelijk gebied door het intensiveren van de woonfunctie, het combineren van functies en het transformeren naar de woonfunctie deze woningen te accommoderen. Door een ingrijpende herstructurering van het centrumgebied in Reeuwijk-Brug, waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid een belangrijke kwaliteitsimpuls ondergaat en Reeuwijk-Brug een echt dorpshart zal krijgen, kunnen in het stedelijk gebied van Reeuwijk-Brug woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Op de plankaart heeft het plangebied de aanduiding 'bestaande dorpsbebouwing'.

Afbeelding 6: Kaartfragment structuurvisie.





## 4. Onderzoek

### 4.1. Bodem

#### *Historisch bodemonderzoek*

In verband met de voorgenomen herinrichting Miereakker te Reeuwijk is een historisch bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd voor de kadastrale percelen sectie C, nummers 1972,1973 en 1974.

Naar aanleiding van de beoordeling van dit historisch bodemonderzoek door de Milieudienst Midden-Holland (kenmerk: 200902898, 10 februari 2009) zijn de ontbrekende punten aangevuld in het aanvullend historisch onderzoek<sup>4</sup>.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse in 2007 door Geofox-Lexmond uit Bodegraven een historisch onderzoek (kenmerk: 20071318/CDR0, 27 augustus 2007) en een verkennend bodemonderzoek (kenmerk: 20072342/CDRO, 30 november 2007) zijn uitgevoerd.

- Historisch bodemonderzoek Geofox-Lexmond

Uit het historisch onderzoek (Geofox-Lexmond, 27 augustus 2007) blijkt dat het plangebied in het verleden (historische kaarten) een agrarische bestemming had, waarin de sloten zijn gedempt. Verder is niet gebleken dat er op de locatie bronnen aanwezig (geweest) zijn die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. De locatie is deels verdacht (gedempte watergangen) en deels onverdacht. Op basis daarvan is geconstateerd dat ter plaatse van de gedempte watergangen verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd. Ter plaatse van het onverdachte terreindeel hoeft geen verder onderzoek uitgevoerd te worden.

Binnen de onderzoekslocatie zijn in het verleden twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Bovendien is een WBB-locatie aanwezig. Het betreft de locatie Mierakker 17 waar een sanering is uitgevoerd. Er is geen restverontreiniging achtergebleven. De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het evaluatierapport van de sanering.

- Verkennend bodemonderzoek Geofox-Lexmond

In het verkennend bodemonderzoek (Geofox-Lexmond, 30 november 2007) is ter plaatse van de gedempte watergangen onderzoek verricht. Daarnaast is in het kader van de herontwikkeling een waterbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een aantal te dempen watergangen ('t Haventje, sloot langs de Miereakker en De Venen).

Voor het onderzoek naar de gedempte sloten is er vanuit gegaan dat alle gedempte sloten die door de onderzoekslocatie lopen min of meer met hetzelfde materiaal zijn gedempt. Derhalve is de kwaliteit van het dempingsmateriaal van twee van de sloten bepaald. Er zijn zintuiglijk geen

---

<sup>3</sup> BMA Milieu bv, Historisch onderzoek Miereakker te Reeuwijk, H0.20080281, Naaldwijk, 18 november 2008

<sup>4</sup> BMA Milieu bv, Aanvulling op historisch onderzoek Miereakker te Reeuwijk, H0.20080281.02, Naaldwijk, 16 maart 2009

kenmerken aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van gedempte sloten. De sloten zijn waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is besloten geen analytisch onderzoek naar de slootdempingen te verrichten. De kwaliteit van het dempingsmateriaal zal niet afwijken van de kwaliteit die op basis van de bodemkwaliteitskaart verwacht mag worden.

Bij de uitvoering van het waterbodemonderzoek zijn tijdens de veldwerkzaamheden zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die duiden op een specifieke (bron van) verontreiniging van de waterbodem. De dikte van het slib is circa 5-10 cm. Het slib wordt op basis van de resultaten geclassificeerd als klasse 2. Op basis hiervan mag het slib maximaal 20 meter over de direct aan de watergang grenzende percelen worden verspreid. Gezien de ligging van de locatie in de bebouwde kom is het waarschijnlijk dat het verspreiden van de baggerspecie niet wenselijk of zelfs niet mogelijk is. De baggerspecie kan dan direct worden afgevoerd voor verwerking of in een tijdelijk baggerdepot worden ontwaterd. Voor dit laatste zijn echter vergunningen noodzakelijk.

- **Miereakker 17**

Op het perceel Miereakker 17 waren vijf brandstoftanks aanwezig. Ter plaatse waren een (ondergrondse) dieseltank, een benzineservicestation, een autowasserij en een auto-onderdelen servicebedrijf gesitueerd. Uit het evaluatierapport (kenmerk: E-8194.250, d.d. 26 november 1998, IGN b.v.) blijkt dat deze olietanks in oktober 1998 zijn verwijderd. Van de sanering zijn achtereenvolgens een saneringsplan (1997, Tauw Milieu), -evaluatie (1999, IGN) en een nader onderzoek (1999, Tauw Milieu) bekend. Door het bevoegd gezag is ingestemd met de uitgevoerde sanering (1999, DWMI182333).

#### *Beoordeling milieudienst*

Uit de beoordeling<sup>5</sup> van het historisch onderzoek en de aanvulling daarop door de Milieudienst Midden-Holland blijkt dat geen dit onderzoek geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van een verkennend onderzoek. In aanvulling op deze onderzoeken constateert de Milieudienst dat de locatie Miereakker 17 op grond van het beoordeelde (aanvullend) historisch onderzoek verdacht is, omdat er gebleken is dat er op de locatie bronnen aanwezig (geweest) zijn die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Dit betreft een voormalig automobielservice en tankstation. Omdat deze locatie is gesaneerd, is het voldoende aannemelijk dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en ergens anders wordt toegepast, dan dient de kwaliteitsbepaling van de partij te voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of hetgeen gesteld is in het grondstromenbeleid Midden-Holland. Op basis van het beoordeelde onderzoek zijn er geen bodemhygiënische redenen, die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de locatie.

