

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan De Miereakker,
1e partiële herziening

Toelichting, regels en plankaart

26 september 2012

Kenmerk 1901-04-T01
Projectnummer 1901-04

Toelichting

Inhoudsopgave

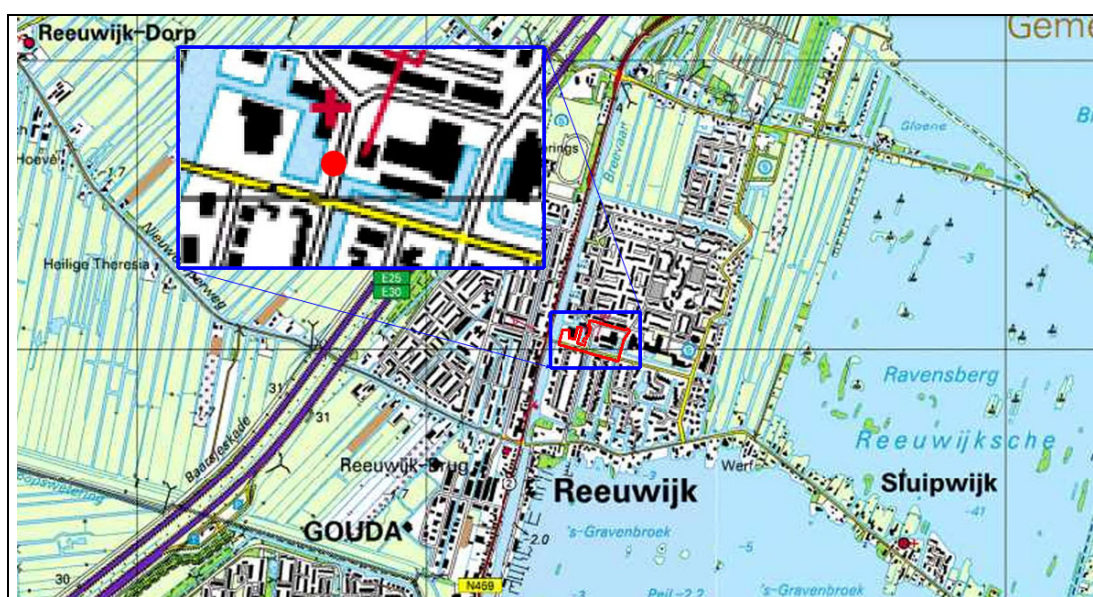
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	1
2.	Het plangebied	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
3.	Bestemmingsplan De Miereakker	4
4.	Milieu- en overig onderzoek	5
4.1.	Waterhuishouding	5
5.	Juridische planbeschrijving	6
5.1.	Algemeen	6
5.2.	Bestemmingsplan	6
6.	Uitvoerbaarheid	8
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	8
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan De Miereakker van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk dat op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld, faciliteert de herontwikkeling van het winkelcentrum De Miereakker. Een van de onderdelen van die herontwikkeling is de verplaatsing van de wereldwinkel naar 't Kerkestuk. Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan was de exacte locatie hiervoor nog niet duidelijk. Derhalve was een ruim bouwvlak opgenomen waarin een bebouwingspercentage was aangegeven. Toen het bestemmingsplan werd vastgesteld, was inmiddels een locatiekeuze gemaakt. Derhalve kon het bouwvlak worden verkleind. Abusievelijk is het bebouwingspercentage niet van de verbeelding verwijderd. Hierdoor biedt het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden om de wereldwinkel ter plaatse te realiseren. Inmiddels is besloten om de bouwlocatie iets te verschuiven zodat de wereldwinkel tegenover de entree van het winkelcentrum komt te staan. Door middel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage uit het bouwvlak dat bedoeld is voor de vestiging van de wereldwinkel aan de westzijde van 't Kerkestuk van de verbeelding verwijderd en is de nieuwe locatie aangegeven.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



1.2. Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

Deze partiële herziening is een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan en vervangt dit voor een klein deel. Voor het overgrote deel blijft dit plan echter in stand. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen. Omdat het een partiële herziening van een recent vastgesteld bestemmingsplan betreft, is de partiële herziening opgesteld conform de vereisten voor digitale beschikbaarheid die vanaf 1 januari 2010 gelden. Op grond van de PRBP-2008 blijft de plangrens ongewij-

zigd. Derhalve omvat de verbeelding het volledige plangebied, maar is hierop alleen het bestemmingsvlak aangegeven, waarin een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Deze wijziging heeft uitsluitend betrekking op de locatie van de wereldwinkel en de verwijdering van het percentage. Voor het overige deel blijft de verbeelding van het oorspronkelijk plangebied van het bestemmingsplan volledig intact.

