

Bestemmingsplan Binnenstad

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Binnenstad

V A S T G E S T E L D

Inhoud

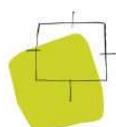
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

29 juni 2010

Projectnummer 295.00.02.12.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	10
1.3	Geldende bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	13
2.1	Historie	13
2.2	Ruimtelijke structuur	38
2.3	Functionele structuur	41
2.3.1	Wonen	41
2.3.2	Detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijven	43
2.3.3	Maatschappelijke voorzieningen en Cultuur en ontspanning	46
2.3.4	Verkeer en parkeren	47
2.3.5	Groen, water en openbare ruimte	47
3	Uitvoerings-aspecten	51
3.1	Bodem	51
3.2	Water	52
3.3	Geluid	58
3.4	Luchtkwaliteit	60
3.5	Externe veiligheid	61
3.6	Flora- en fauna	63
3.7	Archeologie	64
3.8	Milieuzonering	66
3.9	Kabels en leidingen	67
4	Juridische planopzet	69
4.1	Inleiding	69
4.2	Plansystematiek	70
5	Uitvoerbaarheid	79
5.1	Economische uitvoerbaarheid	79
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

De bestemmingsplannen voor de bebouwde kom in de gemeente Wijk bij Duurstede worden geactualiseerd. Actualisatie is noodzakelijk aangezien de bestemmingsplannen in de gemeente over het algemeen niet alleen oud, maar ook achterhaald en slecht hanteerbaar zijn, zowel voor de burgers als voor de eigen medewerkers.

Doel van de actualisatie is:

- Actuele bestemmingsplannen die daar waar mogelijk flexibel zijn, zodat de inwoners meer ruimte krijgen voor initiatieven en de gemeente minder procedures.
- Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen worden bewoners intensief betrokken. Waar mogelijk overgang naar een 'ja, tenzij-planologie'.
- De nieuwe digitale bestemmingsplannen worden voor iedereen goed toegankelijk.

Bij dit project gaat het om conserverende bestemmingsplannen. Het is de bedoeling om de nieuwe plannen flexibeler te maken. Door de gemeenteraad is met dit doel de Discussienota Flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen op 1 juli 2008 vastgesteld. Doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bestaande waarden in de kern te beschermen en waar mogelijk flexibiliteit te bieden om tegemoet te komen aan uitbreidingswensen op perceelsniveau.

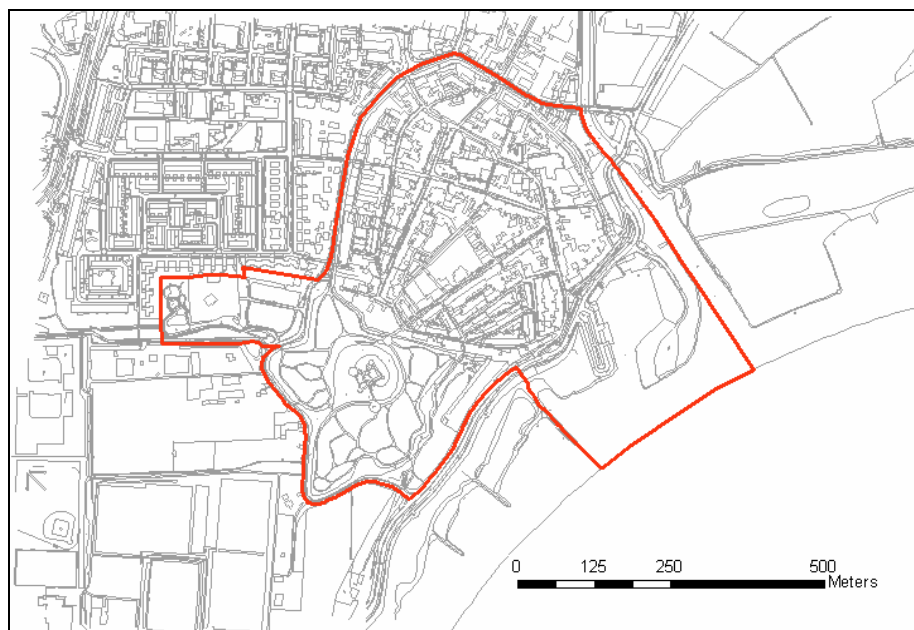
In eerste instantie regelt dit bestemmingsplan het bestaande gebruik door middel van gedetailleerde bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct bouwvergunning kan worden verleend. Daarbij wordt voldoende flexibiliteit in de regels (bij recht) gewaarborgd. Waar nodig en gewenst zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen. De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de centrumfunctie, de woonfunctie, de detailhandelsfunctie, de maatschappelijke functies en de bedrijven. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de vigerende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij en milieuaspecten.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Binnenstad omvat de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede. Wijk bij Duurstede of Dorestad is een eeuwenoude handelsnederzetting op de splitsing van Rijn en Lek.

De begrenzing is afgestemd op de grens van het vigerende bestemmingsplan, het beschermd stadsgezicht en het bestemmingsplan Buitengebied.



Plangebied

1.3

Geldende bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Binnenstad 1979, vastgesteld op 25 maart 1980.

Het kasteel, evenals het Nederrijnwater, liggen binnen de plangrenzen van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1e herziening, vastgesteld op 26 april 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 september 1984. De Singel valt in het bestemmingsplan buitengebied 2003, vastgesteld op 16 november 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van deze plannen.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 3;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

Planbeschrijving

2

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie per functie en de ontwikkelingen uit het vigerende beleid beschreven. Uitgangspunt is een gedetailleerd, conserverend bestemmingsplan. Er wordt flexibiliteit geboden daar waar het kan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig bestemmingsplanherzieningen moeten worden opgesteld en wordt het ambtelijke apparaat ontlast.

Indien er grotere ontwikkelingen spelen, worden die echter niet opgenomen in de regels en de verbeelding, maar separaat geregeld in aparte bestemmingsplannen, aangezien dit bestemmingsplan voor 2011 gereed dient te zijn. Het opnemen van ontwikkelingen kan vertragend werken, door bijvoorbeeld de vereiste onderzoeken naar de uitvoerbaarheid ervan. Dit betreft onder andere onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet.

2.1

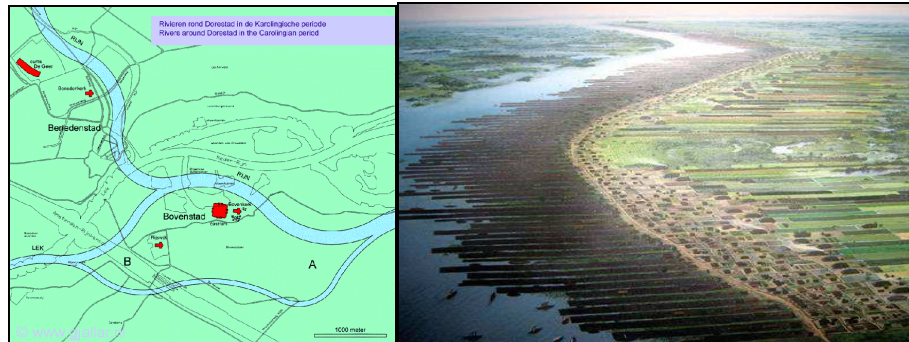
Historie¹

De geografische ontwikkeling van Wijk (bij Duurstede) kan worden samengevat in tien periodes. In bijlage 5 zijn die periodes nader verbeeld.

Op basis van opgravingen in de wijken De Horden en de Geer is duidelijk dat Wijk bij Duurstede al in de Bronstijd en IJzertijd bewoond is geweest. Vanaf de Romeinse Tijd is sprake van ononderbroken bewoning². Tijdens de Romeinse tijd bevond zich hier aan de Rijn een Romeins castellum, als onderdeel van de noordelijke grens (limes) van het Romeinse Rijk. Nadat de Romeinen na circa 400 de verdediging van de grens hadden opgegeven, kwam het rivierengebied onder invloed van de Friezen. Deze werden rond 700 verdreven door de steeds machtiger wordende Frankische koningen. Het voormalige castellum -dat nu castrum werd genoemd- werd waarschijnlijk koninklijk goed. Hoewel het vervallen was, bood het bescherming en daarom werd de eerste kerk van Dorestad (of Dorestat) binnen de muren ervan gebouwd: de Bovenkerk. De kerk met enkele goederen werd in 777 door koning Karel de Grote aan de kerk van Utrecht geschonken. Naast deze 'Bovenstad' met het castrum was er ook een 'Benedenstad'. Deze waren door een doorlopende weg op de linkeroever van de Rijn met elkaar verbonden.

¹ Wijkbijduurstede.nl

² Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, geredigeerd door M. A. van der Eerden-Vonk, J. Hauer, G. W. J. van Omme



Situatie rond 900
(bron: Gjallar)

Handelsnederzetting rond 800

Rond 700 ontstond de handelsnederzetting Dorestad, een stad van internationaal belang vanwege de gunstige ligging aan de Rijn en de Lek. Aan de huidige Hoogstraat lag toen het havencomplex, met name langs de linkeroever van de Rijn en in mindere mate langs de rechteroever van de Lek. De handelsnederzetting besloeg rond 800 een langgerekt gebied dat 2 à 3 km lang en plaatselijk 500 m breed was. Er bestonden handelscontacten met de meest belangrijke havens in Europa, waarbij ook de aandacht van de Vikingen op de rijkdommen van de nederzetting werd gevestigd. Gedurende de 9^e eeuw werd Dorestad verschillende malen door hen geplunderd en na de laatste overval in 863 verloor Dorestad snel aan betekenis.

Rond het midden van de 10^e eeuw ontstonden er verschillende agrarische nederzettingen langs de Kromme Rijn, waaronder Wijk. De Steenstraat was hier de voornaamste weg. Aan deze weg werd in de 10^e eeuw een parochiekerk gebouwd. De Steenstraat diende later als stadsontsluiting van Wijk naar het westen. De Zandweg (de plek waar de Steenstraat begint) werd gebruikt als route naar het noorden. Deze wegen worden ook nu nog gebruikt (zie afbeeldingen 1 en 2). Rond 1200 markeert Nederhof het begin van Wijk, zoals wij dat nu nog kunnen herkennen.



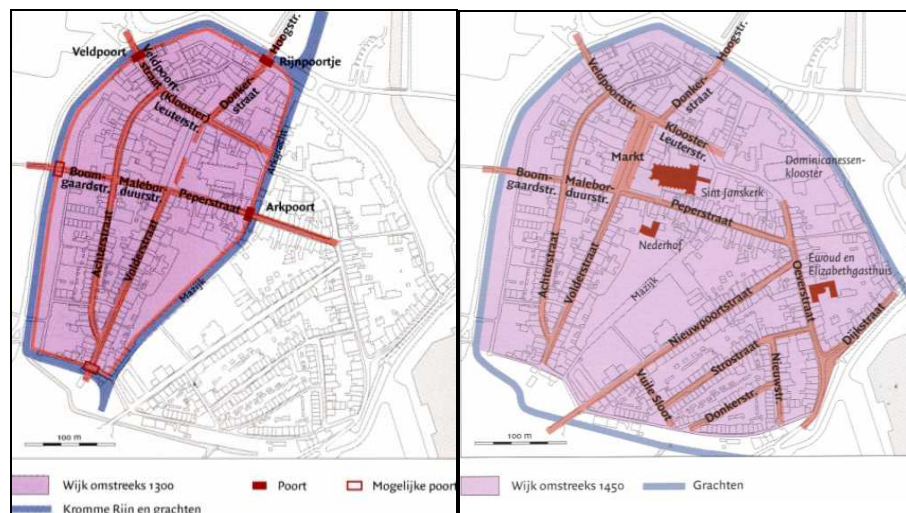
Situatie rond 1000

Situatie rond 1000 en nu

De Eerste Stad

In de 13^e eeuw waren de stenen huizen in opkomst; langs de Langbroekerwetering ontstonden vele kleine ridderhofsteden die vaak het woord steen of steijn in zich dragen. Rond 1270 werd een versterkt huis gebouwd en was de donjon genaamd Duurstede, een verwijzing naar Dorestad. Wijk sluit zich aan bij Duurstede, dat resulteert in het dorp Wijk bij (kasteel) Duurstede. In 1300 krijgt Wijk bij Duurstede stadsrechten. Rond die tijd is men begonnen met de aanleg van een omwalling en omgrachting rond de stad. De ontwikkelingen van de "Eerste Stad" vinden plaats in het gebied rond de Markt en tussen de Mazijk en De Singel op de hooggelegen delen (zie Wijk rond 1300). Het ontwerp voor de Eerste Stad, het zogenaamde 'ei' van Wijk is een zogenaamde bastide-stadontwerp. Typisch voor een bastidestad, waarvan Nieuwpoort in Nederland het eerste voorbeeld is, is een rechthoekig stratenpatroon rondom een centraal marktplein, al werd dit steeds aangepast aan bestaande lokale omstandigheden. In Wijk bij Duurstede werd bovendien rekening gehouden met de waterhuishouding, waarbij singelgedeelten en de Kromme Rijn benut werden. De Rijnstraat vormde de verbinding van De Markt naar de aanlegplaats in de Kromme Rijn. De Volderstraat, een verbastering van Vorderstraat (Voorstraat), is aangelegd als as tussen kasteel en Markt en was niet alleen een fysieke verbinding tussen die twee, maar ook een symbolische verbintenis tussen gezag (kasteel) en religie/economie (kerk en marktplaats). Tussen de Volderstraat en de stadsgracht werd de Achterstraat aangelegd die het verloop van de gracht volgde. In het noorden werd de Achterstraat over de Veldpoortstraat voortgezet via het huidige Kokkestraatje. De Kerkstraat, Mazijk en Plantsoensteeg zijn in eerste instantie ontstaan als wegen langs de omwalling. Zij lagen er primair om een effectieve verdediging mogelijk te maken en vormden geen hoofdader.

Het verkrijgen van stadsrechten betekende ook het recht om te versterken, oftewel een omwalling. Er waren vier, mogelijk vijf poorten in aangelegd. De Veldpoort in het westen was de belangrijkste. Deze was bij de aloude overbrugging gebouwd en was in feite het doorlaatpunt voor bijna al het verkeer over land. De noordelijke Rijnpoort was de toegang tot het haventje en in mindere mate voor ontsluiting van landverkeer. De oostelijke Arkpoort was de toegang tot de Ark of het Oever en de haven of aanmeerplaats bij de rivier Nederrijn. Aan het einde van de Volderstraat stond vroeger ook een poort, deze gaf toegang tot het kasteelterrein. Later is deze verplaatst naar het einde van de Muntstraat, de huidige Hoenderpoort. Mogelijk was er nog een vijfde poort aan het einde van het huidige Kostverlorenpad die de doorgang vormde naar de Boomgaardstraat.



Wijk rond 1300

Wijk rond 1450

De Nieuwe Stad

Midden 14^e eeuw werd de stad uitgebreid richting De Munststraat en de Oeverstraat e.o.: "De Nieuwe Stad" (zie afbeelding Wijk rond 1450). De Arkgracht verloor zijn functie en werd gedempt. Het niet gedempte deel van de gracht bleef bestaan in overluisde vorm. Dit wordt nu Mazijk genoemd.

Ook het nieuwe (oostelijke) deel van de stad werd voorzien van een omwalling, met stadspoorten en versterkingstorens. Zoals verwoord in de beschrijving bij het beschermd stadsgezicht zijn de Vrouwepoort en Veldpoort in de tweede helft van de 19e eeuw afgebroken. Momenteel is de Waterpoort nog rudimentair als doorgang in de stadsmuur aanwezig, evenals de Leuterpoort met de runmolen. De Oeverstraat en de westkant van de Dijkstraat kenden vermoedelijk al een vorm van bewoning. De Peperstraat werd rechtdoor getrokken en op deze bebouwingsstrook aangehaakt. Langs de Wal en Walplantsoen zijn primair ontstaan als communicatiewegen langs de stadsmuur voor de verdediging van Wijk.

Na 1460 werden de Muntstraat, Vlierstraat, Julianastraat en Wilhelminastraat aangelegd. Het noorden van de Muntstraat kende waarschijnlijk al een vorm van bebouwing, die mede door een rosmolen aldaar werd bepaald. De aansluiting op de Oeverstraat lag hierdoor al vast. Vanaf dit punt werd een as getrokken naar het kasteel. De Vlierstraat, Julianastraat en Wilhelminastraat kan men beschouwen als vulling van een overgebleven restgebied dat door de bisschop wel werd verkaveld in tegenstelling tot de ruimte aan weerszijden van de Mazijk die hij als tuin en boomgaard aanhield tussen Duurstede en de Nederhof. Pas in de 16e eeuw is de doorbraak tussen Leuterstraat en Kloosterstraat tot stand gekomen, doordat het klooster werd opgeheven. De vorm van de weg is bepaald door de toen aanwezige bebouwing. De doorbraak in de kloostermuur is op een plek waar geen bebouwing tegen de muur was gezet. Er was op die wijze geen vloeiende aansluiting met de Leuterstraat gemaakt.



1. Veldpoort	12. Han Loijentoren	a. St Janskerk
2. Smeetoren	13. onbekend	b. Nederhof
3. Rijnpoort	14. onbekend	c. Vrouwenklooster
4. Nonnentoren	15. Hoenderpoort	d. Muntatelier
5. Joppentoren	16. onbekend	e. Kasteel Duurstede
6. onbekend	17. Kostverlorentoren	
7. Wildemanstoren	18. Bijlhouwerstoren	
8. Leuterpoort	19. onbekend	
9. Varicxtoren	20. Maper Denijstoren	
10. Waterpoort	21. onbekend	
11. Vrouwenpoort		

Vereenvoudigde kaart van Wijk bij Duurstede door Jacob van Deventer uit circa 1560. De omcirkelde onderdelen van de vestingwerken zijn nog gedeeltelijk of in gewijzigde vorm aanwezig (uit Van Doesburg, 2000b).

Oude kerk op de Grote markt

Met het verkrijgen van stadsrechten ontstond een probleem met de oude kerk, die buiten de stadswallen viel. Binnen de veste moest een nieuwe gebouwd worden. In 1365 was deze kerk klaar en in 1486 werd deze onder de toenmalige bisschop uitgebouwd met de huidige toren.

De kerk werd in de daarop volgende eeuwen vervolmaakt, maar in 1579 brandde het koor van de kerk uit. De kerktoren is nooit afgemaakt. De Sint-Janskerk is nog steeds een imposant bouwwerk midden in Wijk bij Duurstede.

Het kasteel Duurstede

Intussen ging midden 15^e eeuw de heerschappij over van Van Abcoude naar de bisschop van Utrecht. De bisschop, David van Bourgondië, besloot zich uit veiligheidsoverwegingen te vestigen in woontoren Duurstede, waar hij een groot en machtig kasteel liet bouwen, met daarin de oorspronkelijke vierkante toren (de donjon). Kasteel Duurstede kende een paar bisschoppen voordat het in 1580 in eigendom kwam van de Staten van Utrecht. Het werd niet meer bewoond en raakte in verval, met 1672 als rampjaar, toen onder de Franse heerschappij de binnenstad deels verwoest werd en de bewoners de muren van het kasteel afbraken om hun huizen weer mee op te bouwen. Kasteel Duurstede was toen een ruïne.

Vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw is het kasteel eigendom van de gemeente. In 1852 kreeg de ruïne van de bekende tuinarchitect Zocher een stadspark, dat goed verzorgd werd. In 1883, 1948 en 1986 werden delen van de ruïne van het kasteel gerestaureerd. Op dit moment is het kasteel in gebruik, als een centrum voor kunst, cultuur en gastronomie.

Huis Mariënhove met de daarvoor gelegen boomgaard en de hoeve de Wiltkamp die als visuele afsluiting ook voor het kasteelpark van betekenis zijn, zijn als 19e-eeuwse ontwikkelingen in aansluiting op de stad van belang. Rond Wijk bij Duurstede zijn verder ook resten van de Hollandse Waterlinie terug te vinden. Zo ligt op de grens van het plangebied het inundatiekanaal.



Kasteel Duurstede toen en nu

Monumenten en cultuurhistorie

In 1982 is de binnenstad van Wijk bij Duurstede aangewezen als beschermd stadsgezicht³ (aanwijzingsbesluit, zie bijlage). Bij het begrenzen van het te beschermen gebied is in eerste instantie uitgegaan van het historische stratenpatroon van de stad binnen de singels. De stedenbouwkundige en structurele samenhang is zo sterk, dat dit gebied in zijn geheel binnen het beschermd stadsgezicht valt. Voorts zijn die gebieden betrokken, waarvan de oorspronkelijke relatie met de stad bewaard is gebleven en die in belangrijke mate mede het historische karakter van Wijk bij Duurstede bepalen, met name het kasteelterrein, de Nederrijn, het veerhuis en de nog open agrarische gebieden tussen het veerhuis en de stad aan de westzijde van de stad. Het inundatiekanaal en de Kromme Rijn liggen op de grens van het beschermd stadsgezicht.

³ Aanwijzing beschermd stadsgezicht 12-10-1982

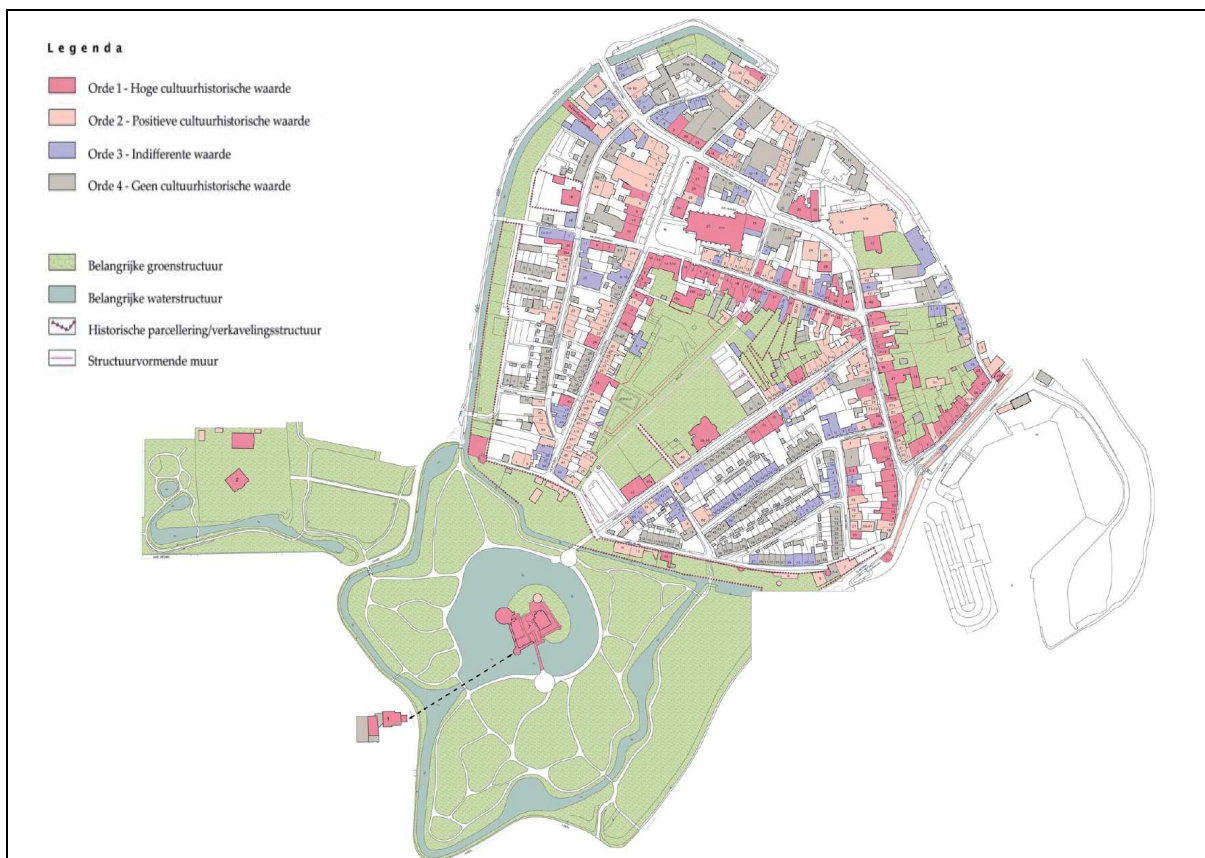
In het gehele stadsgezicht zijn het stratenpatroon, de openbare ruimte en de aaneengesloten wijze van bouwen van belang, in samenhang met de schaal van de bebouwing.

In een kleiner gebied zijn, in verband met de aanwezige historisch-architectonische kwaliteit van de bebouwing en de waardevolle inrichting van de openbare ruimte tevens van belang de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmeting en vormgeving van de bebouwing. Dit heeft voornamelijk betrekking op de Markt, Peperstraat, Oeverstraat, Dijkstraat, Muntstraat en Mazijk. In dit gebied komt tevens de grootste concentratie van beschermde monumenten voor. In het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad van Wijk bij Duurstede heeft dit geleid tot twee regimes voor het beschermd stadsgezicht. Een gedeelte is wat strikter geregeld dan het overige deel.

Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling

Er is een cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling van de historische kern van Wijk bij Duurstede opgesteld⁴. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn historische structuren die nog intact zijn gebleven aangegeven, als zijnde belangrijke vlakelementen die het behouden waard zijn. In de stad zijn nog veel muren aanwezig die de structuur van de stad bepalen en benadrukken. Als onderdeel van de historische structuur zijn deze muren apart aangegeven op de kaart.

⁴ Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling, historische kern Wijk bij Duurstede, Archimedia, 2009



Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling, historische kern Wijk bij Duurstede, Archimedia, 2009)

Overigens wordt in de definitieve versie van de Cultuurhistorische waardenkaart de benaming van de legenda-eenheden aangepast. Tot uitdrukking dient te worden gebracht dat de orden 3 en 4 uitdrukkelijk van belang zijn voor de stedenbouwkundige structuur.