---

<sup>5</sup> Milieudienst Midden-Holland, Aanvullend historisch vooronderzoek aan de Miereakker te Reeuwijk, 200906382, Gouda, 3 april 2009

## 4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

In het akoestisch onderzoek<sup>6</sup> is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van de Dunantlaan, 't Kerkestuk, de Miereakker, De Lange Krag, de Raadhuisweg, de Roland Holstlaan, en het Treebord

Uit de berekeningen (zie afbeelding 7) blijkt dat voor de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Dunantlaan, de Lange Krag, de Miereakker en 't Kerkestuk wordt overschreden. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

**Afbeelding 7: Geluidbelasting op het bouwplan (bouwhoogte 6 meter).**

Aantal	Appartementen gesitueerd aan	Ten gevolge van	Max. hogere waarde Lden (dB)
15	Lange Krag	Lange Krag	51
3	Dunantlaan	Lange Krag	51
3	't Kerkestuk	Miereakker	51
3	Lange Krag	Miereakker	51
15	't Kerkestuk	't Kerkestuk	53
1	Dunantlaan	't Kerkestuk	49
15	Dunantlaan	Dunantlaan	52
* inclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J <sup>0</sup> artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006			

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wet geluidhinder en de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland van 10 april 2007, zoals vastgesteld door de gemeente Reeuwijk op 8 mei 2007. Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere ge-

<sup>6</sup> Aqua-Terra Nova BV, Akoestisch wegverkeerlawaaionderzoek Nieuwbouw Miereakker te Reeuwijk-Brug, AV.0397W-2, Naaldwijk, 8 juni 2010

luidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. In de beleidsregel is opgenomen dat het mogelijk is om een hogere waarde vast te stellen indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Ook moet de geluidsbelasting op verblijfsruimten en de eventuele gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Hieruit blijkt dat een geluidsarmer verhardingstype niet haalbaar is, omdat deze veelal minder goed bestand zijn tegen 'wringend' verkeer. Gelet op de ligging van het bouwplan bij een aantal kruispunten is toepassing van dit type wegdek niet doelmatig, omdat snel slijtage zal optreden. Geluidschermen zijn uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Derhalve wordt geconstateerd dat het gemeentebestuur een hogere grenswaarde procedure dient te doorlopen.

De geluidsbelasting kan derhalve niet worden verlaagd tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van geluidreducerende maatregelen omdat deze maatregelen onvoldoende doelmatig zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard ondervinden.

Gelet op het feit dat aan de voorwaarden uit de beleidsregel is voldaan, zal aan burgemeester en wethouders worden verzocht een hogere waarde vast te stellen. Door isolerende maatregelen te treffen aan de gevels van de woningen zal er voor zorg gedragen worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Bouwbesluit. Hiervoor dient wel een nader akoestisch onderzoek te worden verricht om aan te tonen dat aan deze eis wordt voldaan.

### **4.3. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is hiernaar onderzoek<sup>7</sup> verricht. Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Ook een winkelcomplex met een vloeroppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> is een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico gelden.

---

<sup>7</sup> Aqua-Terra Nova BV, Onderzoek Externe Veiligheid en Milieuaspecten Miereakker Reeuwijk, 08/AQT770/TD, Naaldwijk, 28 november 2008

Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:

- het project ligt niet in een risicocontour van het LPG-tankstation aan de A12;
- het plangebied ligt ver buiten de risicocontouren van het Gasontvangstation aan de Buitenomweg;
- het bouwplan ligt buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen.
- er liggen in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- er liggen in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, die een belemmering vormen voor de planontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI-inrichtingen.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

#### **4.4. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Om te bepalen of het project bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is onderzoek<sup>8</sup> verricht. De nieuwbouw van het appartementencomplex en de winkels aan de Miereakker te Reeuwijk heeft een toename van ruim 900 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg. Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat door de voorgenomen planontwikkeling er geen overschrijdingen plaatsvinden van de normen uit de Wet luchtkwaliteit. De concentraties voor fijn stof en stikstofdioxide worden met minder dan 3% van de grenswaarde verhoogd, waardoor de planontwikkeling voor deze stoffen "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planontwikkeling.

---

<sup>8</sup> Aqua-Terra Nova BV, Luchtkwaliteitonderzoek – Nieuwbouw Miereakker te Reeuwijk, AV.0397L-1, Naaldwijk, 8 juni 2010

#### 4.5. Waterparagraaf

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets<sup>9</sup> plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

##### *Beleid*

- Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk.

In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en

---

<sup>9</sup> Aqua-Terra Nova BV, Waterstudie Plangebied "Miereakker" te Reeuwijk, 210098/AQT301WT/MP, Naaldwijk, 21 mei 2010

dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

- Keur 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009

De "Keur 2009", die is vastgesteld op 9 december 2009 en de Beleids- en Algemene regels 2009" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt."

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen en derhalve zijn er omtrent de veiligheid en waterkeringen geen aanvullende maatregelen van toepassing.

#### *Waterkwantiteit*

De hoofdwatgang ten zuiden van het plangebied zal van functie wijzigen naar een overige watgang. Deze formalisering zal plaatsvinden in de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De watgang zal aan de westzijde van de Lange Krag worden gedempt en de duiker zal worden herplaatst. In de toekomstige situatie zal de watgang evenwijdig aan de Dunantlaan worden versmald tot 4,80 meter. Deze breedte voldoet aan de gestelde eisen van het Hoogheemraadschap voor overige watergangen.