De planregels zijn aangevuld en aangepast. Ook hiervoor geldt dat de planregels van het bestemmingsplan volledig intact blijven.

De toelichting is beknopt. Het beleid van de hogere overheden, is nog steeds van toepassing. Dit geldt eveneens voor het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt daarom alleen ingegaan op het vigerende bestemmingsplan De Miereakker. Ook de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor deze partiële herziening worden gebruikt. Uitsluitend op de relevante onderzoeken wordt nog beknopt ingegaan. Uiteraard worden de aanpassingen wel verantwoord in het hoofdstuk over de toekomstige situatie.

2. Het plangebied

2.1. Bestaande situatie

In de zomer van 2011 is een verzoek om een omgevingsvergunning ingediend om het huidige winkelcentrum te slopen, om een nieuw winkelcentrum met appartementen te realiseren en in verband daarmee een nieuwe in- en uitrit te realiseren.

2.2. Toekomstige situatie

Voor het plangebied van deze partiële herziening is een bouwplan in ontwikkeling. Voor dit bouwplan is het volledige bouwlak noodzakelijk. Het bestemmingsvlak is ongeveer 1,5 meter in noordelijke richting verplaatst naar een locatie tegenover de entree van het winkelcentrum en ongeveer een meter uitgebreid richting 't Kerkestuk.

3. Bestemmingsplan De Miereakker

Het bestemmingsplan De Miereakker is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgesteld. Het bestemmingsplan faciliteert de herontwikkeling van het winkelcentrum De Miereakker.

Om aan omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen over de toekomstige inrichting van het gebied, is de juridische regeling destijds afgestemd op het stedenbouwkundige plan. Het winkelcentrum heeft de bestemming "Centrum". 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. Ook de locatie van de wereldwinkel heeft die bestemming "Centrum". Ter plaatse van de wereldwinkel is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – kiosk' en een bebouwingspercentage van 50% aangegeven.

4. Milieu- en overig onderzoek

4.1. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in dit kader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de waterhuishouding in het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een watertoets¹ uitgevoerd. De watertoets omvat een uitgebreide beschrijving van het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau en uiteraard het beleid van het Hoogheemraadschap. De planontwikkeling die in deze partiële herziening mogelijk wordt gemaakt, heeft voor de waterhuishouding geen ingrijpende consequenties. De uitgangspunten voor de waterparagraaf zijn derhalve niet veranderd.

¹ Aqua-Terra Nova BV, Waterstudie Plangebied "Miereakker" te Reeuwijk, 210098/AQT301WT/MP, Naaldwijk, 21 mei 2010

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is 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 een 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 de voorliggende partiële herziening passen binnen die standaard.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan De Miereakker, 1e partiële herziening is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.1phDeMiereakker12-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan. Dit digitale bestemmingsplan De Miereakker, 1e partiële herziening treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan De Miereakker.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en de partiële herziening en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het overgangsrecht in de herziening is voorts aangepast aan de inwerkingtreding op 1 oktober 2010 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De term bouwvergunning is hierbij vervangen door omgevingsvergunning. Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

Verbeelding

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 de voorliggende partiële herziening) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-04-P01). 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.

Inmiddels is een bouwplan ontwikkeld en is de situering enigszins aangepast. De kiosk krijgt de bestemming "Centrum". Daarnaast zijn er aansluitend gronden die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Centrum" hebben en nu de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" krijgen.

De partiële herziening is van toepassing waar binnen het gebied op de bijbehorende verbeelding bestemmingen zijn aangegeven. Op basis van de digitaliseringsvereisten komt de plangrens overeen met die van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. 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. Ook voor de partiële herziening van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan en dus ook de partiële herziening worden gerealiseerd door TOP Vastgoed. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van TOP Vastgoed blijkt dat het onderhavige plangebied financieel uitvoerbaar is. De voormalige gemeente Reeuwijk heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met TOP Vastgoed. In deze overeenkomst heeft de gemeente 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 Bodegraven-Reeuwijk.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De partiële herziening zal op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. Gelet op de zeer marginale aanpassing, zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland telefonisch geïnformeerd. Beide instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.