Opvallend aan Wijk bij Duurstede is het stratenpatroon, de verkaveling, de groenstructuur, het water, de tuinmuren en de bebouwingskarakteristiek van de panden. Dit zijn elementen die zowel in de beschrijving, behorend bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht als op de cultuurhistorische waardenkaart van de cultuurhistorische analyse terugkomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'Cultuurhistorie en Beschermd Stadsgezicht':

- Gelet op het belang van de samenhang ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte, wordt uitgegaan van één dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'. Het gebied is mede bestemd voor het behoud en herstel van het stratenpatroon en de aangesloten wijze van bouwen in samenhang met de schaal van de bebouwing.

- Binnen de dubbelbestemming geldt op grond van art. 37 lid 1 Monumentenwet 1988 jo. art. 3.3 onder b Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning (sloopvergunning) van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen. Ingevolge art. 3.20 lid 6 Wro kan de sloopvergunning onder beperkingen worden verleend. Tevens kan het bevoegd gezag voorschriften met betrekking tot de wijze van slopen aan de sloopvergunning verbinden.
- Buiten de context van het bestemmingsplan heeft de Monumentenwet 1988 tevens betrekking op de diverse Rijksmonumenten in het plangebied. Er mag niets aan het monument worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

2. Straten

Algemeen

Het stratenpatroon weerspiegelt het ontstaan van de stad en geeft inzicht in de belangrijke plekken in de stad. Met name de gerichtheid van de wegen op het kasteel, en de verbinding van het kasteel middels de Volderstraat naar de Markt valt op in de eivormige plattegrond van de stad. De stratenstructuur heeft eeuwenlang zonder noemenswaardige verandering stand gehouden en zal zich ook niet snel wijzigen omdat het publieke ruimte is.

Geschiedenis

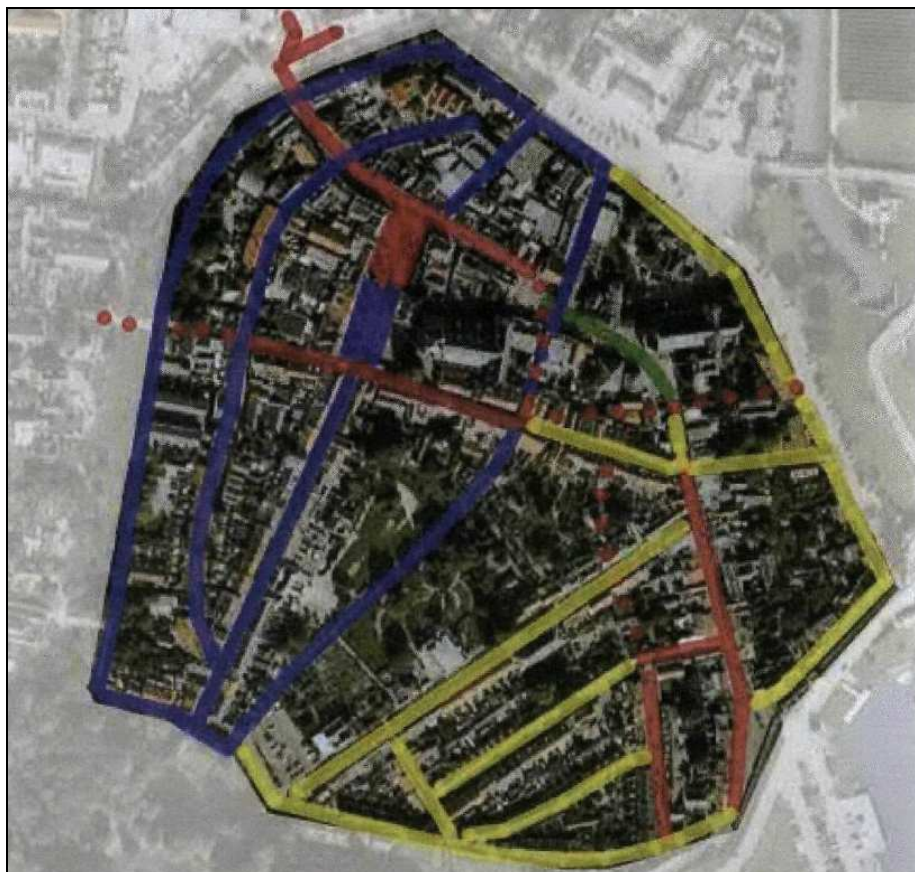
In de ontwikkeling van de binnenstad zijn drie fasen te onderscheiden (zie afbeelding: ontwikkeling stratenpatroon).

1. Voorstedelijke of pre-urbane straten (ontwikkeling tot de 13e eeuw). Het betreft straten op de hooggelegen delen, waarbij opvallend is dat de voor-stedelijke straten vooral oost-westgericht zijn terwijl de levensaders van de stad zelf noord-zuidgericht zijn. Uit deze periode stammen de Veldpoortstraat en de (Klooster) Leuterstraat tot aan de Plantsoensteeg. In zekere zin stammen ook de Markt (maar dan waarschijnlijk alleen het noordelijke deel) en de Maleborduurststraat en Peperstraat tot aan de kruising Mazijk/Kerkstraat uit die tijd. Ook in het gebied van de Oeverstraat en de huidige Nieuwstraat hebben in de voor-stedelijke periode al bewoning gekend, al volgde dat toen een ander stelsel van weggetjes. Delen van dat stratenpatroon zijn in de loop van de tijd verdwenen. Van deze straten zijn alleen de straten die uitgang boden naar buiten de stad van importantie gebleven.
2. De eerste stad. Rond 1270 werd een versterkt huis gebouwd en was de donjon genaamd Duurstede, een verwijzing naar Dorestad. Dit is het huis (kasteel) Duurstede. In 1300 krijgt Wijk bij Duurstede stadsrechten. Het ontwerp voor de eerste stad, het zogenaamde 'ei' van Wijk is een zogenaamde bastide-stadontwerp, waarbij singelgedeelten en de Kromme Rijn benut werden. De Rijnstraat vormde de verbinding van De Markt naar de aanlegplaats in de Kromme Rijn, terwijl de Volderstraat aange-

legd is als as tussen kasteel en Markt. De Kerkstraat, Mazijk en Plantsoensteeg zijn in eerste instantie ontstaan als wegen langs de omwalling.

Er waren vier poorten gerealiseerd; Veldpoort, Rijnpoort, Arkpoort en de huidige Hoenderpoort. Mogelijk was er nog een vijfde poort aan het einde van het huidige Kostverlorenpad die de doorgang vormde naar de Boomgaardstraat.

3. De nieuwe stad. Midden 14e eeuw werd de stad in oostelijke richting uitgebreid. Langs de Wal en Walplantsoen zijn primair ontstaan als communicatiewegen langs de stadsmuur voor de verdediging van Wijk. Na 1460 werden de Muntstraat, Vlierstraat, Julianastraat en Wilhelminastraat aangelegd. De ruimte aan weerszijden van de Mazijk werden door de bisschop als tuin en boomgaard aangehouden. Pas in de 16e eeuw is de doorbraak tussen Leuterstraat en Kloosterstraat tot stand gekomen, doordat het klooster werd opgeheven. De vorm van de weg is bepaald door de toen aanwezige bebouwing. De eind 16e eeuw aangelegde verbinding tussen Klooster- en Leuterstraat fungeerde eerst als steeg en vanaf begin de negentiende eeuw als straat.



Ontwikkeling stratenpatroon (uit Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling deel 2, ArchimediA, 2009)

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'straten':

- Het aanwezige stratenpatroon dient nauwgezet te worden vastgelegd, inclusief onderdoorgangen. Hiertoe dient de verkeersbestemming. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren. Het handhaven van de oorspronkelijke wegenstructuur is daarmee gewaarborgd.
- Binnen de verkeersbestemming zijn tevens groenvoorzieningen en water toegelaten.
- Eventuele herinrichtingen, gericht op het versterken van de herkenbaarheid van de historische structuur, heeft buiten de context van het bestemmingsplan plaats. Dat zal steeds gepaard gaan met een heldere communicatie met alle betrokkenen.
- Het verkeerskundige aspect, of er auto's in mogen, of eenrichtingsverkeer en dergelijke wordt geregeld via verkeersbesluiten, buiten de context van het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de ingebruikname als parkeervoorziening.
- Beleid op verkeerskundig gebied wordt geformuleerd in verkeerscirculatieplannen en parkeerbeleid e.d. Dat vereist afwegingen op een grotere schaal dan het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad.

3. Verkaveling

Algemeen

Kenmerkend is de aanwezigheid van enkele zeer oude verkavelingspatronen in de stad. Ook is een deel van de oorspronkelijke parcellering behouden. De verkaveling in de stad is in sterke mate bepaald door de wegen- en waterstructuur. De verdeling van de percelen heeft de afgelopen eeuw te lijden gehad van wijzigingen en overbouwing.

Als men de kadastrale kaart van ongeveer 1832 legt over de huidige kadastrale kaart dan vallen veel perceelsgrenzen samen. Dit is vooral het geval bij huizen, bij erven is dat minder het geval. Ten aanzien van de onbebouwde erven kan geconcludeerd worden dat daarbij een veel grotere dynamiek heeft plaats gevonden. Erfwijzigingen zijn nu eenmaal makkelijker en sneller te realiseren. Er zijn slechts nog twee plekken in de stad waar de oude parcellering nog intact is gebleven. Er zijn op de cultuurhistorische kaart een perceel en een cluster van percelen aangegeven die historisch van grote waarde zijn.

Geschiedenis

Langs de straten werden kavels uitgezet. Hoe groot deze kavels waren is onbekend. Van de Achterstraat is de kavelgrootte door archeologisch onderzoek wel achterhaald. Hier waren de veertiende eeuwse kavels aan de westkant ongeveer 18 m breed en 34 m lang. Bij Achterstraat 18 heeft het erf waarop de oude stadsboerderij staat nog het oude ruimtebeslag. Dit erf loopt nog tot de grens waar vroeger de wal lag met de muur. Het is het enige perceel aan de Achterstraat dat zijn breedte heeft behouden en daardoor een belangrijke

herinnering aan het agrarische verleden van de straat. De twee bergingen en schuurtjes die op de kadastrale kaart van omstreeks 1830 zijn getekend, zijn verdwenen, maar een in de negentiende eeuw gebouwde stal houdt de gedachte van de vroegere agrarische bestemming vast.

Op de kadastrale kaart van omstreeks 1830 is achter de huizen Peperstraat 24 t/m 34 een uitwaaiende verkaveling te zien die waarschijnlijk het gevolg is van een geografisch gegeven en menselijk planmatig handelen. Het grootste kavel van Peperstraat 24 is opnieuw verdeeld maar de anderen zijn nog intact. Ook de aansluiting van de kavels vanaf de Muntstraat naar deze kavels is nog intact. Met name de smalle parcellering van de Peperstraat wordt in het beschermd stadsgezicht als bijzonder aangemerkt. Dit blokje percelen is onderdeel van "De nieuwe stad". In het nieuwe stadsdeel gaf het Maria Magdalenaklooster uiteindelijk de kavels uit aan de noordzijde van de Peperstraat vanaf de Arkgracht tot aan de Kloosterstraat. Ook de kavels aan de toen nog korte Kloosterstraat werden door het klooster uitgezet. De grens liep tot aan de Wildemansteeg. Deze steeg in het verlengde van de Peperstraat dankt zijn tracé aan de kloostermuur, die nog aanwezig is op de erfscheiding van Klooster Leuterstraat 37 en 41. Evenwijdig aan deze muur werden de kavels opgestrekt richting stadswal. De kloostermuur dankte zijn richting waarschijnlijk weer aan het eerder genoemde naamloze weggetje uit de voorstedelijke periode.

In de Oeverstraat en aan de Dijkstraat vond een vergelijkbaar proces plaats. In de Oeverstraat stond het gasthuis met ook grote hoeveelheden grond rondom in bezit. Ook het gasthuis gaf veel kavels uit, maar het stramien was al vastgelegd. De loop van de Oeverstraat was al bepaald en de Dijkstraat volgde het tracé van de rivierdijk. De Peperstraat was een straat voor kooplui en ambachtslieden. De 'mindere kant' was de noordzijde waar de kavels minder diep waren doordat ze eindigden tegen de kloostermuur. Evenwijdig aan de kloostermuur werd de Peperstraat aangelegd en verbonden met de Oeverstraat. De Wildemansteeg werd evenwijdig aan de door het klooster uitgezette kavels aangelegd in het verlengde van de Peperstraat. Deze lengterichting van deze kavels werd bepaald door een stuk kloostermuur die weer gezet was langs een weggetje uit de oude wegenstructuur.



Links: cultuurhistorisch waardevolle parcellering Peperstraat-Muntstraat; rechts als een nieuwe toevoeging tussen Muntstraat en Mazijk (Archimeda, 2009)

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'verkaveling':

- Mogelijkheden om perceelsgrenzen op de verbeelding aan te geven zijn niet aanwezig.
- In de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is de parcellering in de bestemmingsomschrijving opgenomen als te beschermen element.
- De historische verkaveling/parcellering wordt in ruimtelijk visueel opzicht veelal bepaald door de plaats van (hoofd)gebouwen en erf- en terreinafscheidingen. Voor bouwwerken binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' geldt een sloopvergunningvereiste voor bouwwerken. Daarmee is het behoud van bestaande bebouwing gewaarborgd.
- Ter wille van het oprichten van nieuwe bebouwing is het nadere eisen instrument in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Hierin is onder meer vastgelegd dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van bouwwerken met het oog op instandhouding van de historische samenhang en de parcellering.

4. Groen

Algemeen

Het groen weerspiegelt de historische ontwikkelingen in de stad. Het betreft historische structuren zoals De Mazijk, de stadsberm tussen de Singel en de oude stadsmuur, het kasteelpark en de oorspronkelijke tuinen van het gasthuis, het klooster en Mariënhove. Deze groenstructuren zijn van groot belang voor de ruimtelijke indruk en de relatie tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Omdat de bebouwingsdichtheid in Wijk eeuwenlang hetzelfde is gebleven is deze groenstructuur van cultuurhistorische waarde. Op zich hoeft het groen niet oud te zijn, maar het gaat om onderdelen in het vlakkenpatroon die al

eeuwen de functie hebben van groengebied en daardoor onlosmakelijk verbonden met het patroon van straten en bouwblokken. Vermeld dient ook te worden het groen op de Markt. De kastanjeboom en platanen zijn in de binnenstad nagenoeg de enige bomen, afgezien van de bomen aan de Mazijk, die in de openbare ruimte zijn geplant. Zij zijn naast de architectuur van de bebouwing mede beeldbepalend in het aanzicht van de Markt.

De belangrijkste bomen voor Wijk bij Duurstede zijn de monumentale bomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in landelijk en gemeentelijk waardevolle bomen.

Volgens de criteria, voor opname in het landelijk register, dient een boom of boomstructuur tenminste 80 jaar oud zijn en daarbij nog tenminste één specifiek kenmerk te hebben. Zo dient de boom een grote cultuurhistorische, dendrologische of ecologische waarde te hebben, óf beeldbepalend óf zeer zeldzaam te zijn.



Monumentale boom op de Markt in Wijk bij Duurstede

Monumentale bomen in het bestemmingsplan Binnenstad zijn de volgende

Nederlandse naam	Latijnse naam	Locatie
Gewone walnoot	<i>Juglans regia</i>	Binnenterrein Kasteel Duurstede, Langs de wal 6, Wijk bij Duurstede
Bruine beuk	<i>Fagus sylv. 'Purpurea'</i>	Op kasteleiland binnen de gracht bij de oostelijke toren, achter kasteel Duurstede, Wijk bij Duurstede
Gewone plataan	<i>Platanus x acerifolia</i>	Westkant kasteel Duurstede, Langs de Wal 6 Wijk bij Duurstede
Zwarte moerbeï	<i>Morus nigra</i>	Oeverstraat 3, Wijk bij Duurstede
Witte paardenkastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Markt, Grote Kerk, Wijk bij Duurstede
Zwarte moerbeï	<i>Morus nigra</i>	Volderstraat 15/17, Wijk bij Duurstede
Boomhazelaar	<i>Corylus colurna</i>	Muntstraat 36, Wijk bij Duurstede
Witte paardenkastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Muntstraat 36, Wijk bij Duurstede
Taxus -Venijnboom	<i>Taxus baccata</i>	Muntstraat 36, Wijk bij Duurstede
Gele pavia	<i>Aesculus flava</i>	Singel 2, Wijk bij Duurstede
Bruine beuk	<i>Fagus sylv. 'Purpurea'</i>	Singel 2, Wijk bij Duurstede
Bruine beuk	<i>Fagus sylv. 'Purpurea'</i>	Achter 't huis, Singel 2, Wijk bij Duurstede
Gele pavia	<i>Aesculus flava</i>	Voor 't hek, Singel 2, Wijk bij Duurstede

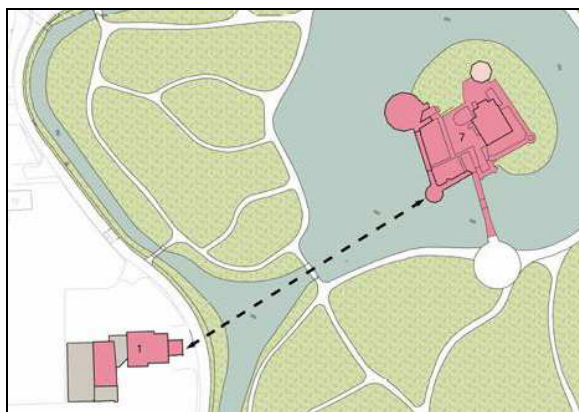
Het groenbeleid, waarbinnen het bomenbeleidsplan is ontwikkeld, beschermt de bestaande bomen. De opname van bomen in het landelijk register van monumentale bomen biedt extra bescherming. Voor bomen die geregistreerd zijn op de landelijke of gemeentelijke lijst wordt in beginsel geen kapvergunning verleend. Alleen in uitzonderingssituaties, bijvoorbeeld wanneer een boom een gevaar oplevert of er andere zwaarwegende maatschappelijke belangen spelen, kan een kapvergunning worden afgegeven.



Afbeelding: waardevolle groenstructuren (uit Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling deel 2, ArchimediA, 2009)

Er zijn vijf groengebieden in het plangebied aan te geven die van cultuurhistorische waarde zijn (zie afbeelding: waardevolle groenstructuren).

1. Park Duurstede, rondom het kasteel. Oorspronkelijk lagen hier de bolwerken. De bolwerken rond het kasteel worden in 1769 afgegraven en met bomen beplant. In de tweede helft van de 19^e eeuw wordt de basis gelegd voor het huidige park volgens het ontwerp van J. D. Zocher, in opdracht van de gemeente. De zichtas vanuit de Volderstraat en de Muntstraat is gericht op dit park. Het park staat eveneens in verbinding met de Mazijk, weliswaar onderbroken door een parkeerplaats. De zichtlijn tussen Singel 1 en het kasteel is eveneens van cultuurhistorische waarde. Verder maken de tuin van Mariënhove en het aansluitende groen (heemtuin en weiland) deel uit van dit markante groengebied.



De zichtlijn tussen Singel 1 en het kasteel is van cultuurhistorische waarde (Archimedia, 2009).

2. Mazijk met de tuinen aan weerszijden. De Mazijk vormde oorspronkelijk een weg langs de omwalling van De eerste stad in de 13^e en 14^e eeuw. Dit gebied werd in eerste instantie niet bebouwd omdat het in bezit was van de Utrechtse bisschoppen, die het gebied als boomgaard en tuin hebben benut. Ook moest het muntatelier aan de Muntstraat vrij staan in verband met brandgevaar en werd daarachter het gebied vrijgehouden. Nadat in 1528 keizer Karel V landsheer werd van het Sticht raakte Wijk bij Duurstede in verval en is er nooit meer noodzaak geweest om hier te bouwen. Als weg is het voormalige water Arkgracht/Mazijk van extra historische waarde als oude grens tussen de eerste (het 'ei') en de nieuwe stad.

Daarbij heeft het gebied een bijzondere waarde: een uniek groen hart, waar binnen de muren van de stad van het stadsilhouet kan worden genoten. De beslotenheid van het groen door tuinen en de bebouwing aan de Volder- en Muntstraat, de bomenlaan en beëindiging van het gebied in een punt geeft richting aan het groen waarvan de bomen van het kasteelpark de visuele afsluiting vormen. De hoge tuinen ontnemen het zicht op de achtergelegen lagere bebouwing, maar de hoofgebouwen blijven zichtbaar.

Het gebied ten noordwesten van Mazijk heeft een openbare groenfunctie behouden, waarbij ook speel- en ontmoetingsmogelijkheden zijn aangebracht. Aan de zuidoostzijde van Mazijk refereren de volkstuinten nog aan de oorspronkelijke functie. Verder zijn hier delen van de oorspronkelijke groenstructuur onderdeel gebleven/geworden van aanliggende functies en is er geen sprake van een openbare ruimte. Tevens is een deel ingericht als parkeervoorziening.

3. De stadsberm. Dit is een strook groen die ligt tussen de Singel en de oude stadsmuur. De berm is ontstaan door aanaarding van de stadsmuur, maar deze wal is al in de 18^e ingeklonken of afgekalfd en deels in de stadgracht gegleden. Ook is de gracht door gebrek aan onderhoud voor een deel verland. De stadswal werd vanaf het einde van de zeventiende eeuw niet meer onderhouden of op peil gebracht en het stadsbestuur verhuurde de grond aan burgers die er lustprieeltjes oprichtten of de grond benutten voor fruitteelt. Deze strook is samen met de singel nog een duidelijke zichtbare herinnering aan de oude omwalling. Met een rij lindenbomen is eind 20^e eeuw de plaats van de verdwenen stadsmuur gemarkeerd. De oude Boomgaardjes en het bleekveld is nog als structuur te herkennen. Aan de omwalling ontleende de stad vroeger zijn identiteit. Deze stadsberm is historisch-ruimtelijk van hoge waarde. Bovenop deze waarde komt de waarde van verbinding. Deze groenstrook staat in relatie met het groen van het kasteelterrein en Mariënhove en vormt zo een verbinding tussen stad en omgeving.
De stadsberm is nog goeddeels in tact, al is er plaatselijk bebouwing toegevoegd. Tevens zijn delen toegevoegd aan tuinen van aanliggende functies. In enkele gevallen zijn daaraan, bij de grondtransactie, voorwaarden gekoppeld die moeten toezien op het handhaven van het oorspronkelijke karakter.
4. De hoven achter de bebouwing van het blok Oeverstraat/Dijkstraat/Walplantsoen/Wildemansteeg. De ommuurde tuin van Walplantsoen 24 vormt het hart van dit gebied. Deze tuin behoorde ooit tot het Ewoud & Elisabethgasthuis, een instituut dat al vanaf 1400 daar was gevestigd. De rest van de tuinen sluiten daar bij aan en versterken de kwaliteit van het gebied. De kwaliteit ligt besloten in de relatie tot de omliggende bebouwing, waarbij het gebied nog steeds een middeleeuwse sfeer uitademt vergelijkbaar met een kloosterhof. De rust en beslotenheid ziet men bevestigd door de diversiteit aan vogels die in dit tuinenblok worden waargenomen.
De tuin van Walplantsoen 24 is privéterrein, waarbij de ruimte thans een gevarieerd gebruik kent voor de bewoners van dit perceel; sier- en moestuinen en verhardingen voor de ontsluiting en parkeren. De groene achterterreinen er omheen kennen een versnipperde eigendomssituatie en deels heeft erfbouw plaats gehad.

5. De tuin van de katholieke pastorie aan de Klooster Leuterstraat. Deze tuin is altijd tuin geweest vanaf de stichting van het klooster in 1398. De oude kloostermuur is nog de erfscheiding van de tuin met Klooster Leuterstraat 41. Een stuk van de tuin is opgeofferd aan Walplantsoen 14. In het noordoostkwartier waar zoveel veranderingen hebben plaatsgevonden is dit nog het enige stukje open ruimte dat te relateren valt aan het vrouwenklooster. Het is echter verrommeld en deels in gebruik genomen als parkeerterrein.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'groen':

- Het kasteelpark en de openbare delen van Mazijk en van de stadsberm zijn als groen bestemd. Daarbinnen zijn geen gebouwen toegelaten, waarmee het groene karakter in stand zal blijven.
- Verder zijn de aanwezige volkstuinten als zodanig bestemd, waarbij niet de gebruikelijke mogelijkheden voor tuinhuisjes en gereedschapbergingen geboden worden. Met het oog op het behoud van het groene karakter zijn uitsluitend lage kweek- en opbergkasjes toegelaten.
- Een deel van de groene structuur ten zuidoosten van Mazijk dat een privéterrein vormt, heeft een aanduiding gekregen dat ter plaatse geen bijgebouwen zijn toegestaan. Daarmee blijft het oorspronkelijke open, groen karakter in stand. Dat geldt ook voor delen van de stadsberm, waar bij de grondverkoop voorwaarden zijn gesteld.
- De hoven achter de bebouwing van het blok Oeverstraat/Dijkstraat/Walplantsoen/Wildemansteeg en tuin van de katholieke pastorie aan de Klooster Leuterstraat zijn beschermd, doordat ter plaatse geen extra bebouwing wordt toegelaten, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De "voortuin" van de woning aan het Walplantsoen 24 krijgt de aanduiding dat geen bijgebouwen zijn toegestaan. Bij de pastorie is dit minder noodzakelijk, hier is een kinderdagverblijf gevestigd en zijn bijgebouwen minder noodzakelijk.
- De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' ziet toe op bescherming, onder andere via nadere eisen. Daarbij draagt die dubbelbestemming overigens slechts in beperkte mate bij aan de instandhouding van de groene gebieden, omdat die waarde vooral toeziet op het bouwen en daarvan is in de betreffende groengebieden veelal geen sprake.
- Het bouwen van bouwvergunningsvrije bouwwerken is op grond van art. 43 lid 2 sub b Woningwet binnen de hierboven genoemde dubbelbestemmingen niet mogelijk. Voor dergelijke bouwwerken geldt het vereiste van een lichte bouwvergunning.
- Het behoud van het groene karakter krijgt hier mede gestalte middels het gemeentelijke groenbeleid. De hierboven geschetste hoofd-groenstructuur zal vertaald moeten gaan worden in een Groenbeleidsplan.
- Het groenbeleid omvat verder het in 2009 vastgestelde Bomenbeleidsplan, dat toeziet op de instandhouding van bomen. Monumentale bomen

worden niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat dat leidt tot overbodige regelgeving en het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om bomen te herstellen of opnieuw te planten, dit in tegenstelling tot het gemeentelijk groenbeleid.