Ten behoeve van de dempingen dient circa 938 m<sup>2</sup> watercompensatie te worden gerealiseerd. Deze watercompensatie zal gerealiseerd worden in de polder Reeuwijk. Dit geldt eveneens voor de compensatie ten behoeve van de toename verhard oppervlak (circa 500 m<sup>2</sup>). In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat in dit kader nog eens 75 m<sup>2</sup> gecompenseerd dient te worden. De watercompensatie wordt aangegeven in de dempingbalans van Reeuwijkbrug. Dit is een afstemmingsdocument tussen de gemeente Reeuwijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De gemeente Reeuwijk gaat in een overeenkomst met de ontwikkelaar vastleggen dat de gemeente de compensatie opneemt in de dempingbalans. Derhalve is er overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar over de compensatie.

#### *Watersysteemkwaliteit & ecologie*

Westelijk, buiten het plangebied bevindt zich een riooloverstort. De waterkwaliteit van de watgang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de ver-

mindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden en overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

#### *Afvalwater en riolering*

Waar mogelijk, zullen de verharde oppervlakken worden afgekoppeld. Ter plekke van het distributiepunt voor de winkels zal de verharding worden ontwaterd op het riool. De nieuwe gebouwen in het plangebied worden aangesloten op de vrij vervalriolering. Het plan zal voldoen aan de Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakten.

#### *Onderhoud en bagger*

Onderhoud kan plaatsvinden vanaf de Dunantlaan. De oever van de watergang valt buiten de grenzen van het plangebied en zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het projectplan is niet van invloed op de methodiek voor het uitvoeren van onderhoud. Doordat de status van de watergang naar overige watergang wijzigt, komt mogelijk de onderhoudsplicht bij de perceeleigenaren.

#### *Procedure*

In de initiatieffase van het project heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de gemeente Reeuwijk en de initiatiefnemer. Volgens de procedure van de watertoets is deze waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft hierop op 28 januari 2009 een informele instemming gegeven met een bedenking. Hierop is de rapportage aangevuld met de afspraken omtrent de watercompensatie.

## **4.6. Flora en fauna**

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een eco-effectscan<sup>10</sup> uitgevoerd.

### **4.6.1. Eco-effectscan**

In de eco-effectscan wordt geconstateerd dat het project geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden en de EHS. Er is derhalve geen nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het EHS-beleid nodig.

Uit de eco-effectscan blijkt dat er een groeiplaats van een tongvaren op de kademuur aanwezig is. Om de vestiging van muurplanten te bespoedigen wordt geadviseerd in het plangebied een geschikte biotoop voor muurplanten te creëren.

---

<sup>10</sup> Aqua-Terra Nova BV, Eco-effectscan Winkelcentrum Miereakker te Reeuwijk-Brug, 08/AQT762/CG, Naaldwijk, 25 november 2008



Er wordt niet verwacht dat er broedende vogels verstoord zullen worden. Om te voorkomen dat er meerkoeten gaan broeden, wordt geadviseerd vooraf aan het broedseizoen drijvende tillen uit de watergang te verwijderen.

Bij werkzaamheden aan de watergang kunnen vissen (kleine modderkruiper) en algemeen voorkomende amfibieën verstoord worden, maar door maatregelen te nemen kan deze verstoring tot het minimum beperkt worden. Dit kan onder meer door:

- de nieuwe duiker te realiseren voordat de watergang gedempt wordt, zodat er een vluchtweg aanwezig blijft;
- voorafgaand aan het dempen de vissen vooruit te drijven door met een schepnet door het water te waden, waarbij de modderlaag wordt meegenomen;
- de sloot wordt in de richting van de bestaande watergang te dempen;
- de werkzaamheden aan de watergang dienen niet in de warme zomermaanden (juli, augustus) uit te voeren, omdat de vissen dan extra kwetsbaar zijn, door de aanwezigheid van eieren en jong broed en de verminderde beschikbaarheid van zuurstof.

Daarnaast zijn er mogelijk verblijfsplekken van vleermuizen in het plangebied aanwezig. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd.

Het project kan voor deze genoemde beschermde soorten tot overtreding van de Flora- en faunawet leiden. Voor de overtreding van artikelen van de Flora- en faunawet zal een ontheffing nodig zijn. Een ruimtelijke inrichting valt onder een in de Flora- en faunawet genoemd belang, waarmee kan worden aangetoond dat het project een redelijk doel dient. Voor de aangetroffen beschermde soorten (tabel 2 soorten) kan een ontheffing voldoende worden onderbouwd. Indien aan de genoemde randvoorwaarden van de ontheffing wordt voldaan, ziet Aqua Terra Nova geen reden waarom een ontheffing niet verleend zou kunnen worden.

#### 4.6.2. Vleermuizen

In het projectgebied komen de gewone en de ruige dwergvleermuis voor<sup>11</sup>. De rosse vleermuis is alleen overvliegend waargenomen. In de omgeving van het projectgebied zijn daarnaast meervleermuis en ruige dwergvleermuis waargenomen. Alle soorten vleermuizen zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet, tabel 3 en de Habitatrichtlijn Bijlage IV.

##### *Zomerverblijf gewone dwergvleermuis*

De zomerverblijfplek van de gewone dwergvleermuis ligt buiten het projectgebied. Met de sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum zal deze verblijfplek niet verloren gaan.

Indien er tijdens de bouw verlichting op de uitvliegopening van de verblijfplek in het flatgebouw aan de Miereakker wordt gericht, kan dit verstoring zijn voor vleermuizen. Het verstoren van een vaste verblijfplek valt onder artikel 11 van de Flora- en faunawet. Aangezien de flat be-

---

<sup>11</sup> Aqua-Terra Nova BV, Vleermuizeninventarisatie Winkelcentrum Miereakker te Reeuwijk-Brug, 210098/AQT302FF/CG, Naaldwijk, 9 september 2010

woond is, is het echter niet waarschijnlijk dat er verlichting op het gebouw wordt gericht. Verwacht wordt dat het verstorende effect van overige verlichting op of rond de bouwplaats verwaarloosbaar is, aangezien er in het projectgebied momenteel ook veel verlichting aanwezig is van de lantarenpalen.

Overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet kan eenvoudig voorkomen worden door geen verlichting op de gevel/dakrand van het flatgebouw aan de Miereakker te richten, zodat de functionaliteit van de zomerverblijfplek ten allen tijde behouden blijft.

#### *Baltsverblijf gewone dwergvleermuis*

Met de sloop van het winkelcentrum zullen 1 tot 3 baltsverblijven van gewone dwergvleermuizen verloren gaan. Potentieel kunnen deze verblijven ook als winterverblijf fungeren. Het verlies van één of enkele verblijven van een klein groepje vleermuizen heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de populatie gewone dwergvleermuizen in Reeuwijk-brug.

#### *Foerageergebied gewone dwergvleermuis*

Het foerageergebied rond het projectgebied is geen essentieel foerageergebied. Tijdens de werkzaamheden kunnen de vleermuizen uitwijken naar geschikt foerageergebied in de directe omgeving. Na afronding van het project ontstaat er een vergelijkbaar foerageergebied. Het project heeft geen effect op de functionaliteit van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis.

#### *Kraamverblijf meervleermuis*

Het project aan de Miereakker heeft geen effect op de functionaliteit van de kraamkolonie van de meervleermuis, gezien de afstand tot het projectgebied (ruim 400 meter) en de tussenliggende wegen en woningen.

#### *Advies vervolprocedure*

Met het slopen van het winkelcentrum gaan vaste verblijfplekken (baltsverblijven) van de gewone dwergvleermuis verloren. Daarnaast kan het project een effect hebben op de functionaliteit van de zomerverblijfplek van de gewone dwergvleermuis indien er tijdens de bouw verlichting op gevel/dakrand van het flatgebouw wordt gericht.

Dit betekent een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Hiervoor is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Een ontheffing wordt alleen verleend aan projecten met een bij Wet genoemd belang en als de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen niet in gevaar komt. Ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn betreft het bij wet genoemd belang alleen 'dwingende redenen van openbaar belang'.

Om negatieve effecten op de functionaliteit van het zomerverblijf, baltsverblijf en potentieel winterverblijf van de gewone dwergvleermuis te voorkomen of te mitigeren is het nodig om maatregelen te treffen. Dit betreffen zowel maatregelen tijdens de uitvoering als het opnemen van verblijven voor vleermuizen in het nieuwe ontwerp. Indien er voldoende mitigerende maatregelen (zie afbeelding 8) worden getroffen, zodat de verblijven van de gewone dwergvleermuis ten alle

tijde blijven functioneren, is sinds september 2009 geen ontheffing meer nodig en zal het niet nodig zijn het wettelijk belang aan te tonen. Bij strikt beschermde soorten (zoals vleermuizen) raadt het Ministerie van LNV wel aan het project met de te treffen mitigerende maatregelen aan hen voor te leggen ter goedkeuring. Goedkeuring voor het project wordt verkregen middels een 'positieve afwijzing' van de ontheffingaanvraag. Dit betekent dat er voldoende maatregelen worden genomen, zodat overtreding van de wet voorkomen wordt en ontheffing niet nodig is.

#### Afbeelding 8: Mitigerende maatregelen.

Om verstoring van vleermuizen te voorkomen en de functionaliteit als zomer-, balts- en winterverblijf te behouden wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor mitigerende maatregelen. Het gaat daarbij zowel om maatregelen tijdens de uitvoering als om maatregelen in het project. Het ontwerp dient hierop te worden aangepast en de mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol opgenomen te worden.

##### *Mitigerende maatregelen tijdens de uitvoering*

Om te voorkomen dat er tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden vleermuizen verstoord of verwond raken dienen de onderstaande maatregelen getroffen te worden:

- De sloopwerkzaamheden van het winkelcentrum worden buiten de kwetsbare periode uitgevoerd. Gewone dwergvleermuizen zijn kwetsbaar tijdens de overwintering vanwege de lage temperaturen en omdat er geen voedsel (insecten) is. Vleermuizen overwinteren globaal van november t/m maart.
- De sloopwerkzaamheden van het winkelcentrum worden buiten de baltsperiode uitgevoerd. De baltsperiode van de gewone dwergvleermuis loopt van (15 juli) 15 augustus t/m 1 oktober (1 november).
- Als tussentijdse alternatieve verblijfplek voor worden vleermuiskasten opgehangen op daartoe geschikte plekken, die in overleg met een ter zake kundige worden bepaald. De alternatieve verblijfplekken zijn gereed en functionerend voordat er werkzaamheden aan de gebouwen plaatsvinden.
- Vooraf aan de sloopwerkzaamheden wordt het gebouw voor vleermuizen ongeschikt gemaakt door boven en onder gaten in de gevel te maken en plaatmateriaal (C1000-bord) en zonneschermen te verwijderen. Hierdoor ontstaat tocht en zullen de vleermuizen er wegtrekken. Het ongeschikt maken van het gebouw dient in overleg met een ter zake kundige te worden uitgevoerd.
- Vooraf aan de sloopwerkzaamheden wordt door een ter zake kundige op gebied van vleermuizen gecontroleerd of er vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Indien er vleermuizen worden aangetroffen worden de sloopwerkzaamheden uitgesteld totdat de vleermuizen er wegtrekken. Vleermuizen kunnen eventueel verjaagd worden door de uitvliegopeningen met een plastic 'sheet' af te sluiten, zodat de vleermuizen er wel uit maar niet in kunnen. Dit dient buiten de voortplantingsperiode te gebeuren, omdat de jongen anders opgesloten zitten. Het afsluiten van openingen dient in overleg met een ter zake kundige te worden uitgevoerd en wordt zo mogelijk voorkomen.
- Verlichting van de bouwplaats wordt beperkt en er wordt geen verlichting op de gevel/dakrand van het flatgebouw aan de Miereakker gericht.