- Verder is de kapverordening van belang: vanaf een bepaalde omvang dient een kapvergunning te worden aangevraagd, waarbij de gemeente afweegt of kap gerechtvaardigd is. Bijzondere aandacht zal dan uitgaan naar de hoofdgroenstructuur.

5. Water

Algemeen

Wijk bij Duurstede ligt aan het water, maar is in de binnenstad nooit rijk geweest aan water. Het water is bepalend geweest voor de ligging van de stad doordat de voorstedelijke loop van het water de grens was tussen eigendommen van verschillende heren. De stad werd omsloten door de Singel, de oude stadsgracht, wat een belangrijk onderdeel van de historische structuur is. Het water vormt samen met de stadsberm en de overgebleven stukken stadsmuur een integraal onderdeel van de oude verdedigingswerken. De Singel als oude stadsgracht geeft nog duidelijk het verloop van de oude stadsmuur aan. Daar waar de stadsmuur is verdwenen geeft de Singel nog de ruimtelijke indruk van de verdedigingslijn weer. De open gebieden langs de Singel die nog overgebleven zijn, zoals bijvoorbeeld het weiland met enkele fruitbomen voor en naast Mariënhove, zijn kenmerkend voor de oude situatie waarbij een duidelijk onderscheid is tussen stad en land. Een onderscheid dat ook de oude functie van Wijk vertelt, namelijk Wijk als marktcentrum voor agrarische producten van de directe omgeving.

Geschiedenis

Het westelijke singelgedeelte was waarschijnlijk de actieve Kromme-Rijnbedding in de 13^e eeuw en de grens van het gebied van de Heren van Abcoude. Aan de noordzijde werd ook de bedding van de Kromme Rijn benut voor de Singel.



Wijk bij Duurstede in de 16e eeuw

De oude stadsgracht is deels verdwenen en dat geldt ook voor de voormalige Arkgracht (de latere Mazijk). Het gedeelte vanaf de oude Rijnpoort dat vroeger de haven was en onderdeel uitmaakte van de Kromme Rijn is gedempt. De demping en aanleg walplantsoen vond pas rond 1935 plaats. De Singel - dat is inclusief het water aan de zuidkant dat ook wel Kalverweigracht wordt genoemd - staat in verbinding met het water van het kasteelterrein.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'water':

- Al het bestaande water in en om de binnenstad wordt bestemd als 'Water'. Daarmee wordt recht gedaan aan de ruimtelijke betekenis van het water, ook in cultuurhistorisch opzicht. Verder worden daar aan de gebruikelijke waterhuishoudkundige betekenissen toegekend.
- Gedempt water wordt niet weergegeven: dat wordt eventueel actueel als daartoe haalbare plannen bestaan.
- Het Hoogheemraadschap vervult een belangrijke taak bij het in stand houden van de aanwezige (hoofd-)watergangen. Daarbij wordt in de Keur precies geregeld aan welke voorwaarden de watergang en de aangrenzende oevers moeten voldoen, ter bescherming en met het oog op beheer en onderhoud.

6. Muren

Algemeen

Kenmerkend in Wijk bij Duurstede zijn de bakstenen muren, die op diverse plaatsen in de binnenstad terug te vinden zijn. Het gaat daarbij om delen van de stadsmuur, tuinmuren en kloostermuren. Deze muren geven evenzeer structuur aan de stad als straten en bouwblokken en zijn daardoor mede bepalend voor het totale beeld. De op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven muren zijn veelal van historisch belang en hebben duidelijke relatie met de stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad. Een belangrijk voorbeeld is de kloostermuur van omstreeks 1400 op de grens van de tuinen van Klooster Leuterstraat 37 en 41. De kloostermuur is gebouwd langs een voorstedelijk weggetje, vervolgens zijn parallel daaraan kavels uitgezet en is de Wildemansteeg evenwijdig aan deze muur aangelegd. Ook de muren aan Mazijk zijn vermeldenswaard, omdat deze zich over een relatief grote lengte (zichtbaar) voordoen. Een deel van de aanwezige muren is inmiddels tot Rijksmonument verklaard. Acties om meer muren van die status te voorzien worden niet ondernomen.



Gedeelten van de stadsmuur Langs de Wal, (tuin)muren langs de Mazijk en langs Walplantsoen 24 en oude kloostermuur langs Kloosterleuterstraat 41. Muren zijn in rood aangegeven

Er worden drie typen muren onderscheiden: de stadsmuur, tuinmuren en kloostermuren.

1. **Stadsmuur.** Rond 1350 werd aan een stenen stadsmuur begonnen. Reeds in 1672 werd een begin gemaakt met het slopen van de stadsmuur, waarvan een deel als waterkering langs de Lek gehandhaafd blijft en een deel in de vorm van tuinmuren nog te zien is bij de brug naar het kasteel en aan Langs de Wal. Zoals op de onderstaande afbeelding te zien is was het ooit een indrukwekkend verdedigingssysteem met muren en torens. Grotendeels zijn deze in de loop van de tijd verdwenen, in

ieder geval bovengronds. Vaak zijn in de ondergrond nog de overblijfselen terug te vinden.

2. Tuinmuren. De tuin van Walplantsoen 24 is een goed voorbeeld van een ommuurde tuin. Deze tuin behoorde ooit tot het Ewoud & Elisabethgasthuis, een instituut dat al vanaf 1400 daar was gevestigd. Diverse tuinen langs de Mazijk, met name de tuinen aan de zijde van de Peperstraat en de Muntstraat, zijn ommuurd met stenen tuinmuren.
3. Kloostermuren. Eind 14e eeuw werd het vrouwenklooster gesticht, waarbij een ommuurd blok werd gevormd. Dat blok was afgesloten van de wereld, op een klein straatje na, namelijk de Kloosterstraat. Verder dankt de Wildemansteeg, in het verlengde van de Peperstraat, zijn tracé aan de kloostermuur, die nog aanwezig is op de erfscheiding van Klooster Leuterstraat 37 en 41.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'muren':

- De stadsmuren, maar ook de tuin- en kloostermuren zijn niet als zodanig op de verbeelding weergegeven. Dat houdt verband met het principe van een bestemmingsplan, dat gebaseerd is op het beginsel van toelatingsplanologie. Met andere woorden; een bestemmingsplan kan een muur toelaten (dat dient dus in de verschillende bestemmingen te gebeuren), maar kan niet afdwingen dat een muur blijft bestaan of wordt opgericht.
- Het slopen van muren is zonder of in afwijking van een sloopvergunning verboden. Daarnaast geldt voor de muren die tevens rijksmonumenten zijn dat het verboden is zonder of in afwijking van een monumentenvergunning het monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen.
- In de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' zal specifiek aandacht gevraagd worden voor de muren als een wezenlijk onderdeel van het te beschermen stadsgezicht, voor zover de oorspronkelijke aanwijzing daartoe de ruimte biedt. In het kader van de nadere eisen worden voorwaarden gesteld aan de situering van bouwwerken in de nabijheid van de muren. Bouw- en sloopvergunningen worden beoordeeld door respectievelijk de welstandscommissie en de monumentencommissie.
- De stadsmuren vallen veelal binnen de groenbestemming, of in de verkeersbestemming. Grotendeels is de gemeente daar verantwoordelijk voor de inrichting en voor beheer en onderhoud. In dat verband zal (het tracé van) de stadsmuur een belangrijk aandachtspunt vormen.
- De tuin- en kloostermuren maken meestal onderdeel uit van het bestemmingsvlak waar het de begrenzing van vormt (Wonen, Maatschappelijk). Die muren zijn veelal in privé-handen. Dat geldt niet voor grote delen van de muren aan Mazijk, waar de gemeente de eigenaar is en verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

- De gemeente is niet voornemens om meer muren tot monument te laten verklaren. De reeds verdwenen stadsmuren, die naar verwachting nog onder de grond verborgen zijn, worden beschermd door de aanwijzing van een groot deel van de binnenstad met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Monument'. Op die gronden moet altijd onderzoek gedaan worden naar de archeologische waarden, voordat een bouwvergunning verleend kan worden. In het plangebied betreft dat alle bouwwerken die vallen onder die bestemming, omdat hier geen bouwvergunningsplichtige bouwwerken zijn toegelaten.
- Delen die niet zijn aangewezen als archeologisch monument zijn grotendeels aangewezen als gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden. Gebieden die zijn voorzien met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog', kennen een landelijk gehanteerde ondergrens voor herbouwen tot 100 m². Ingrepen die een kleiner oppervlak beslaan, kunnen zonder archeologisch onderzoek worden gerealiseerd.

7. Bebouwingskarakteristiek

Algemene karakteristiek

De behoudenswaardige bebouwingskarakteristiek van de gehele binnenstad bestaat uit een typerende aaneengesloten bouwwijze van afzonderlijke bouwmassa's in de rooilijn, in samenhang met een relatief bescheiden schaal van de bebouwing. In een kleiner gebied zijn, in verband met de aanwezige historisch architectonische kwaliteit van de bebouwing en de waardevolle inrichting van de openbare ruimte, tevens van belang de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmeting en vormgeving van de bebouwing. Dit heeft voornamelijk betrekking op de Markt, Peperstraat, Oeverstraat, Dijkstraat, Muntstraat en Mazijk. In dit gebied komt tevens de grootste concentratie van beschermde monumenten voor.

De schaal van de bebouwing is over het algemeen bescheiden; panden zijn vaak niet hoger dan twee bouwlagen en een kap. Kenmerkend zijn de dikwijls geringe verschillen in goothoogte. De huizen zijn meestal voorzien van een pleisterlaag, die in de negentiende eeuw is aangebracht. Raampartijen en deuren dateren veelal ook uit die eeuw of het begin van de twintigste eeuw. Er is een zekere eenheid in de opzet van de huizen die veelal door lokale timmerlieden zijn ontworpen en gebouwd. De verscheidenheid in materiaaltoepassing is beperkt, waardoor er veel gemeenschappelijke kenmerken zijn zoals pannen daken, houten vensters, bakstenen muren et cetera. Voor een bebouwingskarakteristiek per straat in Wijk bij Duurstede wordt verwezen naar de straatbeschrijvingen, zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Analyse (Archimedia 2009). In deze straatbeschrijvingen wordt ook aandacht besteed aan de historie van de straat.

Geschiedenis

In 1444 voltrok zich een ramp in Wijk bij Duurstede. Er brak een brand uit die een groot deel van de stad in as legde. Deze gebeurtenis zette een proces van

verstening in gang. Houten huizen bouwen was voortaan uit den boze. Van de huizen die in de gouden eeuw van Wijk, van grofweg 1450 tot 1550, ontstonden kunnen we moeilijk een generiek beeld schetsen. Kenmerkend is wel dat men in de regel dwarse huizen bouwde, dat wil zeggen met de nok van het dak evenwijdig aan de straat. Ze zullen in de meeste gevallen als éénlaags bouwwerk ontstaan zijn, waarna in een latere fase het huis werd opgehoogd met een extra verdieping. In Wijk werden de zijmuren gemeenschappelijk gebruikt. Als een particulier het initiatief nam om zijn huis op te hogen, dan had zijn buurman daar profijt van door geringere kosten voor de zijmuur die zijn buurman al had opgetrokken. Het bouwinitiatief van een persoon kon soms tot een kettingreactie leiden van ophogingen. Sommige éénlaags bouwwerken bestaan nog zoals in de Peperstraat bij de nrs 8 en 24 en nr 44 zelf. Het proces van verhoging van panden of hogere nieuwbouw is nog vrij lang doorgegaan. Zo waren de panden in de Leuterstraat tot begin twintigste eeuw nog éénlaags. Zelfs nu nog vindt verhoging plaats in straten waar de karakteristiek van de straat tot in deze tijd bepaald werd door éénlaagse bebouwing.

In de stad begonnen in de bloeiperiode zich economische zones af te tekenen. Langs de Achterstraat en het Kokkestraatje bleef de van oorsprong agrarische bebouwing intact. Vanwege de nabijheid van de stadsgracht werden er ook brouwerijen ingericht. In veel gevallen hadden ze een link met de herbergen die aan de Markt gevestigd waren. Aan de Markt stonden ook huizen van ambachtslieden met hun nering en woningen van veelal vermogende lieden zoals kanunniken die gerelateerd waren aan de kerk. De Markt was het economische en religieuze hart van Wijk bij Duurstede. De Rijnstraat was slechts een secundaire straat die meer als corridor tussen Markt en Haven werd beschouwd dan als woonstraat. De Leuterstraat werd bevolkt door kleine neringdoenden.

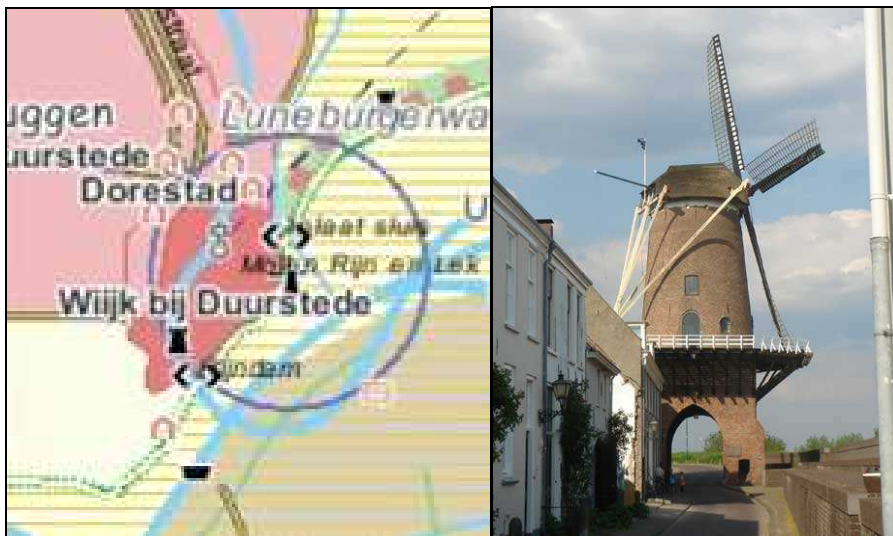
Vlakbij de Markt vestigden zich ambachtslieden en verder naar het zuiden, tegen de Mazijk, waren gegoede burgers gevestigd. De Peperstraat was een straat voor kooplui en ambachtslieden. De 'mindere' kant was de noordzijde waar de kavels minder diep waren doordat ze eindigden tegen de kloostermuur. De zuidkant was voor de meer gezeten burgers, maar wel veelal actief in de handel. De Muntstraat kreeg een tweeledig karakter door arbeiderswoningen en de grote enclave luxe woningen grenzend aan de Mazijk. Dit waren de woningen van edellieden, renteniers en regenten.

In het wijkje tussen Muntstraat/Langs de Wal/Nieuwstraat stonden arbeiderswoningen en enkele agrarische bedrijfjes. De Dijkstraat was vooral gericht op de haven. Hier stond het tolhuis en woonden de tollenaar met zijn beampten. Verder waren er verscheidene herbergen die zich richtten op de schippers die oponthoud hadden in Wijk vanwege de tol. De bewoners/eigenaars behoorden veelal tot de bovenlaag van Wijk. In de Oeverstraat woonden ambachtslieden en handelslui die met hun nering gerelateerd waren met de economische activiteiten in de Dijkstraat of de Peperstraat. Ook woonden er gezeten burgers. Het klooster en het gasthuis waren nog gevestigde instituten. De economische zones hebben geleid tot verschillende typen woningen, zoals arbeiderswoningen in het wijkje tussen de Muntstraat/Langs de Wal/Nieuwstraat, ruime pan-

den langs de markt, vanwege de daar gevestigde vermogende mensen en dergelijke.

In de binnenstad zijn circa 75 rijksmonumenten aanwezig. Dit betreft met name woonhuizen, maar ook kerkgebouwen, het stadhuis, het kasteel, de molen en walmuren. Verder zijn in het plangebied 20 gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De betreffende lijsten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd. De gemeente heeft haar monumentenbeleid onlangs vastgelegd in de 'Erfgoedverordening gemeente Wijk bij Duurstede 2010'.

Molen Rijn en Lek (een Rijksmonument) aan de Dijkstraat is in 1659 gebouwd, bovenop een stadspoort uit 1370. Hierop is tevens de molenbiotoop met een straal van 400 m van toepassing, waarmee vrije windgang voldoende moet zijn gegarandeerd.



Molenbiotoop⁵ van de Molen Rijn en Lek

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit het aspect 'Bebouwingskarakteristiek':

- De aaneengesloten wijze van bebouwen is geregeld binnen de bouwvlakken op de kaart. Daarbij worden de bestaande rooilijnen gevolgd, inclusief de bijzonderheden daarin (onderdoorgangen).
- De schaal van de bebouwing is gedetailleerd geregeld binnen de afzonderlijke bouwvlakken (diepte, hoogtematen). Daarbij is de maatvoering afgestemd op de bestaande maten, met een nadere afstemming op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Binnenstad.
- De parcellering is een onderdeel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' (nadere eisen).
- Kenmerkende kleine verschillen in de goothoogten: dat is als zodanig in de regels vastgelegd, waarbij het verschil minimaal 20 cm moet zijn.

⁵ Molenbiotoop bron: Provinciale Cultuurhistorische waardenkaart www.provincie-utrecht.nl

- Met het oog op de kenmerkende daken, wordt een hellingshoek opgenomen, waardoor in nieuwe situaties geen platte afdekking plaats heeft.
- Bij de beoordeling van bouwplannen speelt de welstandscommissie een belangrijke rol, ten aanzien van materiaalgebruik, kleurstelling, massa en vormen. Daarbij gaat het ook om plaatsing (rooilijnen) en gevelindeling e.d.
- Het is aan te bevelen om de welstandsnota aan te passen, zoals aan de nieuw beschikbare gegevens van de cultuurhistorische waarden.
- Een belangrijke mate van bescherming wordt bereikt door de Monumentenwet 1988, ten aanzien van de diverse Rijksmonumenten in het gebied. Op basis daarvan mag geen sloop plaats hebben, maar wordt verder de huidige ruimtelijke verschijningsvorm (massa, kapvorm en -richting e.d.) als uitgangspunt genomen.
- In de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' wordt een nadere eisen regeling opgenomen. Ter bescherming en instandhouding van de historische samenhang, de parcellering en de bescherming van karakteristiek elementen worden de volgende eisen opgenomen:
 - * Waarde: historische samenhang: Nadere eis: situering gebouwen.
 - * Waarde: parcellering: Nadere eis: situering erf- en terreinafscheidingen.
 - * Waarde: bescherming karakteristieke elementen: Nadere eis: plaats en omvang bouwwerken.
- Toetsingskader wordt gevormd door de cultuurhistorische waardenkaart.
- Binnen de nieuwe plansystematiek van Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) is het niet meer mogelijk om Rijksmonumenten op de verbeelding aan te duiden, als daar niet een planregel aan gekoppeld is.
- De aanwezige monumenten kunnen het best separaat digitaal ter beschikking worden gesteld (lijst en op kaart). Dat heeft als bijkomend voordeel dat eventuele tussentijdse aanpassingen aan de lijst kunnen worden verwerkt en ter beschikking gesteld.
- De molenbiotoop wordt vertaald in de regels, waarbij beperkingen aan de toe te laten bouwhoogte worden gesteld binnen de op de verbeelding aangegeven zone met een straal van 400 m.

2.2

Ruimtelijke structuur

Huidige situatie

In de huidige plattegrond is het historische stratenpatroon van de stad binnen de singels duidelijk herkenbaar. Karakteristieke elementen binnen het eivormige stadsplan zijn het als hoofdader functionerende tracé Veldpoortstraat/ Markt/ Peperstraat/ Oeverstraat/ Dijkstraat en de vanaf het kasteelterrein uitwaaiende straten. Een belangrijk deel van de Mazijk wordt nog steeds ingenomen door tuinen. De bebouwing is klein van schaal met daarin de Grote Kerk, het stadhuis, het kasteel en de molen als opvallende elementen. Aan de

rivierzijde is de relatie van de stad en het kasteelterrein met de Nederrijn, de uiterwaarden nog altijd bijzonder waardevol⁶.

Beleid

De binnenstad van Wijk bij Duurstede ligt in het Nationaal Landschap Rivierengebied, zoals is opgenomen in de Nota Ruimte van het rijk. Kernkwaliteiten zijn:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten.
- Samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom.
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier.

In algemene zin geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). (Later bij motie: migratiesaldo 0 houdt in dat als er een vertrekoverschot is, dit wel mag worden gecompenseerd, totdat het vertrekoverschot weer 0 is).

De oude binnenstad is zeer waardevol. Samen met de ligging aan de rivier en de aanwezigheid van het kasteel in het bijbehorende park heeft de kern veel cultuurhistorische kwaliteiten die bescherming behoeven. Aan de zuidzijde wordt de sfeer bepaald door het kasteelpark en de groene ruimte tussen de bebouwing en de Lekdijk respectievelijk het Amsterdam-Rijnkanaal. De groene functie van dit gebied accentueert de specifieke ligging van de historische kern aan de rivier⁷.

De uiterwaarden en de Kromme Rijn zijn aangewezen als ecologische verbinding en grenzen aan het plangebied.

Ontwikkelingen

Binnen dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen en uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, zoals dat is verwoord in de Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen. Veelal zijn deze kleinschalige ontwikkelingen ook binnen het vigerend plan al mogelijk. Grotere ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen.

In het Streekplan wordt de volgende ontwikkeling voorzien:

De kwaliteit van het stadsfront aan de rivier kan worden verbeterd door rondom de haven beeldverstorende elementen te saneren en door de inrichting van het gebied tussen de stadswallen en de rivier in dienst te stellen van het creëren van een gaaf rivierfront.

⁶ Aanwijzing beschermd stadsgezicht 12-10-1982

⁷ Streekplan provincie Utrecht 2005-2015

Dit wordt vormgegeven met de herinrichting haven Wijk bij Duurstede. Er is een artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevolgd om het plan juridisch-planologisch te regelen.

Beschrijving haventerrein⁸

Door de herinrichting tot passantenhaven en uiterwaarden wordt het havengebied een van de mooiste plekjes van Wijk bij Duurstede en zal de stad zich meer tot het water keren. Vanaf de heringerichte uiterwaarden, die worden doorsneden door wandelpaden voor de toegankelijkheid, kijkt men uit over het wijds rivierenlandschap en wanneer men zich omdraait is daar de 'skyline' van de oude binnenstad van Wijk bij Duurstede.



Herinrichting haven Wijk bij Duurstede, definitief ontwerp

Op de westelijke oever is, dicht tegen de dijk aan, een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de bewoners. Verder is de inrichting van deze oever groen.

Op de oostelijke oever is, ook weer zo dicht mogelijk tegen de dijk aan, een parkeerterrein aangelegd voor bezoekers van de binnenstad. In totaal wordt minimaal het bestaande aantal parkeerplaatsen, namelijk 110, behouden. In de havenkom worden een drietal steigers aangelegd: de centrale steiger met name voor historische schepen; de zuidelijke steiger voor passanten, de zogenaamde witte vloot, en de noordelijke steiger voor de rondvaartboten, die Wijk bij Duurstede als standplaats gebruiken.

⁸ Ruimtelijke onderbouwing Haven 2de fase, Gemeente Wijk bij Duurstede afdeling SBP

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De ruimtelijke structuur wordt nauwgezet vastgelegd ten aanzien van het openbare profiel (Beschermd Stadsgezicht).
- Binnen dit bestemmingsplan wordt enige ruimte geboden voor uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, behorend bij de woningen. Daar waar mogelijk en waar cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, is een ruimer bouwblok opgenomen.
Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt binnen de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid geboden tot maximaal 40 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten.
Op grote percelen binnen de centrum bestemmingen, is gewerkt met een hoogtescheidingslijn voor aan-, uit- en bijgebouwen. Dit sluit aan op het geldende bestemmingsplan.
- Overige grootschaliger ontwikkelingen worden niet in dit bestemmingsplan geregeld. Hiervoor worden zo nodig apart bestemmingsplannen opgesteld.
- Het bestemmingsplan sluit wat betreft het haventerrein aan op de uitkomsten van de vrijstellingsprocedure.

2.3

Functionele structuur

Huidige situatie algemeen

Er is sprake van een grote variëteit aan functies in de binnenstad. De detailhandels- en horecafunctie springen het meest in het oog. Daarnaast zijn er diverse kantoren en dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies zoals de beide kerken en het Oude Stadhuis aan de Markt. Opvallend zijn ook meerdere ateliers en galleries. In de binnenstad zijn de maatschappelijke, detailhandels-, bedrijfs- en horecafuncties voornamelijk langs de Peperstraat, Markt, Veldpoortstraat, Maleborduurstreet en de Klooster Leuterstraat gesitueerd. De overige straten hebben voornamelijk woonfuncties.

2.3.1

Wonen

Huidige situatie

Er staan circa 600 woningen in de binnenstad. De woningen bestaan veelal uit bovenwoningen, boven bijvoorbeeld de winkels. Daarnaast zijn er buiten het primaire centrum gebied veelal aan elkaar gebouwde rijwoningen aanwezig. Een enkel pand is vrijstaand. De druk op de woningmarkt van Wijk bij Duurstede is hoog. Er is sprake van zowel een kwalitatief als kwantitatief tekort. Dat laatste zit hem vooral in het onvoldoende aansluiten van het woningaanbod op de (toekomstige) vraag. Het kwalitatieve tekort wordt veroorzaakt doordat de

samenstelling van de voorraad huurwoningen op onderdelen niet optimaal aansluit op de samenstelling die in de toekomst gewenst is.