##### Mitigerende maatregelen In het project

Om het nieuwe gebouw voor gewone dwergvleermuizen geschikt te maken, dient het ontwerp hierop aangepast te worden. Vleermuizen verblijven in spouwmuren, tussen dak- en dakbeschot of in andere smalle ruimtes van 2 tot 10 cm waar ze ondersteboven kunnen hangen of wegkruipen. Er zijn allerlei varianten te bedenken om een smalle spouw met een invliegopening aan de onderzijde te creëren; zoals een dubbele dakrand of dubbele schoorsteen. Aandachtspunten in het ontwerp zijn onder andere:

- Verblijfplek: minimaal 3 verblijfplekken, met een opening aan de onderzijde, tochtvrij, Invliegopening: minimaal 1,5 cm breed, minimaal 2 meter boven de grond, bij voorkeur op de zuid- of westgevel, geen verlichting op de opening richten,
- Aanvliegroute: vrij van obstakels, ruwe verticale ondergrond om op te landen.

Iedere vleermuissoort heeft zijn eigen habitat. Geadviseerd wordt de kenmerken van de bestaande verblijfplek zo goed mogelijk na te bootsen. Om geschikte kraamverblijven voor gewone dwergvleermuizen te creëren is maatwerk en een gedegen ontwerp nodig.

#### 4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Afbeelding 9: Fragment Archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart gemeente Reeuwijk.



In verband met de ontwikkelingen in het plangebied is een verkennend archeologische onderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een lage archeologische trefkans heeft. Volgens de CHS ligt de onderzoekslocatie in een zone met een lage kans op archeologische sporen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie en in de directe omgeving bevinden zich geen archeologische monumenten of Archis-waarnemingen. De dichtst bij zijnde Archis-waarneming ligt op circa 600 meter ten zuidwesten van de onderzoekslocatie en betreft de resten van het 17e eeuwse buitenhuis Kantwijk. Volgens de Grote Historische Atlas 1839-1859, de Gemeente Atlas Jacob Kuiper 1865-1870 en de Bonnekaarten van rond 1900 was de locatie destijds in gebruik als weiland en niet bebouwd. De huidige bebouwing dateert uit de jaren '60 en '70 van de 20e eeuw.

Op de archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart gemeente Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'komgebied van de OudeRijn-komafzetting op veen of veen' een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen voor boerderijplaatsen en langs de ontginningsassen geldt een hoge verwachting. Daarvan is in dit geval geen sprake. Derhalve is archeologisch onderzoek ter plaatse niet noodzakelijk. Het is echter mogelijk dat zich op de locatie toch archeologische sporen bevinden. Mocht er tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit worden op zaken waarvan men het archeologisch karakter redelijkerwijs kan vermoeden, dan dient dit conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

#### **4.8. Bedrijvigheid**

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Dit is tevens onderzocht in het "Onderzoek<sup>3</sup> Externe Veiligheid en Milieuaspecten Miereakker Reeuwijk".

Detailhandelsbedrijven, horeca en supermarkt zijn inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer. De bedrijven zullen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (2008) vallen. Deze bedrijvigheid is weinig milieubelastend zijn en kan aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Het woongenot van de bewoners van de omliggende woningen en de woningen in het bouwplan verandert niet of nauwelijks, aangezien er in de huidige situatie al winkels zijn gevestigd en deze in het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Woningen zijn (geluid-) gevoelige objecten en kwetsbare objecten, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen ten opzichte van WM-inrichtingen en -installaties gelden. De locatie ligt in een zogenaamd gemengd gebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk. Er bevinden zich in de omgeving geen bedrijven waaraan grote veiligheids- of milieurisico's zijn verbonden. Het bouw-

---

<sup>12</sup> ArcheoWest B.V., ArcheoScan Miereakker Reeuwijk, 2008.2048, Naaldwijk, 19 november 2008

plan ligt niet in een milieuzone of veiligheidszone van omliggende bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

#### 4.9. Distributieplanologisch onderzoek

In verband met de uitbreiding van het winkelcentrum is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2007 geactualiseerd<sup>13</sup>. In het DPO wordt geconstateerd dat het Winkelcentrum Mierakker niet is meer toegespitst op wensen en eisen deze tijd. Het winkelcentrum biedt een vrij compleet dagelijks artikelenaanbod. Dit aanbod is verouderd en niet meer toegespitst op de wensen en eisen van de hedendaagse consument. De winkels zijn relatief klein van omvang en het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen is relatief beperkt.

Modernisering en versterking van de Miereakker is noodzakelijk om de inwoners uit de eigen kern te kunnen binden. Als dat niet gebeurt, is de verwachting dat de inwoners in de toekomst nog meer dan nu het geval is buiten Reeuwijk-Brug zullen winkelen. Als gevolg hiervan zal het aanbod in Reeuwijk-Brug dan op termijn verder versralen.

Bij woonplaatsen met een inwonertal als Reeuwijk-Brug hoort een bijpassend winkelcentrum met een kernverzorgende functie en een bepaald type aanbod. Gezien de beperkte omvang van het primaire verzorgingsgebied zal dit centrum met name gericht zijn op het efficiënte kopen, waarbij gemak en nabijheid voor de consument een rol spelen. De samenstelling van het winkelaanbod moet compleet en divers zijn en minimaal bestaan uit:

- een servicesupermarkt, diverse levensmiddelenpecialzaken en een drogisterij;
- bloemen, dierbenodigdheden;
- (textiel)mode;
- huishoudelijke artikelen;
- apotheek, dag horeca, post, geldautomaat, bank en eventueel kapper.

Het programma voor de Miereakker is evenwichtig en past bij Reeuwijk-Brug en voldoet aan de minimumeisen van een kernverzorgend winkelcentrum.

Cijfermatig is er zowel voor de dagelijkse als niet-dagelijkse artikelensector ruimte voor modernisering. De berekende uitbreidingsruimte die kan worden benut door uitbreiding van winkels en toevoeging van nieuwe winkels is 870 m<sup>2</sup> wvo voor de dagelijkse artikelensector en 615 à 1.075 m<sup>2</sup> wvo voor de niet-dagelijkse artikelensector. Deze modernisering geeft zowel ruimte voor de benodigde schaalvergroting van bestaande winkels, als ruimte voor nieuwe en in Reeuwijk-Brug ontbrekende winkels.

Een van de uitgangspunten van het programma is, dat een deel van het programma wordt ingevuld door bestaande ondernemers in zowel de Miereakker als elders in Reeuwijk-Brug. Uit interviews met ondernemers in Reeuwijk-Brug blijkt dat hier belangstelling voor bestaat.

---

<sup>13</sup> BRO Boxtel, DPO Centrumplan Miereakker eindrapport, 205X00207.042202\_3, Boxtel, 23 oktober 2007

Ook de clustering levert voordelen op. Voor ondernemers geldt dat zij van elkaars aantrekkingskracht en van gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeerfaciliteiten kunnen profiteren. Voor de consument levert clustering gemak en overzichtelijkheid op. Bovendien kan het aantal verkeersbewegingen door clustering beperkt worden. De uitbreiding van het huidige winkelcentrum de Miereakker heeft bovendien een structuurversterkend effect. De locatie ligt centraal in de kern Reeuwijk-Brug. Door uitbereiding van het aanbod op deze reeds bestaande locatie zal de aantrekkingskracht van het retailaanbod in Reeuwijk-Brug toenemen.

Andere winkellocaties binnen Reeuwijk-Brug kunnen daardoor aan aantrekkingskracht inboeten. De verwachting is dat de effecten het grootst zullen zijn voor het Bruggehoofd. Bezien vanuit het oogpunt van de structuur heeft een verdere clustering van winkelaanbod echter een veel hogere prioriteit.

Samengevat wordt geconstateerd dat met de geplande modernisering en versterking van Miereakker de inwoners in Reeuwijk-Brug weer een compact en compleet winkelcentrum krijgen met een goede verblijfskwaliteit. Het programma is cijfermatig te onderbouwen, zeker als er van uitgegaan wordt dat een deel van het programma wordt ingevuld met reeds bestaande winkelmeters. Er zijn effecten te verwachten, die het grootste zijn voor het Bruggehoofd. Bezien vanuit het oogpunt van de structuur heeft een verdere clustering van winkelaanbod echter een veel hogere prioriteit. Het plan Miereakker is derhalve vanuit distributieplanologisch oogpunt haalbaar en wenselijk.

#### **4.10. Windhinder**

Ten behoeve van de geplande nieuwbouw van het winkelcentrum De Miereakker en appartementengebouwen De Venen Oost te Reeuwijk is een beoordeling<sup>14</sup> uitgevoerd van het windklimaat op loopniveau in het plangebied. Voor de beoordeling van het windklimaat wordt in Nederland de norm NEN 8100 gebruikt. In deze norm wordt onderscheid gemaakt tussen hinder ten gevolge van wind en gevaar ten gevolge van wind.

Vanwege de hoogte en de ligging van beide plannen zal het te verwachten windklimaat ten aanzien van windhinder binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan als goed worden beoordeeld. Nergens in de plangebieden en directe omgeving hiervan wordt, ten aanzien van de beoordeling op windgevaar verwacht dat de kwalificatie 'gevaarlijk' of zelfs maar 'beperkt risico' gegeven hoeft te worden. Conform het beslismodel uit de NEN 8100 kan derhalve geconcludeerd worden dat geen aanvullende onderzoek door middel van een windtunnel of CFD (Computational Fluid Dynamics) dient te worden uitgevoerd.

---

<sup>14</sup> Cauberg-Huygen BV Raadgevende Ingenieurs, De Miereakker en De Venen Oost" te Reeuwijk Beoordeling windhinder, 20101692-02, Rotterdam, 17 augustus 2010

## 5. Toekomstige situatie

### 5.1. De voorzieningenzone

Het stedenbouwkundig plan voor het winkelcentrum de Miereakker maakt onderdeel uit van het plan voor de 'voorzieningenzone' aan de noordkant van de Dunantlaan.

Uitgangspunt voor de planvorming is dat de voorzieningenzone een ruimtelijke eenheid met een sterke identiteit en een dorpse schaal en maat zou moeten vormen, waarbij de schaal overigens wel van een andere orde is dan die in de omliggende woongebieden. De kwaliteiten van de omgeving dienen daarbij optimaal te worden. De ruimtelijke eenheid van het centrum wordt versterkt door de zogenaamde Loper als een derde structurerend element in het dorp toe te voegen. De Loper bestaat uit een 'tapijt' dat van oost naar west uitgerold is over het centrum, zowel over de openbare ruimte als over de gevels. Daarbij zijn drie deelgebieden te onderscheiden: de Ravenhorst, de Miereakker en de Brug/de Ark. De Loper zorgt voor onderlinge samenhang tussen de deelgebieden en kan gefaseerd worden aangelegd, zonder dat het concept wordt aangetast.