Ontwikkelingen en beleid⁹

Er zijn geen concrete nieuwbouwlocaties in de binnenstad, maar het is naar verwachting wel mogelijk om dergelijke locaties op termijn te verkrijgen. Door functieverandering (bedrijven, scholen, et cetera) komt mogelijk op langere termijn een capaciteit beschikbaar van wellicht 50 woningen aan het Walplantsoen. Die capaciteit moet met name gereserveerd worden voor de volgende doelgroepen waarvoor het wonen in de binnenstad aansprekend is:

- Jongeren (vooral huurwoningen).
- Senioren (huur- en koopappartementen).

Beleid is ook om de geldende (bouw-)mogelijkheden tenminste te handhaven.

Huisvestingsverordening

Op basis van de huisvestingsverordening Gemeente Wijk bij Duurstede dient er bij het zogenoemde 'aan de bestemming tot bewoning onttrekken van woonruimte' een vergunning te worden aangevraagd. Indien het belang van de omzetting groter is dan het belang van het behoud van de woonruimte wordt de vergunning verstrekt. Zo niet dan wordt de vergunning tevens verstrekt indien er een compensatie wordt geboden in de vorm van andere woonruimte of een financiële compensatie.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.
- Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen is ruimte geboden voor 40 m², binnen de bestemming 'Wonen'.
- Beroepsuitoefening aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikel 3.23 Wro zijn vastgesteld.
- Vanwege de voortgang van dit bestemmingsplan en de onduidelijkheden ten aanzien van de ontwikkelingslocaties, zijn deze niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen worden geregeld in separate bestemmingsplannen.
- Het aanpassen van bestaande woningen is mogelijk binnen de woonbestemming in dit bestemmingsplan.
- Ten behoeve van (beëindigbare) mantelzorg is een regeling opgenomen.

⁹ Woonvisie 2004-2007, Companen 3 mei 2004

2.3.2

Detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijven

Huidige situatie¹⁰

Het winkelgebied in de binnenstad is te typeren als een groot kernverzorgend centrum, maar wel een van de kleinere in deze categorie. Het winkelgebied heeft onder andere door de ligging van Wijk bij Duurstede, het kleinschalige karakter en concurrerende winkelgebieden in de regio een beperkte aantrekkingskracht op consumenten van buiten de eigen gemeente. De verzorgende functie beperkt zich tot de inwoners van de kern Wijk bij Duurstede en in mindere mate de kernen Cothen en Langbroek. Door de veerpont strekt het verzorgingsgebied zich ook in enige mate uit aan de overzijde van de Nederrijn.

De binnenstad van Wijk bij Duurstede herbergt 81 verkooppunten met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 11.797 m², ruim de helft van het gemeentelijke detailhandelsaanbod. Daarnaast kent dit winkelgebied een ruim aanbod van horecagelegenheden, culturele voorzieningen, dienstverlenende verkooppunten en dergelijke. Al deze voorzieningen zijn geconcentreerd in een betrekkelijk klein gebied, gevormd door de Markt, Veldpoortstraat, Klooster Leuterstraat, Maleborduurstraat, Peperstraat en de hoek Zandweg/Steenstraat.

De bestaande horeca is met name te vinden aan de Maleborduurstraat, Peperstraat, Veldpoort en Klooster Leuterstraat.

Aan de Veldpoort/Klooster Leuterstraat/Oeverstraat zijn enkele kantoren gevestigd, zoals een advocatenkantoor en een adviesbureau.

Met name aan de Oeverstraat, maar ook verder verspreid in de binnenstad liggen ateliers en galeries.

Er zijn enkele bedrijven gevestigd in de binnenstad. Het betreft onder andere een bedrijf in roldeuren en twee loodgieters. Ook zitten er enkele bedrijven aan huis, zoals een edelsmid, een galerie, een praktijk aan huis, een kantoor aan huis en dergelijke. Ook overige dienstverlenende bedrijven, een sport-schoonheidsspecialisten, keukenspecialzaak en kappers zijn in de binnenstad aanwezig. Verder is aan de haven de ambachtelijke scheepswerf gevestigd. Hier vinden kleinschalige bedrijfsmatige scheepswerfactiviteiten plaats, wat betreft reparatie van jachten. Verder is aan de buitenzijde van de haven het bunkerschip gevestigd.

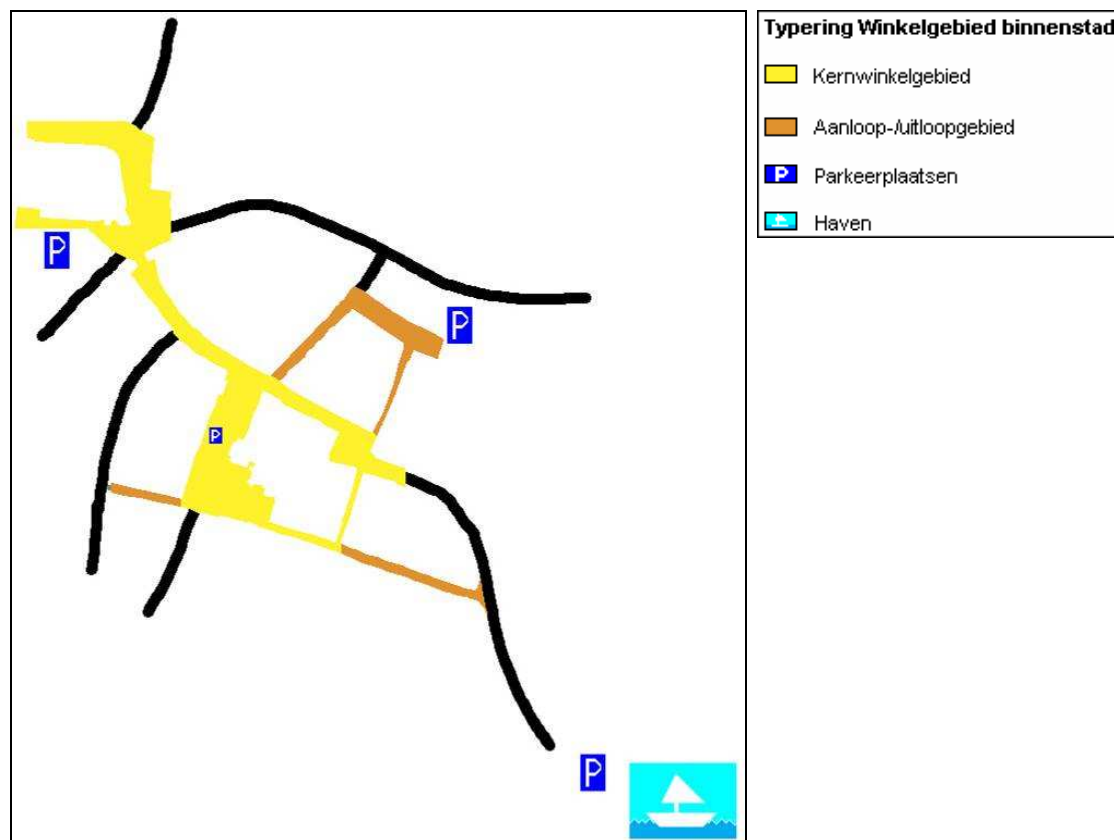
Kortom, de meeste voorzieningen zijn geconcentreerd in een betrekkelijk klein gebied, gevormd door de Markt, Veldpoortstraat, Maleborduurstraat, Klooster Leuterstraat, Peperstraat, Walplantsoen en de hoek Zandweg/Steenstraat.

Ontwikkelingen en beleid

In de Structuurvisie detailhandel Wijk bij Duurstede heeft de gemeente haar visie op de detailhandelsontwikkeling neergelegd. Deze nota dient als bouw-

¹⁰ Structuurvisie detailhandel Wijk bij Duurstede, Afdeling SBP januari 2007

steen en onderbouwing voor ruimtelijke normstelling voor de herziening van het bestemmingsplan.



Aangewezen winkelgebied, inclusief aan- en uitloopgebieden.

De volgende uitgangspunten zijn daarin benoemd:

- Algemene doelstelling is het behouden en versterken van de huidige detailhandelsstructuur en hiërarchie tussen de verschillende winkelgebieden.
- Uitgangspunt voor het toevoegen van winkelvloeroppervlakte is dat deze gelegen moet zijn binnen het winkelgebied (kernwinkelgebied en aan- en uitloopgebied).
- Om tot een goede wisselwerking tussen de haven en de binnenstad (winkelgebied) te komen, wordt een aantrekkelijke verbindingroute richting de haven met detailhandelsvoorzieningen, die bij het toeristisch-recreatieve karakter van Wijk bij Duurstede passen, nagestreefd.
- Gekozen wordt om de huidige mix van winkelfuncties in de toekomst voort te zetten, maar de nadruk te leggen op het niet-dagelijkse aanbod. Hierbij wordt niet gekozen voor een scheiding tussen de verschillende winkelfuncties, maar voor vervlechting.
- Binnen het kernwinkelgebied heeft detailhandel voorrang, wonen dient plaats te vinden boven de winkels.
- Er zal een winkelrondje gecreëerd worden door middel van een verbeterde inrichting van het Kerkstraatje als potentiële winkelstraat. Ter

versterking van het winkelrondje wordt de vestiging van een trekker in het tweede deel van de Peperstaat nagestreefd.

- Nieuwvestiging van horecagelegenheden (dag- en nachthoreca) vindt plaats in het aan- en uitloopegebied of op de locatie van een bestaande horecagelegenheid (daghoreca).
- Nieuwvestiging van galeries dient plaats te vinden buiten het kernwinkelgebied. De Oeverstraat is aangewezen als zone waarbinnen vestiging van galeries wordt toegestaan.

Het gebied tussen Kasteel Duurstede en de monding van de Kromme Rijn alsmede het gebied Oeverstraat - Walplantsoen heeft een enorme potentie in de ontwikkeling van een toeristisch-recreatief gebied¹¹.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Markt, Veldpoortstraat, Kloosterleuterstraat, Peperstraat, Maleborduurstaat, Walplantsoen en de hoek Zandweg/Steenstraat. Dit gebied wordt voorzien van een centrumbestemming, 'Centrum-1'. In het gebied met deze bestemming ligt het primaat bij detailhandel, maar ook dienstverlening en horeca zijn toegestaan. De dynamiek is hier hoog en er wordt ruimte geboden voor enige schaalvergroting aan de achterzijde. Om de levendigheid in het straatbeeld zeker te stellen is daarentegen wonen niet toegestaan op de begane grond.
- De aanloopgebieden op basis van de detailhandelsnota zijn eveneens bestemd voor detailhandel, horeca en dienstverlening met baliefunctie, middels een centrumbestemming ('Centrum - 2'), maar ook voor meer ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en galeries. Hier is op de verdieping (alleen) wonen toegestaan. Ook mag er gewoond worden op de begane grond. Hierdoor ontstaat in deze straten een rustiger karakter dan bij 'Centrum - 1'.
- De Oeverstraat krijgt een 'Centrum - 3' bestemming. Dit is het meer laagdynamische gedeelte van de binnenstad, dat toch een multifunctioneel karakter heeft. Hier zijn naast de woonfunctie op de begane grond dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies en ateliers en galeries toegestaan, alsmede bestaande kantoren, bestaande detailhandel en bestaande horeca. De galeries worden overigens op basis van de Detailhandelsnota alleen in de Oeverstraat toegestaan.
- Het bestaande aantal horecavestigingen is toegelaten. Er wordt geen groei van het aantal horecavestigingen voorzien. Als een horecavestiging sluit, is een andere vestiging op dezelfde of op een andere locatie mogelijk, binnen de centrumbestemming 1 en 2. In bijlage 2 van deze toelichting zijn de bestaande horecavestigingen met de bijbehorende categorie vermeld.
Voor horeca-activiteiten geldt een maximale vloeroppervlak van 250 m² ('Centrum 1 en 2') en 125 m² ('Centrum - 3').

¹¹ Deelvisie toeristisch-recreatief beleid, gemeente Wijk bij Duurstede

- De bestaande incidentele bedrijven zijn geregeld in bestemming 'Gemengd'. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, tenzij er op dit moment een hogere categorie aanwezig is.
In dat geval wordt dat bedrijf specifiek toegelaten in de regels. De scheepswerf heeft een aparte bestemming 'Bedrijf - Scheepswerf' gekregen. De schepen die gebruik maken van de werf, mogen maximaal 25 m lang zijn. Het bunkerschip is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerschip'.
- Aan zelfstandige kantoren, anders dan bestaand (binnen de centrumbestemmingen), wordt in de binnenstad geen ruimte geboden.
- Grootschalige ontwikkelingen zijn of wel nog niet voldoende uitgewerkt, of worden te zijner tijd in een apart bestemmingsplan geregeld.

2.3.3

Maatschappelijke voorzieningen en Cultuur en ontspanning

Huidige situatie

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Aan de Markt staat het Oude Stadhuis met de VVV en de Grote Kerk. Langs de Klooster Leuterstraat staat een Rooms Katholieke kerk, de Mariakapel. Aan de Muntstraat is het Museum Dorestad gevestigd. Het Muziektheater ligt aan de Rijnstraat en het theater op de Markt. Tevens is er een gymnastieklokaal aan het Walplantsoen. Aan de Wildemanssteeg is een artspraktijk gevestigd. Ook zijn er praktijken voor fysiotherapie en mensendieck, en dergelijke. Verder is er een kleuterschool, een kinderdagverblijf en een verenigingsgebouw.

Wat betreft cultuur en ontspanning is de te bezichtigen molen interessant, het kasteel en diverse galleries en een atelier. Op het kasteel zijn feesten en partijen, seminars en tentoonstellingen en dergelijke mogelijk.

Ontwikkelingen en beleid

Door sluiting van de gymzaal aan het Walplantsoen wordt naar andere binnensportaccommodaties gezocht. Dit zal echter niet in de binnenstad worden gezocht. Met herontwikkeling van de locatie van de gymzaal wordt in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande maatschappelijke functies krijgen een passende maatbestemming. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden. Uitwisselbaarheid tussen de maatschappelijke bestemming wordt bevorderd in de regels.
- Zoals aangegeven heeft De Oeverstraat een 'Centrum - 3' bestemming. Hier zijn naast de woonfunctie op de begane grond onder andere ook maatschappelijke functies en ateliers en galleries toegestaan. Verder heeft het kasteel, een atelier dat buiten het centrumgebied ligt, en de

molen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen, vanwege de culturele en toeristisch attractieve aard van de locaties.

2.3.4

Verkeer en parkeren

Huidige situatie

De hoofdontsluiting speelt zich voornamelijk af via de Zandweg en de Singel. De ontsluiting van de binnenstad vindt plaats via het aloude wegenpatroon, dat niet of nauwelijks berekend is op de steeds toenemende graad van motorisering. Een aantal van deze wegen heeft om verkeerstechnische redenen eenrichtingsverkeer gekregen. Er is sprake van een tekort aan parkeergelegenheid evenals in meerdere historische steden. Dit plan biedt hiervoor geen oplossingen. Mogelijk kunnen hiervoor in de toekomst bij nieuwe ontwikkelingen, binnen of buiten het plangebied, oplossingen worden gevonden.

Binnen het plangebied geldt voor de Singel, de Rijndijk en een klein deel van de Havenweg en de Hoge Hofweg een snelheidsregiem van 50 km/uur. Voor de overige wegen geldt een regiem van 30 km/uur.

Ontwikkelingen

Door de ontwikkelingen bij het haventerrein wordt een deel van de parkeerproblemen opgelost. Minimaal worden er 110 parkeerplaatsen gerealiseerd, gelijk aan het bestaande aantal, en maximaal worden er 150 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Verkeersmaatregelen en herinrichting kan plaatsvinden binnen de verkeers- en verblijfsbestemming. Ook uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk is mogelijk binnen de bestemming voor de openbare ruimte, de verkeers- en verblijfsbestemming, dan wel de groenbestemming.

2.3.5

Groen, water en openbare ruimte

Huidige situatie ¹²

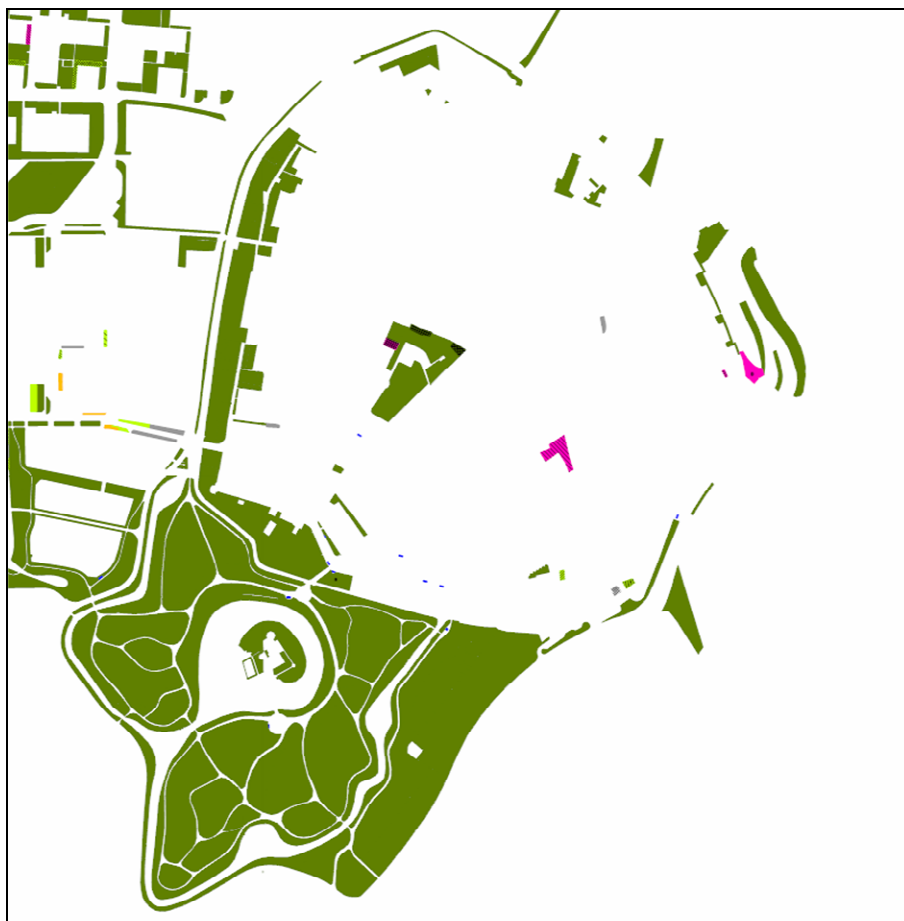
De historische binnenstad van de Gemeente Wijk bij Duurstede wordt gekenmerkt door oude gebouwen, een gezellige markt, de historische omwalling, de passantenhaven en het kasteel Duurstede met het park en het eiland.

Rond een gedeelte van de oude binnenstad ligt een singel, dat aansluit op de gracht rond het kasteel. Deze singel vormt de overgang tussen oud en nieuw Wijk bij Duurstede op het punt waar lange tijd de grens lag tussen stad en buitengebied. Langs deze singel is op veel plaatsen een groenstrook ingericht. Als gevolg van de vestiging van bedrijven in het verleden en particulier grondbezit is deze groene zoom rond het centrum op een aantal plaatsen onderbroken. De taluds bestaan uit ruw gras/bloeiende kruiden (voormalige

¹² Groenstructuurplan concept, juni 2008

bleekvelden) en een boombeplanting van lindes, die op de plek staan waar vroeger de stadsmuur ongeveer heeft gestaan.

Het gebied van en rond de Mazijk vormt het groene hart van de binnenstad. Het bestaat uit een groenvoorziening met onder andere oude hoogstamfruitrassen, de begroeide muur, het leibomenlaantje en een aantal volkstuinten. Daarnaast is er gelegenheid voor sport en spel.



Structureel Groen

In de 2^e helft van de 19^e eeuw wordt de basis gelegd voor het huidige kasteelpark, volgens het ontwerp van de heer J. D. Zocher. De kern van het kasteelpark kent een min of meer formele, open structuur en bestaat uit de resten van het kasteel met fraaie bomen op een eiland, met eromheen een brede slotgracht. Rondom de slotgracht is een breed wandelpad gelegen met op verschillende plekken solitaire bomen en boomgroepen en spannende doorkijken naar markante punten buiten het park, zoals Huis De Wildkamp, Landgoed Mariënhove, het Veerhuis, de kerken in de binnenstad en de dijk en bloemrijke weiden.

De buitenrand van het park kent een meer informele, gesloten structuur en is duidelijk natuurlijk en weelderiger van opzet met slingerende paden van verschillende breedten, duidelijke hoogteverschillen, vrij groeiende inheemse

bomen en heesters, afgewisseld door open ruimten met gras en wilde kruiden. Het park wordt omgeven door een karakteristieke stervormige gracht. Een belangrijke groenstructuur wordt gevormd door landgoed Mariënhove en de Heemtuin.

De binnenstad is een aantal locaties rijk die geschikt zijn om er evenementen en grootschalige activiteiten te laten plaatsvinden¹³. Dit zijn reeds bestaande evenemententerreinen. Deze locaties zijn de volgende:

- Markt met omliggende straten.
- Mazijk.
- Kasteleiland met omliggend park.
- Haventerrein.
- Walplantsoen.

Deze terreinen liggen in een historische, gezellige en bijzonder sfeervolle omgeving. Nadeel is wel dat er veel omwonenden zijn en nauwelijks parkeerruimte is. Voor de evenementen op deze locaties dient een vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) te worden aangevraagd.

Ontwikkelingen.

In de openbare ruimte moet ruimte zijn voor spelen van jongeren en kinderen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De openbare ruimte valt voornamelijk binnen de verkeers- en verblijfsbestemming, uitgezonderd de terreinen met een andere functie, zoals het kasteelpark.
- De evenementenlocaties worden mede als evenemententerrein bestemd door middel van een aanduiding.
- Het structurele groen wordt als 'Groen' bestemd. Het overige groen betreft voornamelijk bermen en kleine groenperken, deze passen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
- In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', dan wel 'Groen', is ruimte voor speelplekken voor kinderen en jongeren. Dit wordt niet apart aangeduid, maar opgenomen in de doeleindenomschrijving, zodat het overal mogelijk is. Dit bevordert de flexibiliteit.
- De bestaande watereenheden worden als water bestemd.

¹³ Toetsingskader Evenementennota (2004)

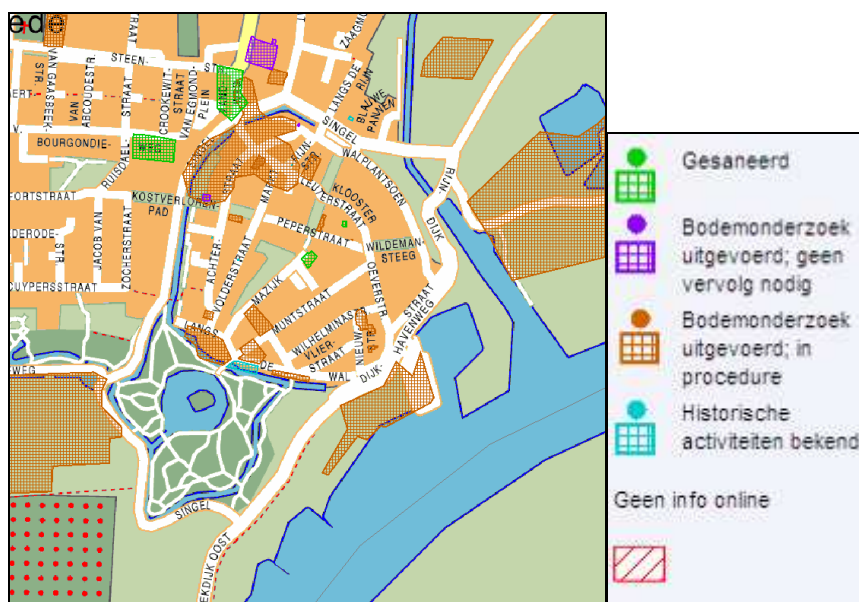
Uitvoerings- aspecten

3

3.1

Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder meer de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het plangebied is een aantal locaties bekend waar in het verleden bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, zie onderstaande kaart.



Bodemloket.nl

Meerdere bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden of zijn in procedure, onder andere op de locaties aan de Hoge Hoffweg en de Singel.

De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan vastgesteld teneinde actief bodembeheer te kunnen voeren. Dat wil zeggen het geheel aan maatregelen dat is gericht op het verantwoord omgaan met (veelal) licht verontreinigde grond in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Per 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden voor waterbodems en per 1 juli 2008 is het in werking getreden voor landbodems.

De gemeente heeft een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, met een indeling in gebruik van: wonen, industrie en overig (landbouw en natuur). Voorlopig wordt er gebruik gemaakt van het overgangsrecht, waarbij de gemeente gebruik blijft maken van de bodemkwaliteitskaart en bijbehorend bodembeheerplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Er worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

3.2

Water

Waterbeleid

Een van de speerpunten van de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van het watersysteem. Met het Waterbeleid 21^e eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. De norm voor afvoer van overtollig water is 1,5 liter per seconde per ha. Het huidige watersysteem is op basis van deze norm aangelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan deze kwantiteitsnorm.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben, in samenwerking met de overige waterpartners een gemeentelijk Waterplan voor stedelijk gebied opgesteld. Hierin zijn de ambities van de gemeente met betrekking tot alle waterthema's vastgelegd. Doelstellingen uit het waterplan zijn:

- een veilig, schoon, gezond en boeiend watersysteem voor mens en natuur, nu en in de toekomst;

- een inrichting van het gebied die veilig is bij extreme neerslag, hoge rivierstanden of extreme droogte;
- een optimaal ingerichte (afval)waterketen waarbij schoon en vuil water gescheiden zijn;
- dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de beleving en het beheer van het water;
- behoud en waar mogelijk verbetering van de waterkwaliteit, ecologische, cultuurhistorische, agrarische, recreatieve en toeristische waterfunctie;
- water als 'drager' van nieuwe plannen.