De bedoeling hiervan is dat de ruimtelijke samenhang in het gebied wordt vergroot. Het voorzieningenzone krijgt hierdoor een duidelijke eigen identiteit. Tevens verbindt de Loper de verschillende onderdelen en bouwblokken met elkaar. Door de flexibele inrichting kan de Loper worden gebruikt als (evenementen)plein, ontmoetingsruimte, verblijfsplek en doorgangsroute en kan worden beschouwd als de huiskamer van het dorp.

Door het kleinschalige karakter en de dorpse schaal en maat van de bebouwing langs de oude slagenverkaveling door te zetten in de nieuwe blokken, ontstaat een verbinding met het oude dorp. Het maken van voorkanten naar het water en de Dunantlaan toe, zorgt ervoor dat het centrum ook een gezicht naar buiten toe krijgt en de relatie met het water wordt versterkt.

De positie van de gebouwen op de Loper zorgt voor afwisseling in beslotenheid en openheid. Wanden en vloer van de 'huiskamer' vormen één geheel en markeren bijzondere plekken binnen de Loper en zorgen voor samenhang.

De groenstructuur versterkt het concept van de Loper door deze te omzomen met bomen in een strak ritme, buiten de Loper staan de bomen verspreid en is een andere soort gekozen.

De Loper bestaat uit een warm roodoranje tapijt met een 'luxe' uitstraling van water tot gevel. Om te voorkomen dat het gebied buiten de Loper een achterkant wordt, wordt ook hier een afwijkende verharding in één tint aangebracht, bijvoorbeeld in antraciet. Hout wordt toegepast om plekken te verbijzonderen.



In het verlengde van de straten die de historische slagenstructuur volgen, is gekozen voor een geparcelleerde gevelopbouw. Dit kan worden bereikt door middel van verschillen in materialisatie, kleurstelling, gevelindeling en plasticiteit.

## 5.2. De Miereakker

Het nieuwe winkelcentrum bestaat uit drie gebouwen die onderling verbonden zijn door loopbruggen. Op de begane grond zal in die drie gebouwen in totaal 4.400 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak worden gerealiseerd. Daarboven worden in totaal 57 appartementen met bijbehorende bergingen en een parkeerdek gerealiseerd. In afbeelding 10 is een indicatief stedenbouwkundig plan aangegeven. De inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige opzet van het plangebied De Venen Oost (ten oosten van het plangebied) komen hierin niet overeen met de meest recente planontwikkelingen.

Afbeelding 10: Indicatief stedenbouwkundig plan.



De begane grond van het grootste gebouw aan de noordzijde van het plangebied bestaat bijna volledig uit winkelruimte. Op dit gebouw staan drie afzonderlijke bouwblokken met appartementen van drie lagen die onderling verbonden zijn door loopbruggen en/of galerijen. Op de eerste verdieping zijn de bergingen en is het parkeerdek voor de bewoners. Door de 'losse' blokken op de verdieping, sluit de bebouwing goed aan op de dorps structuur en bij de schaal en maat van het dorp. De gewenste kleinschaligheid kan nog verder worden geaccentueerd door gebruik te maken van bijvoorbeeld verschillen in kleur- en materiaalgebruik, gevelindeling, plasticiteit en hoogteverschillen. Van belang is dat er wel samenhang is tussen de blokken onderling. In architectonisch opzicht moeten ze familie van elkaar zijn, maar wel elk een eigen identiteit hebben.

De twee kleinste gebouwen bestaan uit vier bouwlagen en staan als het ware op de Loper aan het water. De appartementen in deze gebouwen zijn eveneens door middel van loopbruggen verbonden met (het parkeerdek van) het grootste gebouw.

Het grootste gebouw begeleidt zodoende de nieuwe straat door winkels. Centraal in De Miereakker ontstaat zodoende een plein aan het water, waar tevens de mogelijkheid is om een terras bij de horecavoorziening aan te leggen. De wanden van dit plein worden zodoende gevormd door bebouwing die uit vier bouwlagen bestaat.

Het winkelcentrum zal aan de noordzijde aan de Miereakker worden bevoorrad. Het is de bedoeling om de kopgevels door te laten lopen tot op de straat, ter plaatse van de bevoorrading de gevel te 'bekleden' met een ander materiaal of etalageruimte, 'kijkdozen' of vergelijkbare oplossingen het mogelijk te maken. De achterliggende gedachte hiervan is de kwaliteit van het uitzicht vanuit de Rietgorsflats zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

### 5.3. Parkeren

In het Stedenbouwkundige programma van eisen is aangegeven dat voor alle ontwikkelingen de parkeersituatie zal worden berekend volgens de ASVV 2004 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte. Het CROW ontwikkelt breed gedragen kennisproducten en richtlijnen. In de ASVV zijn zo ook richtlijnen opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen bij verschillende functies in verschillende omgevingsituaties. Bij de ontwikkeling van projecten binnen gemeente Reeuwijk wordt in het algemeen voor de parkeersituatie altijd gebruik gemaakt van de ASVV.

Uitgangspunt voor de parkeersituatie bij zowel de Miereakker als het project de Venen-Oost is dat elk in hun eigen parkeerbehoefte voorziet. Bij beide locaties is uitgegaan van gedeeltelijk openbaar parkeren en gedeeltelijk parkeren op eigen terrein in de vorm van verdiept parkeren en parkeren op het dak.