Voor het waterbeheer hanteert het waterschap de uitgangspunten die zijn vastgelegd in onder meer Keur en "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

In 1996 is de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" gepubliceerd met onder andere als doel de bouwmogelijkheden in het rivierbed te beperken zowel via het rivierkundige als het ruimtelijke spoor. Het bestemmingsplan mag geen uitbreidingsmogelijkheden bevatten die gezien het huidige rijksbeleid niet toelaatbaar zijn. In het rivierkundig spoor is voor activiteiten in het rivierbed een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) vereist. Hierbij wordt volledig getoetst aan de beleidslijn "Ruimte voor de rivier".

De Beleidslijn Grote Rivieren (2006) biedt meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen langs de grote rivieren, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen.

Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn leidt een differentiatie van deelgebieden tot een onderscheid in twee regimes. Voor activiteiten die onder het 'bergend' regime vallen gelden rivierkundige randvoorwaarden, om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. Het 'stroomvoerend' regime biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen, of als er met rivierverruimingsmaatregelen 'per saldo meer ruimte' voor de rivier wordt geboden. De uiterwaarden van de Nederrijn liggen in het stroomvoerende regime.

Dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan plan ligt de waterkering de Lekdijk. Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor verruiming van het hoofdwatersysteem.

Beveiliging tegen overstromingen en wateroverlast

Algemene doelstelling is het garanderen van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: waterkeringen, ruimte voor het hoofdwatersysteem, de 'bergingstrits' (vasthouden, bergen en afvoeren) en wateroverlast.

Waterkeringen

Langs de rivier de Nederrijn liggen belangrijke waterkeringen. Deze waterkeringen zorgen er voor dat bij hoge waterstanden in de rivier en het kanaal geen overstromingen plaats vinden. De waterkeringen worden beheerd door het waterschap.

Bouwen en graven nabij de dijk of waterkeringen wordt streng begeleid en gecontroleerd en is de verantwoordelijkheid van waterschap en Rijk, in afstemming met Rijkswaterstaat en de gemeente.

Nieuwbouw in de invloedszone van de waterkering is uitgesloten ten behoeve van dijk- of kadeversteving in de toekomst. Indien de nieuwbouw is gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering of regionale waterkering, dient de initiatiefnemer om deze reden een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap. De wijze waarop de nieuwbouw wordt zal moeten gerealiseerd voldoen aan de (technische) eisen van het waterschap zoals die in de nog aan te vragen ontheffing worden gegeven. Er mag niet worden gebouwd in de kernzones van de waterkeringen. In de ontwerp Provinciale ruimtelijke verordening (Provincie Utrecht, 28 april 2009) is opgenomen dat de dijk ter hoogte van de binnenstad niet is aangewezen als 'Dijkversterkingszone'. Net daarbuiten wel. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend plan en vormt in dit kader geen (nieuwe) beperking.

Oppervlaktewaterkwantiteit waterschap en gemeente

Een toename van de verharding van meer dan 250 m² door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater van dit oppervlak komt versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren (keuze maken voor opties die relevant zijn voor onderhavig bouwplan) (op volgorde van voorkeur):

- Het hemelwater van het verharde oppervlak infiltreren in de bodem.
- Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als richtlijn stelt het waterschap dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10-15% van het extra verharde oppervlak is. Bij grote ontwikkelingen dient niet de richtlijn te worden gehanteerd, maar dient de benodigde waterberging te worden berekend in samen-

spraak met het waterschap. Overigens is in het Gemeentelijk Rioleringsplan-3 aangegeven dat afkoppeling niet plaatsvindt in de binnenstad maar in andere gebieden wel. Er zijn geen (grote) nieuwe ontwikkelingen voorzien in dit plangebied.

Ten aanzien van dempingen of vergravingen, bouwen langs waterkeringen en (in de toekomst) toename verhard oppervlak van alle wateren wordt in de regels gewezen op de ontheffingen in kader van Wvo, Keur en Legger en de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) als bevoegd gezag.

Ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor (grond)water dienen besproken te worden in kader van de watertoets met de waterbeheerders, zoals Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Rijkswaterstaat en de provincie Utrecht.

Grondwater

Met betrekking tot ondiep grondwater het volgende. Kelders en andere ondergrondse constructies dienen dampdicht te worden aangelegd. Hierdoor wordt in de toekomst voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Waterkwaliteit en ecohydrologische variatie

Ook in de (afval)waterketen wordt de 'kwaliteitsrits' als uitgangspunt gehanteerd. De riolering is gericht op het afvoeren van afvalwater naar de afvalwaterzuivering. Dit betekent dat:

- vervuiling van neerslag op verhardingen wordt voorkomen;
- het oppervlak aan verhardingen is geminimaliseerd en waar mogelijk zijn verhardingen waterdoorlatend;
- hemelwater van schone verharde oppervlakken wordt afgevoerd op de bodem(infiltratie) of naar oppervlaktewater.

Voor nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met deze 'kwaliteitsrits'. In het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 (Provincie Utrecht) wordt gestreefd naar afkoppeling van het verharde oppervlak voor nieuwbouw, waarbij gemiddeld 80% niet aan het riool wordt gekoppeld.

Conform Milieubeleidsplan Wijk bij Duurstede en waterkwaliteitsbeleid waterschap: Bij het schoon houden van hemelwater is het van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Ne-

derland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water:

- De vervuiler betaalt.
- De gebruiker betaalt.
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand.
- Resultaatverplichting in 2015.
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. Volgens de gestelde definitie is de Kromme Rijn als waterlichaam aangemerkt. Dit waterlichaam voldoet op dit moment nog niet aan de gestelde ecologische doelen. Maatregelen als verbreden van watergangen en aanleggen natuurvriendelijke oevers moeten worden uitgevoerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de KRW-doelen opgenomen te worden, dat wil zeggen kansen benutten om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Belangrijk is om ruimte te creëren voor natuurvriendelijke oevers en verbreding van watergangen.

Goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies

Algemene doelstelling is het behouden of vergroten van goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies. Hierbij wordt aandacht besteed aan: bodemdaling, watertekort, functieveranderingen en vaarwegen. In het plangebied spelen geen problemen met betrekking tot bodemdaling en zijn er geen grootschalige functiewijzigingen te verwachten.

Goede beheersbaarheid van watersysteem

Algemene doelstelling is het behouden of verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem. Het plangebied betreft een bestaande situatie waardoor dit aspect niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Bij ontwikkelingen dient langs watergangen ruimte vrijgehouden te worden (geen obstakels) voor beheer en onderhoud. Voor hoofdwatergangen geldt een beschermingszone van 5 m, voor tertiaire watergangen 2 m. Voor waterkeringen gelden andere beschermingszones en wordt verwezen naar de Keur van het waterschap.

Procedure watertoets

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming.

Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een

waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming.

De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers (veelal gemeenten) nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht.

In het kader van dit bestemmingsplan en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen heeft overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en andere waterbeheerders.

Haven

De haven wordt als een recreatiehaven ingericht en met een beperkt gebruik van binnenvaartschepen. Negatieve milieueffecten worden zoveel mogelijk beperkt. Veel jachthavens hebben last van dichtslibben. Dan moet er worden gebaggerd. Om dichtslibben van de haven te voorkomen wordt geadviseerd het water in beweging te houden en/of de havenmond te optimaliseren. Met name bij een nieuwe haven ligt de nadruk bij optimaliseren.

De Lekhaven is opgenomen op het Saneringsprogramma Rijkswateren onder het nummer 309. Dit programma geeft aan dat de haven vermoedelijk ernstig is verontreinigd met mogelijkheden van samenloop van sanering en onderhoud. Naast de haven dient ook rekening te worden gehouden met een mogelijke historische diffuse verontreiniging van de bovenlaag bij graafwerkzaamheden in de uiterwaarden.

Watertoets

In het plangebied zijn geen directe ontwikkelingen opgenomen die van belang zijn voor het aspect water. De watertoets heeft plaatsgevonden en deze waterparagraaf sluit aan op dit overleg. De Watertoetsaspecten die vanuit RWS-ON van belang worden gevonden zijn eveneens zoveel mogelijk verwerkt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- het buitendijkse gebied, wat onderdeel uitmaakt van het stroomvoerend en het bergend regime zoals opgenomen in de Beleidslijn Grote Rivieren, krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie';
- de Nederrijn en overige wateren krijgen de bestemming 'Water';
- de dijk langs de Nederrijn en de hiernaast gelegen vrijwaringszone krijgen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- er zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien. In het Gemeentelijk rioleringsplan is aangegeven dat afkoppeling in de binnenstad niet mogelijk is, maar in andere gebieden wordt gerealiseerd.

3.3

Geluid

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in de 'Geluidsnota gemeente Wijk bij Duurstede' het gemeentelijk geluidbeleid neergelegd.

De doelstelling van de geluidsnota is in eerste instantie voor burgers, bedrijven en andere belanghebbenden binnen de gemeente inzichtelijk te maken hoe de wettelijke taken en verplichtingen worden ingevuld. Ook is aangegeven hoe, bóvenop het wettelijk raamwerk, voor de toekomst een hoogwaardige geluids-kwaliteit voor de inwoners van Wijk bij Duurstede te kunnen realiseren.

Verkeerslawaa i

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woon-erf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De volgende wegen in het plangebied hebben een zone, te weten:

Rijndijk en Singel, en een klein deel van de Havenweg en de Hoge Hofweg, deze hebben een wettelijke zone van 200 m.

Railverkeerslawaa i

Er komt geen spoorlijn voor in de omgeving van het plangebied.

Industrielawaa i

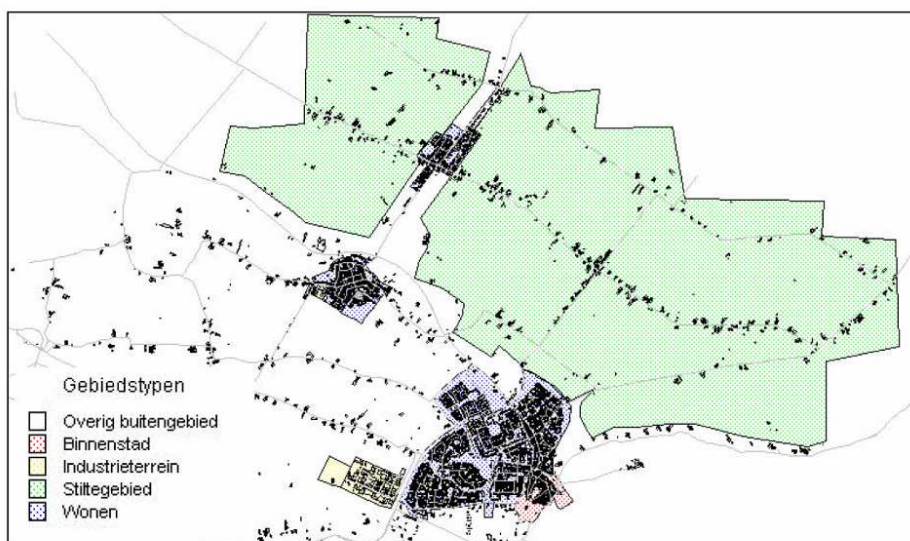
Het huidige haventerrein is aangemerkt als een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wgh. Bij Koninklijk Besluit van 17 september 1990 is rondom het industrieterrein een geluidszone vastgelegd. Binnen de betreffende zone is het niet toegestaan om geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld 'wonen', te realiseren.

De vastgestelde geluidszone kan worden opgeheven wanneer aangetoond is dat de 'grote lawaaimakers' zijn gesaneerd en het bestemmingsplantechnisch ook niet mogelijk is dat op het haventerrein wederom dergelijke bedrijven actief worden. In dit bestemmingsplan wordt de feitelijke en ook gewenste situatie vastgelegd en wordt daarmee de geluidszone opgeheven.

Gebiedstype

Met behulp van een gebiedsgerichte aanpak zijn oplossingen gezocht in de Geluidsnota voor het spanningsveld tussen wonen, werken en recreëren en de stiltegebieden. Door gebiedsgericht gewenste geluidskwaliteiten te benoemen,

wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de aanwezige geluidsbronnen en tevens optimaal rekening gehouden met het specifieke gebruik van een gebied.



Bron: Geluidsnota gemeente Wijk bij Duurstede

Per gebiedstype is de (gewenste) streefwaarde geformuleerd. Dit is het referentieniveau van het achtergrondgeluid dat gemiddeld in de wijk/het gebied aanwezig moet zijn ter plaatse van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Plaatselijke afwijkingen zijn mogelijk tot 5 dB(A) boven de streefwaarde, mits dit binnen het gebied zelf weer wordt gecompenseerd. Bij grotere overschrijdingen van de streefwaarde moet dit apart worden gemotiveerd en vastgelegd.

Het gebiedstype Binnenstad is te karakteriseren als levendig en gezellig. Er is sprake van een menging van de functies wonen, werken en voorzieningen zoals horecabedrijven en detailhandel. Deze combinatie van functies zorgt voor een aantrekkelijke levendigheid. De voorzieningen vervullen een functie voor de gehele gemeente. De aanwezige ruimte wordt intensief gebruikt. Als gevolg van de functiemenging is er kans op conflicten tussen de (gebruikers van de) hoofdfuncties. Dit betekent dat onder andere geluid een belangrijk aandachtspunt is in de binnenstad.

Gewenste streefwaarde

Na afweging van de verschillende belangen en mogelijkheden is men eens geworden over een reële gemiddelde streefwaarde van 45 dB(A). In de hofjes en stille gebieden in binnentuinen kan worden uitgegaan van 40 dB(A). Daar staat tegenover dat langs de uitvalswegen niveaus van gemiddeld 50 dB(A) acceptabel zijn.

Ervaren en benoemde knelpunten in de binnenstad zijn:

- Geluidsoverlast vanwege vertrekkende bezoekers van horecabedrijven.
- Muziekgeluid vanuit horecabedrijven.
- Evenementen (met muziek).
- Herinrichting Stadshaven.

Overigens zal de geluidskwaliteit lokaal verbeteren doordat de grote lawaai-maker (betonmortelcentrale) is vertrokken en de geluidsbelasting vanwege de Havenweg wordt gereduceerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt moet rekening gehouden worden met de gemeentelijke Geluidsnota en daarmee de Wgh. Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met geluid.

3.4

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is het NSL vastgesteld. Het kabinet heeft een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Rapport luchtkwaliteit 2005

Op basis van autonome ontwikkelingen is berekend dat de luchtkwaliteit wat betreft NO₂ en PM₁₀ zonder maatregelen te nemen overal in de gemeente Wijk bij Duurstede voldoet aan de norm.

In het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Utrecht (Provincie Utrecht, 15 april 2008) is opgenomen dat er in Wijk bij Duurstede geen saneringsopgave ligt.

Kortom, onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan biedt niet de mogelijkheid tot het realiseren van een groot aantal woningen en daarmee wordt ruim voldaan aan de 3%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project zoals genoemd in de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenden mate bijdragen (nibm)' van het ministerie van VROM (mei 2008).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plan biedt niet de mogelijkheid tot het realiseren van een groot aantal woningen en daarmee wordt ruim voldaan aan de 3%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

3.5

Externe veiligheid

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het externe veiligheidsbeleid verwoord. Dit beleid houdt een bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid in.

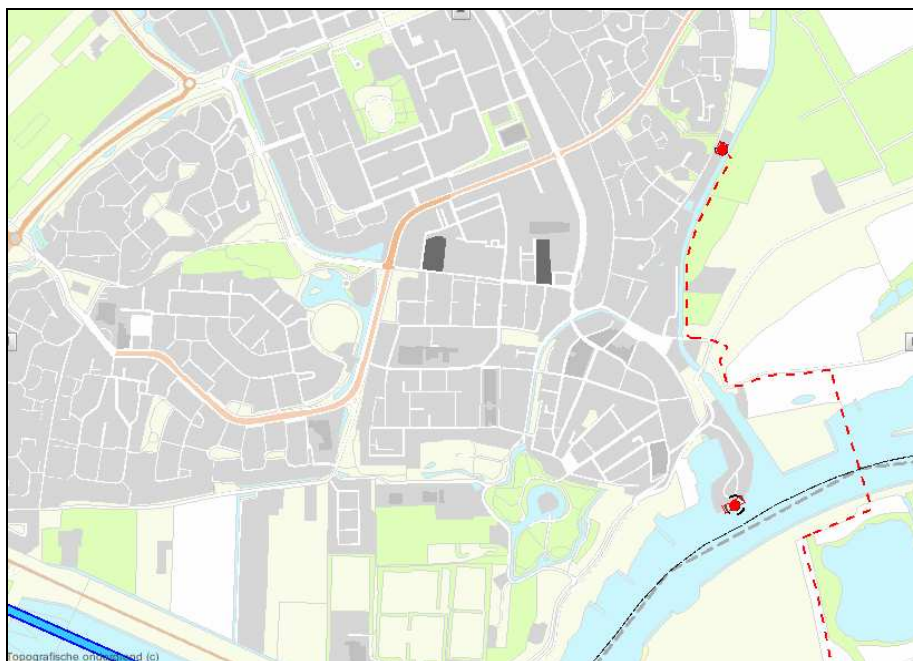
Het beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen die inrichting. Dit risico is een maatstaf voor de persoonlijke veiligheid van mensen die in de omgeving van een risicovolle activiteit wonen of werken (objecten).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat per jaar een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting waar een ongeval plaatsvindt waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting.

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden.

De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en uit de Handreiking Groepsrisico. Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.



Bron: www.provincie-utrecht.nl

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen die vallen onder het Bevi, zoals te zien is op de provinciale risicokaart. Wel ligt er een 'bunkerschip' aan de havendam, die een kleine contour heeft. In de omgeving van het plangebied, op ruim 400 m, is een Gas ontvangststation gelegen met een plaatsgebonden risicocontour van 15 m (10-6). Vanwege de afstand van ruim 400 m is deze niet van invloed op het plangebied.

Vervoer over spoor

In het plangebied en omgeving is geen spoorlijn gelegen relevant voor externe veiligheid.

Vervoer over weg

Om de veiligheid te vergroten is een routing gevaarlijke stoffen gewenst. Daarom is in de raad van 1 april 2008 in ontwerp de Routing Gevaarlijke Stoffen vastgesteld. De route gevaarlijke stoffen is vastgesteld door het aan

wijzen van de N229 en de 'rondweg' om de Geer richting bedrijfsterrein Broekweg/Langshaven en het gehele bedrijfsterrein Broekweg-Langshaven. Hiermee wordt ondermeer voorkomen dat vervoer van gevaarlijke stoffen in en om de binnenstad van Wijk bij Duurstede plaatsvindt.

Buisleidingen

Ten oosten, buiten het plangebied, is een buisleiding gelegen met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar.

Er moet rekening gehouden worden met het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen.

Momenteel wordt uitgegaan van de afstanden zoals door de Gasunie worden aangegeven. De Gasunie heeft de PR contour van de leiding binnen het plangebied bepaald. De PR contour is gesteld op 0 m. Een GR berekening moet worden uitgevoerd indien er ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen deze zone. De toename van het GR moet worden verantwoord door de gemeente.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gelet op het gegeven dat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat, dat verder geen ontwikkelingen toestaat waarbij meer bemensing mogelijk wordt is binnen dit gebied geen sprake van een toename van het groepsrisico.

3.6

Flora- en fauna

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Er hoeft hiervoor geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht, aangezien in het bestemmingsplan hiervoor geen directe bouwmogelijkheid wordt opgenomen. Op het moment dat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal het bouwplan vergezeld moeten gaan van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

In de omgeving van het plangebied zijn twee gebieden aangewezen (in ontwerp) als Natura 2000-gebied. De Uiterwaarden Neder-Rijn en Kolland en Overlangbroek.

Daarnaast zijn delen van het plangebied aangewezen als Ecologische verbindingszone. Dit betreffen de uiterwaarden en de Kromme Rijn.

Aangezien binnen het plangebied vrijwel geen ontwikkelingen plaatsvinden, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

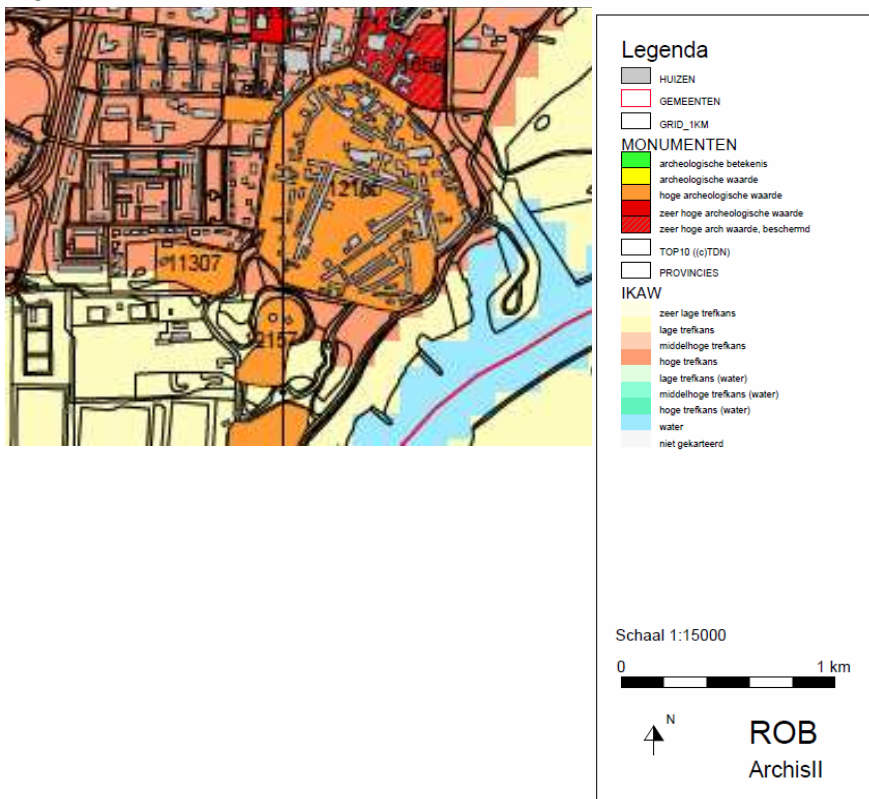
3.7

Archeologie

De Monumentenwet 1988 bevat de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, (ook wel het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het Verdrag in 1992 door verscheidene EU-lidstaten is ondertekend). De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Deelgebied Centrum

cthan



IKAW en AMK

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.

Het overgrote deel van het plangebied is archeologisch monument, met een hoge archeologische waarde. Eromheen liggen gebieden met een hoge trefkans. Een gedeelte van het kasteelpark en het buitendijksgebied heeft een lage trefkans.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied is voor het overgrote deel als monument met een hoge archeologische waarde aangewezen. Dit gebied krijgt specifiek een dubbelbestemming. Ook het terrein met hoge archeologische verwachtingswaarden wordt voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Plangebieden kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek (wettelijke vrijstelling conform Monumentenwet 1988). Deze vrijstelling geldt overigens niet voor het gebied dat is aangewezen als archeologisch monument.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is,

zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, om dit te melden bij het bevoegde gezag, in deze: de minister.

3.8

Milieu zoning

In de binnenstad wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geheel herziene uitgave 2007). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Verspreid in het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Om potentiële milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn met name gevestigd in de woongebieden van de

binnenstad. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 1 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (2007) worden toegelaten, waarbij de milieuvergunningen moeten toezien op een passende relatie met de (woon-)omgeving.

3.9

Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Net buiten het plangebied ligt een gasleiding. Zie paragraaf 3.5 Buisleidingen.

Juridische planopzet



4.1

Inleiding

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Binnenstad' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven.

Gekozen is voor gedetailleerde bestemming. De bestaande situatie en de geldende bestemmingsplannen zijn daar het uitgangspunt. Waar mogelijk wordt verruiming geboden. Het streven is een helder en toegankelijk plan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige ontheffingsprocedures moeten worden gevoerd. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actueel handvat om ongewenste ontwikkelingen te weren en handhavend op te treden als dat nodig is. Anderzijds dient het bestemmingsplan voor derden zekerheid te geven over inrichting en gebruik.

Er is gekozen voor zo min mogelijk ontheffingsbevoegdheden en geen wijzigingsbevoegdheden in de nieuwe bestemmingsplannen. Omdat deze bevoegdheden af doen aan de eenvoud en betrouwbaarheid van een bestemmingsplan¹⁴. Zo zijn er geen algemene ontheffingsregels opgenomen. De maten in de bestemmingen zijn al enigszins verruimd, zodat geen algemene ontheffing van 10% nodig is. In de wijze van meten wordt ingegaan op de overschrijding van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen.

Voor het beschermd stadsgezicht wordt aangesloten bij de aanwijzing uit 1982.

¹⁴ Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

4.2

Plansystematiek

Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart) zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. In de bestemming is een beschrijving opgenomen van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt.

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

Regels

Begripsomschrijvingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 zijn ook conform de SVBP2008 overgenomen.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regelen. Dit betreft het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met ventilatiekanalen, schoorstenen en kroonlijsten. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- aanlegvergunning;

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingen

Het centrumgebied heeft centrubestemmingen gekregen. Op basis van de detailhandelsnota zijn drie zones onderscheiden. Het gaat om het primaire detailhandelsgebied en de aanloopgebieden. De gronden en bebouwing met een monofunctioneel karakter hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd. Dat betreft de bestemmingen 'Bedrijf - Scheepswerf', 'Cultuur en ontspanning', 'Horeca', 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Daarnaast zijn voor de openbare ruimte de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen', 'Water' en 'Water - Vaarweg' toegepast. De zelfstandige garageboxen zijn als 'Wonen - Garageboxen' bestemd.

Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen.

De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens indien van toepassing, de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten zijn weergegeven. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

Beschrijving van de bestemmingen

Bedrijf - Scheepswerf

De ambachtelijke scheepswerf heeft een aparte bestemming 'Bedrijf - Scheepswerf' gekregen, vanwege de specifieke, kleinschalige scheepswerfactiviteiten. Schepen van maximaal 25 m lang zijn toegelaten op de werf. De geluidszone rond het haventerrein is opgeheven. Met in achtneming van bovenstaande, zijn de bestaande, op basis van de milieuvergunning toegelaten activiteiten toegestaan. De huidige, legaal gerealiseerde bouwwerken zijn eveneens toegelaten.

Centrum - 1

In het gebied met deze bestemming ligt het primaat bij detailhandel, maar ook dienstverlening en daghoreca (categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten) en nachthoreca (categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten) zijn toegestaan. De dynamiek binnen 'Centrum-1' is hoog en er wordt ruimte geboden voor enige schaalvergroting, door ook op de verdiepingen de voor publiek toegankelijke functies toe te staan. Om de levendigheid in het straatbeeld zeker te stellen is daarentegen wonen niet toegestaan op de begane grond, met uitzondering van de in de regels genoemde bestaande woningen op de begane grond. Zowel wonen als de overige functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, zijn toegestaan op de verdieping. In het geldende plan zijn in het centrum ruime bebouwingsmogelijkheden opgenomen op de begane

grond aan de achterzijde. Her en der is het bouwblok begrensd conform het geldende plan.

Een voorbeeld is de achterzijde van de percelen aan de Peperstraat, aan de zijde van de Mazijk. Die begrenzing is in het huidige plan overgenomen. Er is een hoogtescheidingslijn aangegeven ter hoogte van de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Achter deze hoogtescheidingslijn is alleen bebouwing in één bouwlaag mogelijk. Daarbuiten geldt op enkele plaatsen een zone waar niet gebouwd mag worden, dit met uitzondering van kleine aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een oppervlak van maximaal 20 m².

Binnen deze bestemming is horeca in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 van de regels) toegestaan. Het huidige aantal van 17 horecavestigingen vormt het maximum, waarvan er ten hoogste 9 (het huidige aantal) tot categorie 3 mogen behoren. De horecavestigingen zijn niet 'plaatsvast' gemaakt, zodat verplaatsing van horecavestigingen mogelijk is. Nieuwvestiging is uitsluitend mogelijk binnen het genoemde totale aantal, als een bestaand horecabedrijf is gestopt. In bijlage 2 van deze toelichting zijn de bestaande horecavestigingen vermeld.

Voor horeca-activiteiten is een maximum vloeroppervlak van 250 m². Bestaande bedrijven die groter zijn, mogen het bestaande oppervlak behouden. Een specifieke bebouwingsregeling is opgenomen voor het bestaande hotel aan de Markt

Er zijn enkele detailhandelsfuncties die ook een ondergeschikte horecafunctie hebben. Te denken valt aan de HEMA. Voor deze ondergeschikte horeca is een oppervlak van 250 m² een te grote maat. De detailhandelsfunctie is en blijft op basis van dit bestemmingsplan namelijk de hoofdfunctie. Om te voorkomen dat onduidelijkheden omtrent het begrip 'ondergeschikt' ontstaan, is het toegestaan om maximaal 30% van het netto-vloeroppervlak te gebruiken voor horeca met een maximum van 40 m².

Centrum - 2

De aanloopgebieden rondom het centrumgebied zijn eveneens bestemd voor detailhandel en dienstverlening, maar ook voor ambachtelijke bedrijvigheid, zoals ateliers en galleries. Hier is wonen ook op de begane grond toegestaan. Hierdoor ontstaat in deze straten een rustiger karakter dan bij 'Centrum - 1'. Wat betreft horeca is daghoreca, in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 van de regels) toegestaan. Het aantal is beperkt tot het huidige aantal van zeven horecavestigingen (zie bijlage 2 van de toelichting). Voor horeca-activiteiten is een maximum vloeroppervlak van 250 m² opgenomen per verdieping. Bestaande bedrijven die groter zijn, mogen het bestaande oppervlak behouden.

Wat betreft het begrip 'ondergeschikt', geldt de regeling zoals beschreven onder 'Centrum - 1'.

Centrum - 3

Deze bestemming ligt alleen op de bebouwing rondom de Oeverstraat. Hier is een menging dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en ambachtelij-

ke bedrijvigheid beoogd, op de begane grond. Juist in de Oeverstraat wordt clustering van galeries voorzien in de Detailhandelsnota. De regeling sluit hierop aan. Hier mag evenals in 'Centrum-2', op de begane grond en op de verdiepingen worden gewoond. Enkele bestaande kantoren of winkels hebben een specifieke aanduiding gekregen. Het gemeentelijk beleid gaat uit van publieksgerichte functies langs de Oeverstraat, als verbinding tussen de haven en het centrum. Kantoren zijn niet publieksgericht. Alleen bestaande kantoorfuncties zijn daarom aangeduid langs de Oeverstraat en Dijkstraat. Horeca is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Horeca'. Hier is maximaal categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Voor de panden met de aanduiding 'detailhandel' geldt dat naast de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximaal vloeroppervlak van 30% en tot een maximum van 40 m².

Cultuur en ontspanning

Hierbinnen valt het kasteel en de molen. Horeca is alleen ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Bestaande bedrijfs-/dienstwoningen zijn toegestaan.

Gemengd

Buiten Centrum 1, 2 en 3, is een gering aantal bestaande bedrijven gevestigd. De bestaande bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Gemengd'. Hierbij is maximale bedrijvigheid in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Bedrijven die vallen in een hogere categorie, zijn aangeduid. Er is een ontheffing opgenomen voor bedrijven die niet in categorie 1 zijn opgenomen, of voor bedrijven in categorie 2. Voorwaarde is wel dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar te zijn met toegelaten bedrijven uit categorie 1. Ten behoeve van de ontheffing, vraagt de gemeente het betrokken bedrijf een milieurapport in te dienen, waaruit in ieder geval blijkt dat de invloed vergelijkbaar is met een bedrijf uit categorie 1.

Enkele dienstverlenende bedrijven buiten centrum 1, 2 en 3 zijn eveneens als 'Gemengd' bestemd. Bij dienstverlenende bedrijven gaat het om het op het publiekgericht aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten, zoals reisbureau, kapsalons, uitzendbureau, bankfilialen en makelaarskantoren. Bestaande bedrijfs-/dienstwoningen zijn toegestaan. Binnen 'Gemengd' is ook de functie wonen toegestaan.

Groen

Het structurele groen in de binnenstad is door middel van de bestemming groen bestemd. Ter hoogte van Mazijk en het haventerrein, maar ook op het kasteelterrein, zijn evenementen toegelaten conform het gemeentelijk evenementenbeleid.

Horeca

De horecavestigingen buiten de centrumbestemmingen zijn specifiek bestemd. Maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca activiteiten zijn toegestaan, alsmede bestaande bedrijfs-/dienstwoningen. Verder is een regeling

opgenomen waarmee recht wordt gedaan aan een bestaande particuliere opslagruimte op het perceel Dijkstraat 5.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen, zoals museum, stadhuis/VVV-kantoor, kerk, school en zorgcentrum zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De bestaande Joodse begraafplaats is aangeduid op de verbeelding. De bebouwing ligt in een bouwvlak. Bestaande bedrijfs-/dienstwoningen zijn toegestaan.

Voor het achterterrein van het museum aan de zijde van Mazijk, is een zone aangegeven waar geen nieuwe bijgebouwen mogen worden geplaatst om het groene karakter in stand te kunnen houden.

Recreatie - Volkstuin

De twee bestaande volkstuincomplexen zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'. Op deze gronden zijn slechts lage kweekkasten en opbergruimten toegelaten.

Sport

De gymzaal is vervat in de bestemming 'Sport'.

Verkeer - Verblijfsgebied

In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn zowel de doorgaande wegen als de lokale wegen en de verblijfsgebieden als straten en pleinen opgenomen. Hier zijn naast verkeersdoeleinden ook groen en speelvoorzieningen mogelijk, maar ook terrassen ten behoeve van horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen mogelijk. Het bestemmingsplan laat de bestaande evenementen toe, een vergunning blijft evenwel noodzakelijk.

Water en Water - Vaarweg

De grotere waterlopen zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming is extensief recreatief medegebruik mogelijk. Uit de definitiebepaling van extensief recreatief medegebruik blijkt dat motorboten binnen deze wateren niet wenselijk worden geacht. Uiteraard zijn motorboten wel toegestaan op de Nederrijn, deze heeft de bestemming 'Water - Vaarweg', evenals de haven. Aanlegsteigers in de haven zijn aangeduid.

Wonen en Wonen - Garageboxen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gelegen. Daarbij zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de volgende mogelijkheden geboden: maximaal 40 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Met het oog op het behoud van waardevolle groene

ruimtes, zijn enkele perceelsgedeelten aangeduid met 'bijgebouwen uitgesloten'. Hier mogen geen nieuwe bijgebouwen worden.

Beroepsuitoefening aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Er geldt een maat van 40 m².

Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikel 3.23 Wro zijn vastgesteld. Kelders zijn bij recht mogelijk onder de bebouwing. geclusterde garageboxen zijn specifiek bestemd als 'Wonen - Garageboxen'.

Waarde - Archeologie Hoog (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft de te beschermen archeologische waarden. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor deze terreinen geldt een aanlegvergunning. Het ontheffingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van plangebieden ligt in dit geval bij ingrepen kleiner dan 100 m² en/of niet dieper dan 0,3 m -mv. Er wordt dus ontheffing verleend door het college, wanneer een of beide drempels niet worden overschreden. Een vergunning is vereist wanneer beide drempels worden overschreden. Indien de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' wijzigt, zal het bestemmingsplan worden herzien. Gestreefd wordt een zo eenduidig mogelijk bestemmingsplan op te stellen, zonder allerlei ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Waarde - Archeologie Monument 1 (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft het archeologische monument, globaal gelegen binnen de oorspronkelijke stadsmuur. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor deze terreinen geldt een aanlegvergunning. Onder voorwaarden zijn (bouw)werkzaamheden toegestaan. Binnen deze bestemming geldt onder meer dat werkzaamheden of realisatie van bouwwerken die minder dan 30 m² beslaan, geen aanlegvergunning of ontheffing noodzakelijk is, mits ze aan de overige voorwaarden voldoen. Indien de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wijzigt, zal het bestemmingsplan worden herzien. Gestreefd wordt een zo eenduidig mogelijk bestemmingsplan op te stellen, zonder allerlei ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Waarde - Archeologie Monument 2 (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft het archeologische monument, gelegen buiten de oorspronkelijke stadsmuren. Het betreft een gedeelte van het kasteelterrein en landgoed Mariënhove. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor deze terreinen geldt een aanlegvergunning. De grens van 30 m² geldt hiervoor niet, aangezien hier de begrenzing van het monument concreter is en er daadwerkelijk archeologische vondsten zijn gedaan. Ook hiervoor geldt dat indien de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wijzigt, het bestemmingsplan herzien zal worden. Gestreefd wordt een zo eenduidig mogelijk bestemmingsplan op te stellen, zonder allerlei ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Waarde - Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

Binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is het beschermde stadsgezicht beschermd. De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. In 1982 is de binnenstad van Wijk bij Duurstede aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gebied is mede bestemd voor het behoud en herstel van het stratenpatroon en de aaneengesloten wijze van bouwen in samenhang met de schaal van de bebouwing en van de bijzondere elementen: muren, verkaveling en bebouwingskarakteristieken.

Goothoogten dienen te verspringen en de maximale breedte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen. Dit voorkomt dat panden worden samengevoegd. Dakterrassen op hoofdgebouwen zichtbaar vanaf de openbare weg zijn niet toegestaan. Voor dakkapellen zijn aparte regels opgenomen. Panden dienen te zijn voorzien van een kap. Ook voor bijgebouwen is in de algemene bouwregels geregeld dat panden, grenzend aan de openbare weg, voorzien zijn van een kap.

Middels nadere eisen wordt toegezien op de bescherming van de waarden van de historische samenhang, de parellering en de karakteristieke elementen.

Waterstaat - Waterkering en Waterstaat - Waterstaatkundige functie (dubbelbestemmingen)

De dijk aan de Nederrijn met de bijbehorende zone heeft de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen en het aangrenzende buitendijkse gebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is geregeld wat 'bestaande bebouwing' is. Verder is geregeld dat onderkeldering van gebouwen is toegestaan. Voor zover goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in dit plan, worden hoofdgebouwen voorzien van een kap. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan de openbare weg, worden eveneens gebouwd met een kap. In afwijking van de op de kaart aangegeven bouwhoogte, mag de goot- en bouwhoogte daar niet meer bedragen dan 3 en 5 m.

Algemene aanduidingsregels

Er is een algemene aanduidingsregel opgenomen voor de molenbiotoop van de molen "Rijn en Lek". Deze molen ligt aan de Dijkstraat. Deze molen is gecombineerd met een stadspoort. De poort zelf stamt uit 1370, de molen is er in 1659 bovenop gebouwd. De stellingmolen Rijn en Lek is aangewezen als Rijks-

monument. De vereiste garantie voor een vrije windgang wordt geboden door het benoemen van de molenbiotoop met een straal van 400 m. Hiervoor geldt voor belt- en stellingmolens dat binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen bebouwing mag worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor de zone tussen de 100 en 400 m wordt doorgaans de molenbiotoop-formule toegepast.

De molen Rijn en Lek heeft een stelling van 9 m hoog. De askophoogte is 21 m, bestaande uit de 9 m hoge stelling en de helft van de vlucht van 24 m. De hoogtebeperking van bebouwing binnen een straal van 100 meter zal voor deze molen 9 m zijn. Bij toepassing van de biotoopformule wordt de hoogte van 9 m pas bereikt op een straal van 240 m. Hierdoor hoeft de formule pas vanaf dit punt toegepast worden. Op een afstand van 400 m zal dit tot een hoogtebeperking van 12,2 m.

De molen Rijn en Lek is gelegen op een dijk en heeft daardoor een vrij hoog peil. Echter, veel bebouwing binnen de molenbiotoop, met name wat niet op de dijk is gelegen, zal enkele meters beneden het niveau van de molen zelf liggen. Hierdoor zal deze bebouwing minder snel tot verminderde windopvang van de molen leiden. In dit geval kan het verschil tussen het peil van de molen en het peil van de bebouwing opgeteld worden op de uitkomst van de formule. Hiermee zal een hoger maximale bouwhoogte kunnen worden toegestaan.

Gebruiksregels en overgangsrecht

De regels bevatten geen aparte gebruiksbepaling. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet daarin (artikel 7.10). In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan inwerking treedt.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig. Afdeling 6.4 van de Wro is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht, die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Het plan is in oktober toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vervolgens is het plan vanaf 1 oktober gedurende zes weken, tot 13 november 2009 vrijgegeven voor inspraak. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld daarover reacties in te dienen. In deze periode zijn 16 inspraakreacties binnengekomen en zijn acht reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg binnengekomen.

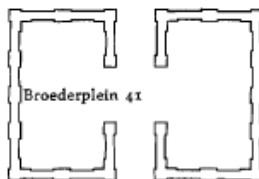
Alle inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord (zie bijlage). De reacties zijn, waar nodig, verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

B i j l a g e n

Bijlage 1 Aanwijzing beschermd stadsgezicht

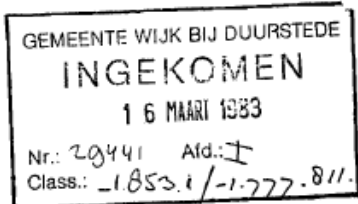
Monumentenraad

secretariaat



Broederplein 41

postbus 1001 | 3700 BA Zeist
telefoon 03404 | 28 122



Aan Burgemeester en Wethouders
van Wijk bij Duurstede
Stadhuis
WIJK BIJ DUURSTEDEN.

nummer 89.617
bericht op

Zeist, 15 MAART 1983

onderwerp Inschrijving register be-
schermde stads- en dorps-
gezichten van het beschermde
stadsgezicht Wijk bij Duur-
stede, gemeente Wijk bij
Duurstede.

Onder verwijzing naar artikel 21, tweede lid, van de Monumentenwet, doe ik U hierbij toekomen 1 exemplaar van het register van beschermde stads- en dorpsgezichten betreffende het bij beschikking van 12 oktober 1982, nr. MMA/Mo 1407 door de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vastgestelde beschermde stadsgezicht Wijk bij Duurstede, gemeente Wijk bij Duurstede.

Ten overvloede moge ik U erop wijzen, dat bij datum van inschrijving in het register, 15 maart 1983, voor het beschermde gebied artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is geworden, alsmede voor zolang het bestemmingsplan ex artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog geen rechtskracht heeft gekregen, artikel 50, lid 5, 6, 7, 9 en 10 van de Woningwet en artikel 46, lid 5, 6, 7, 9 en 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De Monumentenraad heeft Gedeputeerde Staten van Utrecht bij brief van 8 april 1981 bericht, dat het bestemmingsplan "Binnenstad - 1979" opgevat kan worden als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarvan U bijgaand een copie aantreft.

Als gevolg hiervan is de in de bovengenoemde artikelen bedoelde aanhoudingsplicht van bouw- en aanlegvergunning alleen van toepassing in de buitengebieden van het beschermde stadsgezicht.

De Monumentenraad,

Dr. F.J.L. van Dulm.
(secretaris).

bijlagen
IvdH

77FR-0406

1-8

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Wijk bij Duurstede
Plaats: Wijk bij Duurstede
Provincie: Utrecht

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK
EN
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat Wijk bij Duurstede in de tweede helft van de 13e eeuw bij een kasteel aan de Lek is ontstaan en zich voornamelijk heeft ontwikkeld tot een marktcentrum voor de directe agrarische omgeving;

dat de structuur van de huidige binnenstad en de relatie tussen het bebouwde en onbebouwde gebied en de bebouwingsdichtheid sedert de tweede helft van de 15e eeuw, toen de stad haar omvang tussen de singels bereikte, niet wezenlijk is veranderd;

dat de waardevolle stedenbouwkundige structuur en de historisch waardevolle bebouwing gaaf bewaard zijn gebleven;

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Wijk bij Duurstede, Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie;

B E S L U I T E N

Het gebied in de gemeente Wijk bij Duurstede zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 002 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de raad van de gemeente Wijk bij Duurstede, Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie.

De Minister van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk,

(H.A. de Boer)

De Minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,

(Drs. E. Nypels)

Beschikking van: 12 oktober 1982

Ministeries van Cultuur, Recreatie en
Maatschappelijk Werk en van
Volkshuisvesting en Ruimte-
lijke Ordening
Nr.: MMA/Mo 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,

Drs. F.J.L. van Duim

Datum van inschrijving: 15 maart 1983.

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd **stads gezicht in**

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

INLEIDING

Wijk bij Duurstede is in de tweede helft van de 13e eeuw bij een kasteel ontstaan en heeft zich voornamelijk tot een marktcentrum voor de directe agrarische omgeving ontwikkeld. De structuur van de huidige binnenstad is sinds de tweede helft van de 15e eeuw, toen de stad haar omvang binnen de singels bereikte, niet wezenlijk veranderd. Door uitbreidingen daarbuiten, eerst in geringe mate in de 19e eeuw en later ruimer van opzet met name na de tweede wereldoorlog, is de oorspronkelijke relatie tussen stad en omringend landschap deels verloren gegaan. Aan de rivierzijde is het zicht op het waardevolle stadssilhouet met kasteel en molen in zijn landschappelijke context bewaard gebleven. Ondanks de ligging aan de Lek zijn er nauwelijks scheepvaartactiviteiten tot ontplooiing gekomen. De stad ligt van de rivier afgekeerd en heeft bij het ontbreken van grachten of een haven een meer landelijk karakter.

Van een directe relatie met de in de Karolingische tijd bloeiende internationale handelshaven Dorestad is geen sprake. De huidige belevingswaarde van de stad en de hierna nader toe te lichten samenhang tussen haar ruimtelijke structuur en historie vormen de achtergrond van het voornemen om de oude kern van Wijk bij Duurstede met het kasteelterrein en de directe omgeving aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht.

ONTSTAAN EN ONTWIKKELING

De aankoop van de zogenaamde Hof te Wijk in 1256 door Graaf Otto II van Gelre van een abdij te Deutz, nabij Keulen, betekent een belangrijke impuls voor de ontwikkeling van de huidige stad Wijk bij Duurstede. De verwerving moet gezien worden in het licht van de politieke situatie rond het midden van de 13e eeuw als de graven van Holland en de hertogen van Gelre hun invloed in het Nedersticht ten koste van de afbrokkende wereldlijke macht van de bisschop van Utrecht trachten te vergroten. Met behulp van de opkomende steden proberen zij hun gezag te versterken. Voor de Hof van Wijk betekent dit dat de heren van Abcoude, die deze hof in leen van Gelre ontvingen, maatregelen ter bevordering van stadsvorming treffen. Rond 1270 wordt begonnen met de bouw van het huidige slot Duurstede en in 1300 verkrijgt de nederzetting Wijk bij (het kasteel) Duurstede stadsrechten. De exacte ligging van de Hof, waartoe aanzienlijke bedrijfsgebouwen behoorden moeten hebben, is niet bekend. Naar alle waarschijnlijkheid is de naam Wijk ontleend aan de bij het voormalige Dorestad agrarische nederzetting, welke na de ondergang van deze handelsplaats is blijven bestaan. Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de haven van Dorestad ten noorden van de huidige stad aan de Hoogstraat heeft gelegen, georiënteerd op de toenmalige loop van de Kromme Rijn. In 1165 wordt een dam in de Rijn nabij Wijk vermeld, waarvan de aanleg mogelijk verband houdt met de rond 1126 gestarte ontginning van het Langbroek. Verondersteld wordt dat deze dam ter plaatse van de huidige Peperstraat gezocht moet worden. Ongeveer ter hoogte van de huidige toegang tot de Mazijk is in de dam een doorlaat, een ark, aangebracht voor de doorstroming van een restant van de Rijn. Het beloop van deze smalle waterloop, die de Arkgracht wordt genoemd, komt overeen met de Mazijk. Naar wordt aangenomen is bij de doorlaat enige bedrijvigheid ontstaan. Het stimuleren van de verdere ontwikkeling van deze nederzetting bij de dam zou de graaf van Gelre bij de aankoop van de Hof bij Wijk voor ogen hebben gestaan. De lange rechthoekige opzet van de markt doet een bewuste

Behoort bij de beschikking van de Ministers
van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk
Werk en van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de Secretaris van de Monumentenraad,

Drs. (F) J. L. van Duim

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stads gezicht in

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

aanleg ter verbetering van de ruimtelijke structuur van de nederzetting vermoeden. Nader archeologisch onderzoek zou meer inzicht kunnen verschaffen in mogelijke andere prestedelijke elementen dan de dam die bij de stadsvorming een rol gespeeld hebben, zoals de Volderstraat en de Nederhof, de laatste mede in verband met de opmerkelijke situering een weinig vóór de rooilijn van de Peperstraat. De bouw van de St. Janskerk, die op deze plaats geen voorganger heeft gehad, komt rond 1366 gereed.

Mogelijk wordt de stad rond 1400 omvest. Over het beloop daarvan bestaat weinig zekerheid. De Arkgracht en de stadstoegang in de Veldpoortstraat maken deel uit van de vesting. In 1399 en 1401 worden het Dominicaner Klooster, ongeveer ter plaatse van de huidige R.K. Kerk aan de Klooster-leuterstraat en het nu nog bestaande Ewouts- of St. Elisabeths Gasthuis opgericht.

Bij een uitbreiding van de stad in 1447 verkrijgt Wijk bij Duurstede haar definitieve omvang binnen de singels. Bij deze stadsuitleg wordt de dan reeds bestaande toegangsweg de Oeverstraat binnen het stadsgebied opgenomen. In hoeverre het overige stratenpatroon zich op dat moment al ontwikkeld heeft is niet geheel duidelijk. Ten aanzien van de Muntstraat doen de rechtlijnigheid en de ligging ten opzichte van het kasteel een bewuste aanleg vermoeden. De Juliana-, Wilhelmina-, Vlier- en Nieuwstraat lijken daarna evenwijdig aan de Muntstraat en de Oeverstraat te zijn aangelegd. Mocht de handelsfunctie van de vermoedelijke nederzetting bij de dam de aanleiding voor de vorming van de stad geweest zijn, dan heeft deze zich niet zo sterk ontwikkeld dat de uiteindelijke stadsaanleg hierdoor beïnvloed is. De Arkgracht die tot het begin van de 16e eeuw als verbinding tussen kasteel en kerk in gebruik is, is niet tot een dominerend element in het stadsplan uitgegroeid.

In de tweede helft van de 15e eeuw wordt het kasteel Duurstede de residentie voor de bisschoppen van Utrecht. Onder het bewind van de bisschoppen David en later Philips van Bourgondië beleeft Wijk bij Duurstede de meest levendige en wellicht ook de meest welvarende periode uit haar geschiedenis. Door toedoen van deze Bourgondische bisschoppen wordt voor de St. Janskerk een vergrotingsplan opgesteld, waarvan echter de toren nooit voltooid is en wordt het slot uitgebreid met onder andere de nu nog bestaande zogenaamde Bourgondische toren. In 1528 verliest de bisschop van Utrecht het wereldlijk gezag, waarmee voor de stad een einde aan deze bloeiperiode komt.

De vroegst bekende plattegrond, die van Jacob van Deventer, uit het midden van de 16e eeuw, komt in grote lijnen overeen met de tegenwoordige. Het opvallendste verschil is dat de Mazijk bij van Deventer niet voorkomt. Mogelijk bestaat de Mazijk in die tijd nog niet als straten is de Arkgracht al in onbruik geraakt en gedempt.

De stad wordt door een gracht en een muur met torens volgens het beloop van de huidige, ongeveer tot de helft versmalde singels omgeven. Drie poorten geven vanaf de Lekdijk toegang tot de stad: de huidige Leuterpoort, waarop in 1659 de runmolen tot stand is gekomen, de waterpoort in het verlengde van de Oeverstraat en een smalle doorgang, de Vrouwepoort, naar de Dijkstraat aan de zuidzijde van de stad. Ter hoogte van de Muntstraat is het kasteel door een brug met de stad verbonden. De Veldpoort sluit de stad aan de landzijde af. De Kerkstraat is ter plaatse van het in 1579 door brand verwoeste koor van de St. Janskerk aangelegd, terwijl de Klooster-leuterstraat na de sloop van het Dominica-

Behoort bij de beschikking van de Ministers
van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk
Werk en van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/MO

Nr.: 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. P.J.L. van Duim

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stads gezicht in

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

nerklooster in 1640 tot een doorgaande route is geworden.

Uit de kaart van Van Deventer blijkt voorts dat pas bij de bouw van het stadshuis in 1662 de rooilijn van de oostelijke gevelwand is overschreden.

Na de "Bourgondische" periode is er nauwelijks sprake van een stimulans op politiek, economisch of sociaal terrein, welke gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de zin van vergroting heeft gehad. Eerder is het tegendeel het geval. Wijk bij Duurstede heeft voornamelijk al marktplaats voor de directe omgeving gefunctioneerd. Weinig is bekend omtrent eventuele scheepvaart op de Rijn en Lek door de Wijkse bevolking. De afwezigheid van een haven doet vermoeden dat dit soort activiteiten niet op grote schaal is bedreven. Waarschijnlijk heeft de Wijkse overheid wel enige malen getracht toestemming te krijgen tot het aanleggen van een havendam, maar is dit uit angst voor beschadiging van de Lekdijk geweigerd. In ieder geval heeft de van oudsher aanwezige laad- en loswal geen merkbare invloed gehad op de stedenbouwkundige structuur van de stad. Ook het veer naar Rijswijk aan de overzijde van de Lek heeft blijkens de kaart van Jacob van Deventer steeds ver buiten de stad gelegen. Rond 1600 wordt de verdediging van het slot nog verbeterd door de aanleg van een aarden wal met bastions, maar in de tweede helft van de 17e eeuw blijkt de militair-strategische positie niet meer van betekenis. Wanneer in 1672, in het rampjaar, zoveel mogelijk vestingen in staat van paraatheid worden gebracht, wordt het slot niet meer van troepen voorzien. Voorts wordt een begin gemaakt met het slopen van de stadsmuur, waarvan een deel als waterkering langs de Lek gehandhaafd blijft en een deel in de vorm van tuinmuren nog te zien is bij de brug naar het kasteel en langs de steeg "Langs de Wal". De bolwerken rond het kasteel worden in 1769 afgegraven en met bomen beplant. In de tweede helft van de 19e eeuw wordt de basis gelegd voor het huidige park volgens het ontwerp van J.D. Zocher.

In de 19e eeuw is Wijk bij Duurstede als centrum voor het verzenden van het uit de omgeving afkomstige fruit van belang. Voorts geniet de stad bekendheid vanwege de landelijke omgeving en de fraaie uitzichten op het rivieren-landschap. In verband hiermee is op de muur langs de Lek een serie theekoepels ontstaan. De bebouwingsdichtheid op de kadastrale minuut uit het begin van de vorige eeuw blijkt in vergelijking met de huidige situatie weinig veranderd. Vergeleken met de plattegrond van Jacob van Deventer lijkt de bebouwingsdichtheid vooral in de Achterstraat, Muntstraat en Vlierstraat eerder afgenomen te zijn. De Vrouwepoort en Veldpoort zijn in de tweede helft van de 19e eeuw afgebroken. Momenteel is de Waterpoort nog rudimentair als doorgang in de stadsmuur aanwezig, evenals de Leuterpoort met de runmolen. Voorts is bebouwing aan de buitenzijde van de singel bij de boomgaarden tot stand gekomen. In het begin van deze eeuw is de korte singel gedempt en is in samenhang hiermee het busstation aangelegd. Een gedeelte van het tuingebied langs de Mazijk is ingericht tot parkeerterrein. Voorts hebben saneringsplannen geleid tot een aantal "gaten" in de bebouwing zoals in de Achterstraat, Volderstraat en Vlierstraat, die in het recente verleden weer gevuld zijn.

HUDIG RUIMTELIJK KARAKTER

In de huidige plattegrond is het historische stratenpatroon van de stad binnen de singels duidelijk herkenbaar gebleven. Karakteristieke elementen binnen het

Behoort bij de beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/MO

Nr.: 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. E.J.L. van Duim

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stads gezicht in

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

ei-vormige stadsplan zijn het nu als hoofdadere functionerende tracé Veldpoortstraat/Markt/Peperstraat/Oeverstraat/Dijkstraat en de vanaf het kasteelterrein uitwaaiende straten, die verbinding lijken te vormen tussen het slot en het stadscentrum.

De relatie tussen het bebouwde en onbebouwde gebied en de bebouwingsdichtheid is niet wezenlijk veranderd. Nog altijd wordt een belangrijk deel van het stadsgebied aan weerszijden van de Mazijsk ingesloten door tuinen. De bebouwing is klein van schaal met daarin nog steeds de Janskerk, het stadhuis, het kasteel en de molen als de voornaamste dominerende elementen. Op de als bijlage opgenomen inventarisatiekaart is de historisch-ruimtelijke waarde met het oog op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in hoofdlijnen weergegeven.

Aan de rivierzijde is de relatie van de stad en het kasteelterrein met de Lek, de uiterwaarden aan beide zijden en de Lekdijk, ondanks de vestiging van de mortelcentrale voor de stadsmuur, nog altijd bijzonder waardevol. In het open gebied ten zuiden van de stad is de geïsoleerde ligging van het voormalige veerhuis van belang. De open gebieden met een aantal boomgaarden direct langs de buitenzijde van de singels zijn kenmerkend voor de historische functie van Wijk bij Duurstede als marktcentrum voor de agrarische producten van de directe omgeving.

BESCHERMDE GEBIED

Bij het bepalen van de begrenzing van het beschermde gebied is in eerste instantie uitgegaan van het historische stratenpatroon van de stad binnen de singels. De stedenbouwkundige en structurele samenhang is zo sterk dat dit gebied in zijn geheel binnen het beschermde stadsgezicht valt. Voorts zijn die gebieden buiten de singels bij de aanwijzing betrokken, waarvan de oorspronkelijke relatie met de stad bewaard is gebleven en die in belangrijke mate mede het historische karakter van Wijk bij Duurstede bepalen, met name het kasteelterrein, de Lek, het veerhuis en de nog open agrarische gebieden tussen het veerhuis en de stad aan de westzijde van de stad.

Overigens zijn grote delen van het buitengebied, die mede voor de beleving van de stad in haar landschappelijke context van belang zijn, buiten het beschermde gebied gelaten. Dit betreft in feite het gehele dijktracé met uiterwaarden tussen Amerongen en Wijk bij Duurstede.

Binnen het totale stadsgezicht zijn de belangen waarop de beschermende maatregel is gericht niet overal gelijk. In het gehele stadsgezicht, zoals voorgesteld, is het stratenpatroon en de aaneengesloten wijze van bouwen van belang in samenhang met de schaal van de bebouwing. In een kleiner gebied zijn, in verband met de aanwezige historisch architectonische kwaliteit van de bebouwing en de waardevolle inrichting van de openbare ruimte tevens van belang de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmeting en vormgeving van de bebouwing. Dit heeft voornamelijk betrekking op de Markt, Peperstraat, Oeverstraat, Dijkstraat, Muntstraat en Mazijsk. In dit gebied komt tevens de grootste concentratie van beschermde monumenten voor.

NADERE TYPERING BESCHERMDE WAARDEN

Wijk bij Duurstede is als het ware met de rug naar de Lek toe gesitueerd. Hoewel de stad vrijwel direct aan de oever grenst, bestaat er vanaf de rivier

Behoort bij de beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke, de secretaris van de Monumentenraad,

Drs. F.J.L. van Dülm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stads gezicht in

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

geen open relatie met de stad noch met het kasteel. De stad ligt verscholen achter de massieve stadsmuur en de markante restanten van het kasteel worden ingesloten door de hoogopgaande bomen van het op de wallen rond het kasteelterrein aangelegde park. Karakteristieke elementen in het stadssilhouet dat zich achter de stadsmuur aftekent zijn het hoge schip van de Janskerk met de zware onvoltooide toren, de toren van de R.K. Kerk St. Johannes de Doper, het stadhuis met schilddak en koepeltorentje, de molen op de Leuterpoort en de hierna nader te beschrijven bebouwing aan de Dijkstraat. Dit stadsbeeld in combinatie met het kasteelterrein en het omringende landschap is bijzonder waardevol. Hierin zijn de rivier, de uiterwaarden, de dijk, het geïsoleerd gelegen veerhuis en de direct aan de stad grenzende boomgaarden en weilanden belangrijke elementen. Vanaf de dijk is de oorspronkelijke overgang tussen de stad en het laaggelegen open agrarische gebied duidelijk herkenbaar gebleven, aan de zuidzijde volgens het gebastioneerde beloop van de 17e-eeuwse vestingwal rond het kasteel en aan de noordzijde volgens het rechte beloop van de Middeleeuwse vestingmuur, die geen modernisering heeft ondergaan. Niet alleen vanaf de dijk maar ook vanaf de singel en het Enghpad zijn half verscholen achter het kasteelpark de karakteristieke elementen van het stadssilhouet in een steeds wisselend perspectief zichtbaar. Huis Mariënhoeve met de daarvoor gelegen boomgaard en de hoeve de Wiltkamp die als visuele afsluiting ook voor het kasteelpark van betekenis zijn, zijn als 19e-eeuwse ontwikkelingen in aansluiting op de stad van belang.

Ruimtelijk en historisch gezien is de kern van Wijk bij Duurstede, de Markt, bijzonder waardevol. Het stadhuis dat in klassicistische stijl door de in de tweede helft van de 17e eeuw voornamelijk in de provincie Utrecht werkzame architect Gijsbert van Vianen is ontworpen neemt een centrale plaats in. Het is een sober pand met zandstenen versiering rond de ingangspartij en een hoge stoep. Door de enigszins vooruitgeschoven positie ervan wordt de ruimte van de Markt verdeeld. In het zuidelijk gedeelte domineren de imposante toren van de kerk en het voornamelijk gepleisterde pand, de Nederhof, in oorsprong een middeleeuws pand dat in de 18e eeuw zijn huidige gestalte heeft verkregen. De overige wanden van de Markt worden gevormd door bebouwing waarvan de structurele opbouw karakteristiek is voor het bebouwingsbeeld van Wijk bij Duurstede in het algemeen. Kenmerkend is de aaneengesloten bouwwijze van afzonderlijke bouwmassa's in de rooilijn. Over het algemeen zijn de percelen relatief breed vier tot vijf raampartijen, hetgeen door een nokrichting evenwijdig aan de voorgevel visueel nog versterkt wordt. Bijzonder karakteristiek voor Wijk bij Duurstede zijn de tot boven het dakvlak opgetrokken zij-muren, brandmuren in de vorm van een trapgevel. Over het algemeen zijn de panden twee bouwlagen en een kap hoog. De dakhellingen zijn steil, terwijl in een aantal gevallen de dakvlakken aan de voorzijde afgedekt zijn met blauwe pannen. Kenmerkend zijn de dikwijls geringe verschillen in goothoogte. Door de ambachtelijke bouwwijze ontstaat voorts een zekere eenheid in gevelopbouw en materiaaltoepassing. De historische waardevolle bebouwing stamt in hoofdzaak uit de 18e, begin 19e eeuw en is in belangrijke mate bepalend voor het stadsgezicht. Veelal zijn dit gepleisterde gevels. Daarnaast zijn de recent vernieuwde beplanting en de inrichting van de openbare ruimte met onder andere de twee stadspompen waardevolle onderdelen van het ruimtelijk beeld van de Markt.

Behoort bij de beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/Mo

Nr. 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke, de secretaris van de Monumentenraad,
Mrs. F.J.L. van Dulm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stads gezicht in

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

De Peperstraat kent een meer intensieve verkaveling dan de Markt. In samenhang hiermee komen smallere kavels voor en is in tegenstelling tot de algemene karakteristiek een aangesloten serie panden voorzien van een nokrichting loodrecht op de voorgevel. Ter hoogte van de doorgang naar de Mazijk versmalt het straatprofiel zich enigszins, waardoor in de richting van de Markt, in combinatie met de geringe hoogteverschillen van de gootlijsten, de Nederhof en de bebouwing van de Markt een waardevol stadsbeeld ontstaat. Het straatniveau van de Oeverstraat en de Dijkstraat loopt een weinig op in de richting van de rivierdijk. Aan weerszijden zijn de individuele stoepen bewaard gebleven. De homogene volgens de karakteristieke bouwwijze opgebouwde gevelwanden van de Dijkstraat met brandmuren en steile kappen zijn duidelijk herkenbare elementen in het stadssilhouet. Boeiend is de breed uitwaaiende ruimte die door de hoge muur met de doorgang naar de Lek wordt begrensd. De voornaamste karakteristieke elementen in deze ruimte zijn voorts de poort met de molen en het pannekoekhuisje, een restant van de voormalige serie theekoepels op de stadsmuur. De Volderstraat, de Muntstraat en de Mazijk in het bijzonder geven aan dat de druk op het stadsgebied binnen de singels niet groot is geweest. Nabij de Markt en de Oeverstraat is er sprake van een aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen hoog. In de richting van het kasteel ontstaat een grotere differentiatie in de bebouwing. In de Volderstraat zijn de panden hier merendeels één bouwlaag en kap hoog, terwijl in de Muntstraat in het zuidelijk gedeelte van de straat tevens voornamelijk herenhuisen voorkomen. Kenmerkend zijn de bijbehorende tuinen, die door hekken of muren van de straat gescheiden zijn. Langs de Mazijk is, met uitzondering van beide uiteinden, geen bebouwing ontstaan. De ruimte wordt door tuilmuren begrensd, waarlangs bomen zijn aangeplant en is alleen via twee smalle toegangen bereikbaar. Op een enkele plaats is ten behoeve van parkeergelegenheid de beslotenheid van de Mazijk doorbroken en zijn in samenhang hiermee verhardingen ten koste van het groene karakter aangebracht. De bomen van het kasteelpark en de Bourgondische toren van het slot vormen de visuele afsluiting van Volderstraat, Muntstraat en Mazijk. De hoogopgaande beplanting in de tuinen tussen Mazijk en Muntstraat is mede voor het stadssilhouet van betekenis. Van de bebouwing tussen Muntstraat, Oeverstraat en Langs de Wal is voornamelijk de kleinschaligheid van belang.

De kenmerkende beslotenheid van de toegang tot de stad vanaf de Lekdijk naar de steeg Langs de Wal is door sloop van bebouwing verloren gegaan. Aan de buitenzijde van de stadsmuur is de smalle strook grond tussen de singel en de muur zichtbaar vanaf de Lekdijk als moestuin in gebruik, evenals nog enkele achterterreinen van de Achterstraat langs de singel aan de westzijde. Aan de noordzijde van de stad is door demping van de Korte Singel en de aanleg van het busstation de historische structuur alleen nog herkenbaar in het stratenbeloop.

RESULTAAT GEVOERD OVERLEG

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van de Monumentenwet zijn de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede, Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplannologische Commissie gehoord inzake het voorstel om Wijk bij Duurstede aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht. Genoemde instanties hebben positief geadviseerd met betrekking tot de voorgenomen bescherming conform het in procedure

Behoort bij de beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/MO

Nr. 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke, de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. P. J. L. van Dülm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stads gezicht in

Wijk bij Duurstede

Gemeente: Wijk bij Duurstede

gebrachte begrenzingsvoorstel. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben voorts in overweging gegeven om direct na de aanwijzing nog een uitbreidingsvoorstel in procedure te brengen. Zij zijn van mening dat voor twee gebieden, grenzend aan het stadsgezicht -de strook met open bebouwing aan de westelijke singel en de uitloper van het weiland ten zuiden van het landgoed Mariënhoeve- een groten-deels conserverende bestemming op zijn plaats zou zijn en dat het als gevolg daarvan aanbeveling zou verdienen deze gebieden bij de bescherming ingevolge artikel 20 van de Monumentenwet te betrekken. Ten aanzien van dit uitbreidings-voorstel van Gedeputeerde Staten heeft de Rijksplanologische Commissie het standpunt ingenomen, dat, hoewel een zorgvuldige bestemmingsplanontwikkeling in deze aan het stadsgezicht grenzende gebieden zeker wenselijk is, de aanwe-zige historische waarden van de bebouwing en de ruimtelijke samenhang van deze gebieden niet van dien aard zijn dat dit zou dienen te leiden tot een uitbrei-ding van het beschermde gebied. Omdat de Monumentenraad destijds de gekozen omgrenzing van het in procedure gebrachte beschermingsvoorstel op argumenten van gelijke strekking had gebaseerd, is besloten niet tot een uitbreiding van het aangewezen beschermde stadsgezicht over te gaan.

In de toelichting op de aanwijzing is een aantal wijzigingen van ondergeschikte aard aangebracht, ondermeer naar aanleiding van opmerkingen van de gemeenteraad.

RECHTSGEVOLG AANWIJZING

Ter effectuering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet inge-volge artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmings-plan ontwikkeld worden. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsge-zicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Dat hoeft niet te leiden tot een bevestiging van de bestaande toestand, maar kan basis zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwa-liteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Behoort bij de beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappe-lijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Afdeling: MMA/No

Nr.: 1407

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. E.J.L. van Duim

101198-1002

Lijst van instanties voor het overleg ex artikel 8 lid 1 van het
Besluit op de Ruimtelijke Ordening bestemmingsplan "Landelijk Gebied
1974 - Eerste herziening".

Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting,
Grond- en Bosbeheer
in de Provincie Utrecht
Museumlaan 2
3581 HK UTRECHT 2-voud

Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat
Directie Utrecht
Postbus 20002
3502 LA UTRECHT

Rijksplanologische Dienst
Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
in Utrecht en Noord-Holland
Emmalaan 7
1075 AT AMSTERDAM

Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat
van Utrecht
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Consulent Natuurbehoud
Museumlaan 2
3581 HK UTRECHT

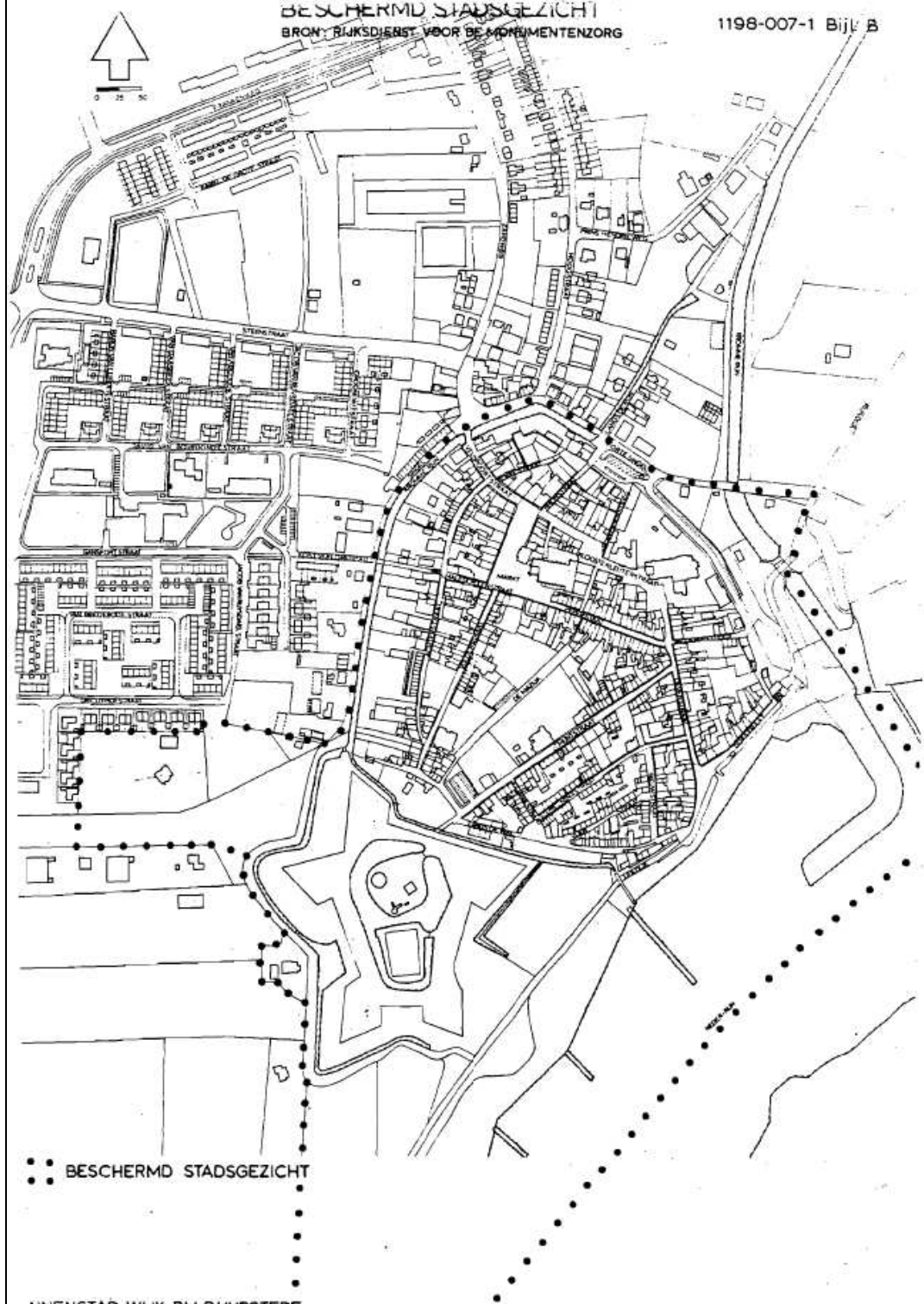
Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Mariënhof
Kleine Haag 2
3811 HE AMERSFOORT

Het Landbouwschap
Gewestelijke Raad voor Utrecht
Mauritsstraat 101
3583 HL UTRECHT

Provinciale Griffie +	Provinciale Griffie	+ exploitatie-opzet
Afdeling 3	Afdeling 5	
Postbus 18100	Postbus 18100	
3501 CC UTRECHT	3501 CC UTRECHT	

Provinciale Planologische Dienst Utrecht
t.a.v. de heer Ir. H.G. Joosten
Postbus 80301
3508 TJ UTRECHT

1198-007-1 Bijl. B



Bijlage 2: Lijst van bestaande horecavestigingen in de bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2

Categorie Staat van Horeca-activiteiten	Locatie bestaande horeca	Centrum - 1	Centrum - 2	Centrum - 3
1	Markt 1	X		
	Veldpoortstraat 18b	X		
	Markt 2	X		
	Markt 15	X		
	Peperstraat 16	X		
	Peperstraat 18		X	
	Peperstraat 38a		X	
	Volderstraat 2		X	
	Volderstraat 8		X	
	Peperstraat 19		X	
	Peperstraat 31		X	
2	Peperstraat 13	X		
	Veldpoortstraat 16	X		
	Kloosterleuterstraat 12	X		
	Kostverlorenpad 1a		X	
3	Markt 26	X		
	Markt 15a	X		
	Markt 16	X		
	Veldpoortstraat 14	X		
	Veldpoortstraat 19-21	X		
	Maleborduurstraat 6-8	X		
	Maleborduurstraat 7	X		
	Maleborduurstraat 9	X		
	Maleborduurstraat 11	X		

**Bijlage 3 Vooroverleg en -Inspraakreacties bestemmingsplan Binnenstad
Gemeente Wijk bij Duurstede**

- 1. Inleiding**
- 2. Vooroverleg reacties**
- 3. Inspraakreacties**

1. Inleiding

In dit rapport zijn de ingekomen reacties naar aanleiding van het Voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad van de gemeente Wijk bij Duurstede opgenomen.

Het plan is in oktober toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vervolgens is het plan vanaf 1 oktober gedurende zes weken, tot 13 november 2009 vrijgegeven voor inspraak. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld daarover reacties in te dienen. Dit is op 30 september bekend gemaakt.

In deze periode zijn 16 inspraakreacties binnengekomen en zijn 9 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg binnengekomen.

In het kader van het vooroverleg hebben de volgende partijen gereageerd:

1. TenneT TSO B.V.
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Provincie Utrecht
4. Rijkswaterstaat Oost-Nederland
5. Gasunie
6. Gemeente Buren
7. VROM inspectie
8. Kamer van Koophandel
9. Welstand en Monumenten Midden Nederland

De beantwoording van de vooroverlegreacties is te vinden in hoofdstuk 2. De beantwoording van de inspraakreacties is te vinden in hoofdstuk 3.

2. Vooroverleg reacties

- 1. TenneT TSO B.V.
de heer C. de Jong
Postbus 718
6800 AS ARNHEM
ingekomen: 30-10-2009**

Namens Saranne B.V. maakt indiener kenbaar dat deze vennootschap geen ondergrondse hoogspanningskabels en geen bovengrondse hoogspanningslijnen heeft.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- 2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
De heer G. Boelhouwer MSc
hoofd afdeling Planvorming en Advies
Postbus 550
3990 GJ HOUTEN
ingekomen: 2-11-2009**

Indiener verzoekt:

- de verbeelding aan te passen, door het opnemen van de juiste afmetingen van de beschermingszones van de primaire waterkering langs de Nederrijn;
- in de toelichting alleen verwijzingen te gebruiken naar de Nederrijn en de Kromme Rijn in plaats van de Lek;
- in de juridische toelichting op de regels opnemen dat de Nederrijn valt onder de bestemming Water-Vaarweg. Overige wateren in de binnenstad van Wijk bij Duurstede zijn dit niet.