Bi die parkeerrichtlijnen wordt onderscheid gemaakt in de mate van stedelijkheid van een gebied (stedelijkheidsgraad) en in stedelijke zones (centrum, schil/overloopgebied centrum en rest bebouwde kom). Daarnaast hebben de parkeerrichtlijnen bij sommige functies een bandbreedte. Deze bandbreedte is opgenomen omdat voor de parkeersituatie eigenschappen zoals aantrekkelijkheid, kwaliteit van het invloedsgebied van een functie in verhouding tot concurrenten of alternatieven een rol spelen. Voor het winkelcentrum zijn de uitgangspunten uit afbeelding 11 aangehouden.

In dit bestemmingsplan is voor de winkels bijna de maximale parkeerrichtlijn aangehouden, namelijk 3,75 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de woningen is onderscheid gemaakt in goedkopere woningen (sociaal) en middeldure tot dure woningen. Bij beide is de maximale par-

keernorm aangehouden waarbij voor de middeldure woningen zelfs de maximale parkeerrichtlijn voor dure woningen (1,7) is opgenomen.

**Afbeelding 11: Bandbreedte parkeren.**

Functie	Stedelijkheidsgraad	Stedelijke zone	Bandbreedte	
			minimaal	maximaal
<i>Winkels</i>				
Wijk-, buurt- en dorpscentra	Matig stedelijk	centrum	2,5/100 m <sup>2</sup> bvo	4,0/100 m <sup>2</sup> bvo
<i>Woningen</i>				
Woning goedkoop	Matig stedelijk	Centrum	1,2/woning	1,3/woning
Woning middelduur	Matig stedelijk	Centrum	1,3/woning	1,5/woning
Woning duur	Matig stedelijk	Centrum	1,5/woning	1,7/woning

Uit de berekening van de parkeerbehoefte op basis van deze normering blijkt dat in totaal 293 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In dat aantal is rekening gehouden met de handhaving van het bestaande aantal plaatsen voor De Brug en voor de huisartsenpost.

**Afbeelding 12: Parkeerbalans.**

	oppervlak/aantal	norm	aantal parkeerplaatsen
Winkelcentrum	4.400 m <sup>2</sup>	0,0375 pp/m <sup>2</sup>	165
Appartementen sociale sector	44	1,3/woning	57
Appartementen koopsector	13	1,7/woning	22
De Brug bestaand			47
Huisartsenpost			12
<i>Totaal benodigd aantal plaatsen zonder aftrek</i>			303
Gelijktijdigheid			10
<i>Totaal benodigd aantal plaatsen</i>			293
Parkeerdek			78
<i>Nog te realiseren op maaiveld</i>			215

Bewoners van de appartementen boven het winkelcentrum kunnen hun auto op een parkeerdek van het winkelcentrum parkeren. Hier worden 78 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een klein deel van de huidige vijver voor De Ark is gedempt. Hier is een bergbezinkbassin aangebracht. Hier bovenop wordt een dubbele parkeerstrook tegen de Dunantlaan aan gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen langs en naast De Lange Krag wordt vergroot. De parkeermogelijkheden voor bezoekers van Zalencentrum de Brug zal ook een positieve impuls krijgen door het opnieuw inrichten van het terrein voor De Brug. Omdat een deel van de activiteiten in het zalencentrum buiten de openingsuren van het winkelcentrum plaatsvindt, is daardoor een dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Verder vindt ook nog onderzoek plaats naar het invoeren van maatregelen om de parkeerdruk beheersbaar te houden zoals het opnemen van een blauwe zone rondom het winkelcentrum.

In totaal zullen in de directe omgeving van het winkelcentrum 222 parkeerplaatsen worden aangelegd. In totaal worden derhalve 300 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op aan groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Reeuwijk.

### **6.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan De Miereakker is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0595. DeMiereakker10-BP40) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0595-01-P04). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **6.3. Plansystematiek**

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal ontheffingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemers, toekomstige gebruikers en bewoners en voor de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

### **6.4. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;

2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

#### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen "Centrum" (artikel 3), "Verkeer-Verblijfsgebied" (artikel 4) en "Water" (artikel 5). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

De bestemming "Centrum" is niet alleen toegekend aan de bebouwing maar ook aan de rode loper die door het winkelcentrum heenloopt. In de bouwvlakken is een differentiatie aangegeven in de maximale bouwhoogte. Buiten de bouwvlakken mogen loopbruggen, balkons en luifels worden gebouwd. Op het parkeerdek mogen bergingen, pergola's, overkappingen en balustrades worden gebouwd. Bovendien zijn hier galerijen met bijbehorende balustrades toegestaan. Het zuidoostelijk gebouwdeel steekt over het water heen. De minimale vrije hoogte ten opzichte van het waterpeil dient 1 meter te bedragen.

Om te voorkomen dat winkelruimtes als woning worden gebruikt is het wonen op de begane grond uitgesloten. Het is daarentegen evenmin de bedoeling dat er winkels, dienstverlening en/of horeca in woningen plaatsvindt. Ook dit is in de gebruiksregels verboden.

De wegen en de groenstroken hebben de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Deze bestemming is ook toegekend aan de parkeerplaatsen rondom het Zalencentrum De Brug, omdat deze parkeerplaatsen tevens een openbare parkeerfunctie hebben voor het winkelcentrum.

Het water heeft tenslotte de bestemming "Water".

#### *Algemene regels*

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene ontheffingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 10 is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

In artikel 11 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 12 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

Omdat artikel 7.10 van de Wro een strafbepaling bevat, is het niet meer noodzakelijk deze op te nemen in de regels.

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan De Miereakker zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door TOP Vastgoed. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van TOP Vastgoed blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Reeuwijk heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met TOP Vastgoed. In deze overeenkomst heeft de gemeente Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Reeuwijk.

### **7.2. Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 juni tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. In die periode zijn 6 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in een separate 'Nota beantwoording zienswijzen' samengevat en beantwoord.