Reactie gemeente:

- Het bestemmingsplan wordt aangepast, door het opnemen van de juiste afmetingen op de verbeelding van de beschermingszones van de primaire waterkering langs de Nederrijn;
- De toelichting wordt aangepast door enkel nog te verwijzen naar de Nederrijn en de Kromme Rijn in plaats van de Lek;
- De toelichting wordt aangepast door, in de juridische toelichting, op te nemen dat de Nederrijn valt onder de bestemming Water - Vaarweg. Overige wateren in de binnenstad van Wijk bij Duurstede zijn dit niet.

Deze reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Provincie Utrecht

Team gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

Mevrouw A. Heinhuis

Postbus 80300

3508 TH UTRECHT

ingekomen: 11-11-2009

indiener verzoekt :

- op de verbeelding en in de regels onderscheid te maken tussen gebieden met een 'hoge trefkans' volgens de IKAW en gebieden van archeologische waarde (AMK-terreinen);
- niet alleen het AMK-terrein de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te geven, maar het gehele gebied dat onder het AMK valt;
- in de regels in artikel 18, lid 18.4, betreffende de aanlegvergunning, op te nemen dat diepploegen niet vergunningsvrij is;
- een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de dubbelbestemming(en) 'Waarde - Archeologie'.

Reactie gemeente:

- Het bestemmingsplan wordt aangepast door onderscheid te maken tussen gebieden met een 'hoge trefkans' volgens de IKAW en gebieden van archeologische waarde (AMK-terreinen);
- Het bestemmingsplan wordt aangepast door de het AMK-terrein volledig te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- Het bestemmingsplan wordt aangepast op de regels betreffende de aanlegvergunning, op te nemen dat diepploegen niet vergunningsvrij is;
- Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de toelichting op te nemen dat indien wijziging van de dubbelbestemming(en) 'Waarde - Archeologie' aan de orde is, het bestemmingsplan wordt herzien. Gestreefd wordt een zo eenduidig mogelijk bestemmingsplan op te stellen, zonder allerlei ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Deze reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Rijkswaterstaat Oost-Nederland

Mevrouw M. Dengerink

Postbus 9070

6800 ED ARNHEM

Indiener verzoekt voor het rivierbed van de Neder Rijn een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' in de regels en de verbeelding op te nemen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door een dubbelbestemming op te nemen 'Waterstaat - waterstaatkundige functie' voor het rivierbed van de Neder Rijn.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Gasunie

De heer J.C. Thijssen
Postbus 19
9700 MA GRONINGEN

Indiener verzoekt:

- juist buiten het plangebied ligt een gasleiding. Waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Graag binnen paragraaf 3.5 'Externe Veiligheid' van de toelichting, aandacht besteden aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid;
- bij toekomstige planontwikkelingen rekening te houden met een toename van het groepsrisico, omdat uit de toelichting blijkt dat wellicht de mogelijkheid wordt gecreëerd om binnen het plangebied extra woningen te bouwen.

Reactie gemeente:

- Het bestemmingsplan wordt in de toelichting aangepast op het nieuwe externe veiligheidsbeleid;
- Het bestemmingsplan wordt in de toelichting aangepast en er zal extra aandacht zijn voor de toename van groepsrisico bij planontwikkeling.

Deze reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6. Gemeente Buren

De heer J. Braamskamp
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Indiener verzoekt de bestemming 'Recreatieterrein' verder uit te werken, omdat niet duidelijk is welke evenementen hier gaan plaatsvinden.

Reactie gemeente:

De gemeente gaat er vanuit dat hier bedoeld wordt: de aanduiding evenemententerrein. Binnen deze aanduiding kunnen diverse evenementen plaats vinden. Deze zijn nader toegelicht in het hoofdstuk planbeschrijving in de paragraaf 'Groen, water en openbare ruimte'. Ook in paragraaf 4.2 onder het kopje 'Groen' en 'Verkeer- en verblijfsgebied' wordt hier aandacht aanbesteed. Deze aanduiding is van toepassing op terreinen die momenteel reeds gebruikt worden voor evenementen, op basis van de gemeentelijke Evenementennota (2007). Het type evenementen wordt niet in dit plan geregeld.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, in het hoofdstuk planbeschrijving zal worden opgenomen dat op de terreinen nu reeds evenementen plaatsvinden.

7. VROM-Inspectie

De heer E. Bartels

Postbus 1006

2001 BA HAARLEM

Het voorliggende bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voegt daar bij mail van 7 decmeber 2009 de volgende twee opmerkingen aan toe.

- In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat er met betrekking tot de archeologie er geen regeling is opgenomen voor monumenten, omdat die beschermd zouden zijn op grond van de Monumentenwet 1988. Dat is echter niet het geval, dat betreft namelijk alleen de zogenaamde beschermde monumenten.
- Waardering voor het feit dat er een cultuurhistorische waardenanalyse van het gebied heeft plaatsgevonden. De verdeling in de verschillende orden is echter niet zo gelukkig gekozen. Het zou beter zijn om niet te spreken van 'beeldverstorend', maar van 'indifferente kwaliteit' of van 'basisorde'. Bebouwing in deze categorie kenmerkt een bepaalde periode met een bepaalde basiskwaliteit. Bebouwing in deze orde heeft mogelijkwerwijs geen positieve bijdrage aan het beschermd stadsgezicht, maar is zeker niet per definitie beeldverstorend.

Reactie gemeente:

- De toelichting zal worden aangepast;
- De cultuurhistorische waardenanalyse wordt aangepast.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8. Kamer van Koophandel

De heer drs. H.J. Docter

Postbus 48

3500 AA UTRECHT

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen directe aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen. Wel geeft indiener in overweging, om de ruimtelijke ontwikkelingen en de kenmerkende dynamiek van een historische binnenstad de komende tijd goed te monitoren, omdat dan kan blijken, dat eerder dan de geldende termijn van 10 jaar, de noodzaak wordt aangetoond tot een ontwikkelingsbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

9. Welstand en Monumenten Midden Nederland

De heer ir. A. Tom

Postbus 115

3980 CC BUNNIK

Dit betreft een nagekomen reactie, die mede gebaseerd is op overleg tussen de gemeente en een vertegenwoordiger van de monumentencommissie.

- WMMN kan op hoofdlijnen instemmen met de aanpassingen zoals die naar aanleiding van reacties op het voorontwerp worden gemaakt, Zo is de commissie positief over de aanvullingen van de toelichting, op basis van de Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling van bureau Archimedia. Van belang is dat dit door middel van kaartbeelden van de historische stedenbouwkundige ontwikkeling nog wordt verduidelijkt;
- De commissie acht het van groot belang dat de bestaande tweedeling in het bestemmingsplan komt te vervallen, waarmee het gebied gelijkwaardig als één totaal wordt gezien;
- De commissie merkt op dat het geldende bestemmingsplan zeer ruime bebouwingsmogelijkheden op achtererven heeft, waarbij de commissie al meerdere malen geconfronteerd is met bouwaanvragen achter monumenten. De commissie acht het een gemiste kans, dat die mogelijkheden thans niet ingeperkt worden.

Reactie gemeente:

- In de toelichting is de onlangs gereedgekomen Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling verwerkt, waarmee een veel genuanceerder beeld gegeven wordt van de bijzondere geschiedenis van de binnenstad van Wijk bij Duurstede. Er zal ook een bijlage toegevoegd worden, waarin die geschiedenis in kaartbeelden wordt weergegeven;
- De tweedeling van het Beschermd Stadsgezicht, zoals die in het geldende plan en ook in het voorontwerpbestemmingsplan zit, is vervangen door één dubbelbestemming. Daarmee kan meer recht gedaan worden aan de samenhangende structuur;
- Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden op achtererven, houdt het nieuwe bestemmingsplan rekening met bestaande rechten. Kans op planschade speelt daarbij een rol, maar ook het aspect rechtszekerheid. Maar er wordt terdege rekening gehouden met de belangen vanuit de (cultuur-)historie. De dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht is hier toe aangepast, waarbij de waarden specifiek worden benoemd in de bestemmingsomschrijving. Tevens is de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegd, waarmee nadere eisen kunnen worden gesteld aan ondermeer de situering en omvang van gebouwen.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast op het punt van de historie, inclusief een bijlage van de geografische ontwikkeling van Wijk bij Duurstede. Verder wordt de bestemmingsregeling van de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht verfijnd en voorzien van een nader eisenstelsel.

3. Inspraakreacties (geanonimiseerd)

1. Inspraakreactie 1 ingekomen: 28-10-2009

Indieners maken bezwaar tegen het veranderen van de bestemming van het pand Dijkstraat 7 in alleen een woonbestemming. Men wil graag de huidige bestemming, bebouwing met winkels, winkelhuizen, banken, horecabedrijf en/of eengezinshuis, behouden.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan, hetgeen resulteert in de bestemming "Centrum - 3" met een aanduiding voor detailhandel en horeca. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan als dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en galeries, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Vanwege de aanduidingen is op dit adres ook detailhandel en horeca mogelijk.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspraakreactie 2 ingekomen: 30-10-2009

Indiener verzoekt ten behoeve van het Ewout en Elisabethgasthuis (aan de Oeverstraat 21) het volgende:

- het bestemmingsplan zo aan te passen dat het genoemde gasthuis bij de binnenstad blijft horen;
- bij de herverdeling van de 20 horecavergunningen voor de binnenstad, er één te reserveren voor het gasthuis, omdat de ingediende aanvraag om als trouwlocatie in aanmerking te komen, positief geadviseerd gaat worden.

Reactie gemeente:

- het genoemde gasthuis ligt binnen het bestemmingsplan, binnen de bestemming 'Centrum 3'. Deze bestemming geldt vanaf de Wildemanssteeg tot aan de Dijkstraat. Er wordt een kantoorfunctie mogelijk gemaakt, evenals detailhandel, in aansluiting op het huidige gebruik van het pand.
- de herverdeling van horecavergunningen heeft geen relatie tot het bestemmingsplan. Er is voor gekozen om in 'Centrum 3' geen horeca toe te staan met uitzondering van de bestaande horecagelegenheid, in tegenstelling tot in de bestemmingen 'Centrum 1 en 2'.

Deze reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreactie 3

Ingekomen ...

Indiener claimt voor Dijkstraat 12 en Nieuwstraat 17, kadastraal bekend als sectie B nummer 1796, de bestemming zoals in het vorige bestemmingsplan is aangegeven: kantoren, banken en wonen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan, hetgeen resulteert in de bestemming 'Centrum - 3' voor de Dijkstraat. De centrumbestemming past niet bij het karakter van de Nieuwstraat. In het huidige bestemmingsplan heeft dit ook geen bestemming ten behoeve van kantoren en banken.

Binnen de bestemming 'Centrum-3' zijn verschillende functies toegestaan als, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, atelier en galleries, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Het gemeentelijk beleid gaat uit van publieksgerichte functies langs de Oeverstraat, als verbinding tussen de haven en het centrum. Kantoren zijn niet publieksgericht. Alleen bestaande kantoorfuncties zijn daarom aangeduid langs de Oeverstraat en Dijkstraat.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspraakreactie 4

ingekomen: 9-11-2009

Indiener verzoekt:

- de gestelde reactietermijn op te rekken met minimaal vier weken;
- om een uitnodiging voor nader overleg met de betrokken wethouder en BügelHajema Adviseurs.
- Tijdens een overleg naar aanleiding van de zienswijze is inhoudelijk gereageerd. Samenvattend komt het op het volgende neer: op basis van de cultuurhistorische analyse dient het voorontwerp bestemmingsplan aangepast te worden. Daarbij gaat het om de duiding van zowel de stedenbouwkundige ontwikkeling in perioden, als de analyse van de voor die periode kenmerkende elementen. Doel is te komen tot een voor het te beschermen stadsgezicht bruikbare reden gevende beschrijvingen, die feitelijk een actualisatie is van en aanvulling op de beschrijving die indertijd bij de aanwijzing tot beschermd stadsgesicht heeft gediend. Geadviseerd wordt hiertoe de kenmerkende onderdelen zoals straten, groen en water, verkaveling en muren, nader te beschouwen.

Reactie gemeente:

- de reactietermijn komt voort uit de inspraakverordening van de gemeente Wijk bij Duurstede;
- De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het overleg. Er zal nader worden ingegaan op de historie van Wijk bij Duurstede en de bijzondere cultuurhistorisch waardevolle elementen. In de regels en op de verbeelding zijn de waarden zoals die beschreven zijn in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, reeds beschermd. Verder zullen op basis van de cultuurhistorische analyse ook bepaalde cultuurhistorisch waardevolle elementen beschermd worden. Een voorbeeld vormt de open ruimte van de Mazijk. Er wordt een aanduiding opgenomen om te zorgen dat er geen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd in de achtertuinen achter de panden aan de Muntstraat 36 tot 42. In het vigerend plan waren hier ook geen bijgebouwen mogelijk.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Inspraakreactie 5
ingekomen: 11-11-2009

Op de inloopavond van het bestemmingsplan binnenstad bleek dat het bestemmingsplan flexibel was geworden wat betreft functies. Indiener denkt dat er bij verhuur, anders dan bewoning, betaald moet gaan worden aan de gemeente en maakt hiertegen bezwaar.

Reactie gemeente:

Op basis van de huisvestingsverordening Gemeente Wijk bij Duurstede dient er bij het zogenoemde 'aan de bestemming tot bewoning onttrekken van woonruimte' een vergunning te worden aangevraagd. Indien het belang van de omzetting groter is dan het belang van het behoud van de woonruimte wordt de vergunning verstrekt. Zo niet dan wordt de vergunning tevens verstrekt indien er een compensatie wordt geboden in de vorm van andere woonruimte of een financiële compensatie.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin bovenstaande wordt vermeld.

6. Inspraakreactie 6
ingekomen: 26-10-2009

Indiener merkt op, dat op de inloopavond geconstateerd werd, dat er een fout in het bestemmingsplan van 1979 was geslopen. De bestemming van de schuur, Dijkstraat nr. 7, en het 'Schippershuis', Dijkstraat nr. 5, zijn verwisseld. Tevens was er op nr. 7 een aanbouw te zien, die pas in de jaren '90 gerealiseerd is. In 1979 was het een carport met opslagruimte. Gedurende 430 jaar heeft het pand Dijkstraat 5 altijd een volledige bedrijfsbestemming gekend. Naast Patriciërshuis is het eeuwenlang als hotel, restaurant en winkel geëxploiteerd. Verzocht wordt dit te corrigeren en tevens de uitgebreide bestemming op het Schippershuis op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan, hetgeen resulteert in de bestemming 'Centrum - 3', met een aanduiding voor kantoor. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan als, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, atelier en galeries, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Vanwege de aanduiding is ter plaatse van Dijkstraat 5 ook een kantoor toegestaan, in aansluiting op de huidige situatie.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Inspraakreactie 7

ingekomen: 7-10-2009

Sinds 2006 is de bestemming van genoemde locatie detailhandel/kantoor. Indiener wil deze locatie een meer openbaar karakter geven zoals detailhandel, trouwlocatie (in de monumentale kapel), vergaderruimte en trainingsruimte (kookstudio). Bovendien zal er voor de trouwlocatie een verruiming van de bestemming nodig zijn in verband met de mogelijkheid voor catering.

Reactie gemeente:

Zie ook reactie nummer 2. Een trouwlocatie is niet mogelijk binnen de bestemming C3. Dit is ook niet mogelijk in het vigerend bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkelingen. De indiener kan door middel van het volgen van een planologische procedure de bestemming laten herzien.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8. Inspraakreactie 8

ingekomen: 7-10-2009

Indiener verzoekt de volledige kantoorbestemming die sinds 2004 op dit pand ligt, terug te brengen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan, hetgeen resulteert in de bestemming 'Centrum - 3'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan waaronder, dienstverlening. Het pand zal een aanduiding voor kantoor krijgen.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Inspraakreactie 9

ingekomen: 12-10-2009

Indiener verzoekt toestemming om het terras van zijn bedrijf, het bovengenoemde café, aan de Mazijk uit te breiden met een strook van 20 m². Eventueel wil hij overgaan tot koop.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkeling. Aanpassing van de bestemming naar horeca(terras), kan niet worden meegenomen. Op het verzoek van verkoop zal apart worden gerealiseerd, en niet in het kader van dit bestemmingsplan worden meegenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

10. Inspraakreactie 10

ingekomen: 2-10-2009

Indieners verzoeken om het bedrijfspand aan de Wilhelminastraat 2A, galerie en atelier, te vermelden op de verbeelding en op te nemen in Centrum 3, perceel loopt tot achter W-G.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan, hetgeen resulteert in de bestemming "Centrum - 3". Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan waaronder ateliers.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Inspraakreactie 11

ingekomen: 5-10-2009

Indiener is eigenaar van het pand aan de Achterstraat 72, waarin 5 jaar lang een atelier gevestigd was. Het pand wordt momenteel gerenoveerd en men wil er een bed & breakfast van maken, voor 4 personen. Van de gemeente wil men graag weten welke wegen moeten worden bewandeld, om te voldoen aan de gewenste visie van de gemeente.

Reactie gemeente:

Nieuwe ontwikkelingen zoals een bed and breakfast worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Ook in het vigerend plan is bed and breakfast niet mogelijk. Er kan een verzoek in gediend worden om bed and breakfast mogelijk te maken.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Inspraakreactie 12

ingekomen: 5-10-2009

Indiener heeft de volgende opmerkingen:

- kadastrale grenzen Mazijk checken;
- bomenkaart beschermde/monumentale bomen toevoegen;
- openbaar structureel groen juist intekenen;
- volkstuinen Mazijk geen woonbestemming maken;
- horeca (Ambrona) in de molen?

Reactie gemeente:

- In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de kadastrale begrenzing. Aan de Mazijk is een deel dat in het vigerend plan bestemd was als openbaar groen, in eigendom van particulieren. Daarom kan het niet als 'Groen' worden bestemd.
- Het groenbeleid, waarbinnen het bomenbeleidsplan is ontwikkeld, beschermt de bestaande bomen. Bovendien worden de bomen reeds beschermd door de kapvergunning en zonodig de aanlegvergunning. Wanneer dit ook nog in het bestemmingsplan opgenomen zou worden, zou dat leiden tot dubbele regelgeving. Dat is niet wenselijk.

- Het openbare structurele groen is gebaseerd op de groenstructuurkaart. op enkele plaatsen nabij de Singel is een gedeelte in particuliere handen. Hiervoor is geregeld dat er geen bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.
- De Volkstuinen aan Mazijk worden bestemd als volkstuin.
- De horecafunctie naast de molen zal worden bestemd.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

13. Inspraakreactie 13 **ingekomen 19-11-2009**

Indiener is van mening dat de ongebruikte olieboot-bunkerschip niet meer thuis hoort in Wijk bij Duurstede en geeft daarvoor twee redenen, t.w.:

1. Het uitzicht op de boot met vaten olie en vet;
2. Slecht voor het milieu.

Reactie gemeente:

De boot is een bestaande functie, en heeft relatie met de haven en het scheepvaartverkeer op de Nederrijn. Om die reden is de boot bestemd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Inspraakreactie 14 **ingekomen: 20-09-2009**

Indiener plaatst de volgende opmerkingen bij panden waarvan hij de eigenaar is, t.w.:

1. Peperstraat 41
Verzocht wordt kantoor-/winkel-/galeriebestemming mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan;
2. Klooster Leuterstraat 34
Verzocht wordt de kantoor-/winkelbestemming mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan;
3. Klooster Leuterstraat 32
Verzocht wordt woonhuis-/winkel-/kantoorbestemming mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan;
4. Klooster Leuterstraat 10
Verzocht wordt winkel-/woonhuisbestemming mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

1. Peperstraat 41
Zelfstandige kantoren zijn in het gehele bestemmingsplan niet mogelijk. Ter plaatse van dit pand ligt de bestemming 'Centrum-2'. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening en horeca tot ten hoogste categorie 1 en 2 van bijlage 2 'Staat van Horeca activiteiten' mogelijk. Ook in het vigerend plan waren kantoren niet toegestaan, het viel namelijk in de bestemming 'Bebouwing met winkels, winkelhuizen, banken, horecabedrijven en/of eengezins-

huizen'. Het gemeentelijk beleid gaat in principe uit van vestiging van zelfstandige kantoren buiten de binnenstad, vanwege het 'gesloten' karakter van kantoren.

2. Klooster Leuterstraat 34

Dit pand grenst aan Peperstraat 41. Het pand krijgt een aanduiding voor kantoor en galerie, aangezien deze functie nu reeds aanwezig is.

3. Klooster Leuterstraat 32

Dit pand grenst aan Klooster Leuterstraat 34,. Hiervoor geldt hetzelfde als voor het aangrenzende pand.

4. Klooster Leuterstraat 10

Dit pand ligt binnen de bestemming Centrum-1. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening, horeca tot ten hoogste categorie 1 en 2 van bijlage 2 'Staat van Horeca activiteiten'. Wonen is toegestaan op de verdieping, tenzij op dit moment het pand bewoond wordt op de begane grond. Die gevallen zijn opgenomen op een lijst in de bijlagen. Kortom, de winkelbestemming is reeds geregeld. Ook het wonen is toegestaan, aangezien Klooster Leuterstraat 10 is opgenomen in de lijst in de bijlagen.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Inspraakreactie 15

ingekomen: 11-11-2009

Terplaatse is op dit moment de bestemming gevestigd van 'Woonruimte én Hotelruimte'. Indiener verzoekt de bestemming van Woonruimte om te zetten ten behoeve van Hotelruimte. De reden is dat men op korte termijn de bestaande hotelaccommodatie wil uitbreiden.

Reactie gemeente:

Het pand bevindt zich binnen de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening, horeca tot ten hoogste categorie 1 en 2 van bijlage 2 'Staat van Horeca activiteiten'. Wonen is toegestaan op de verdieping, tenzij op dit moment het pand bewoond wordt op de begane grond. Dit betekent dat horeca reeds is toegestaan op het perceel. De toegelaten oppervlakte ten behoeve van het gebruik van horecabedrijven bedraagt in het voorontwerpbestemmingsplan 125 m², dan wel het bestaande oppervlak als dit meer bedraagt. Darmee is de bestaande omvang van de horecavestiging positief bestemd. Nu wordt een uitbreiding gevraagd. Uit nadere informatie is evenwel duidelijk geworden dat het gaat om het toevoegen van kamers die tot voor kort deel uitmaakten van het hotel. Daarbij betreft het een bestaande functie, die als passend binnen het centrumgebied van Wijk bij Duurstede wordt ervaren. Om die redenen zal de regeling zodanig worden aangepast dat de horecafunctie in de oorspronkelijke omvang mogelijk gemaakt wordt.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

16. Inspraakreactie 16

Ingekomen ...

In 1989/1990 is op basis van een toen verleende bouwvergunning een uitbreiding met serre en schuur/bijkeuken op perceel Muntstraat 43 gerealiseerd.

Indiener merkt op dat op de verbeelding inzake het nieuwe bestemmingsplan, deze uitbreiding niet is opgenomen.

Reactie gemeente:

De uitbreiding valt onder de bijgebouwen die zijn toegestaan binnen de bestemming wonen en hoeven daardoor niet te worden opgenomen in het bouwvlak.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

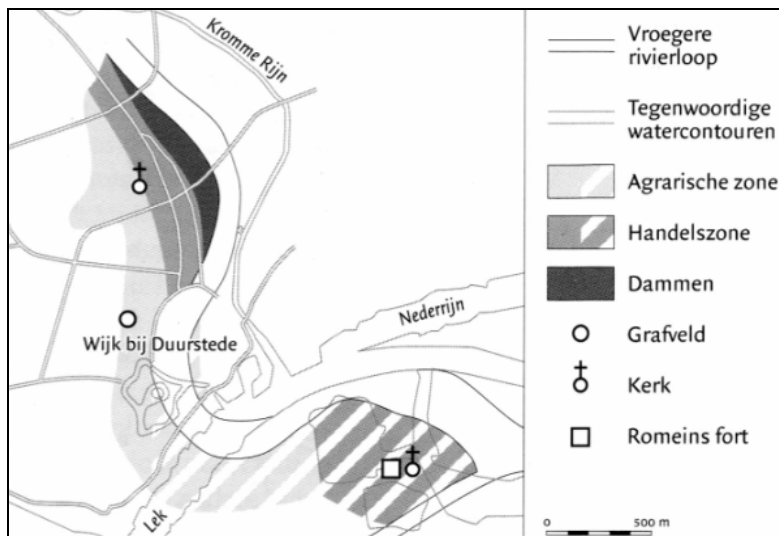
Bijlage 4 lijst Rijksmonumenten Kern Wijk bij Duurstede

Monument	Monument nr.	Omschrijving	Kadastrale aanduiding
Dijkstraat (ong.)	39684	Walmuren	B 1846
Dijkstraat (ong.)	39685	Walmuren	B 1847
Dijkstraat 2	39677	Tandartspraktijk/woning	B 2183
Dijkstraat 5	39673	Winkel/woonhuis	B 2314
Dijkstraat 6	39678	Kantoor	B 2190
Dijkstraat 8	39679	Woonhuis	B 2050
Dijkstraat 9	39674	Woonhuis	B 1814
Dijkstraat 10	39680	Woonhuis	B 1795
Dijkstraat 11	39675	Woonhuis	B 1813
Dijkstraat 12	39681	Woonhuis	B 1796
Dijkstraat 14	39682	Woonhuis	B 359
Dijkstraat 25	39676	Woonhuis	B 2125
Dijkstraat 27	39676	Woonhuis	B 2095
Dijkstraat 29	39683	Molen Rijn en Lek	B 1413
Klooster Leuterstr. 37	39735	Bij R.K. kerk / 2 hekpalen met leeuwen	B 2323
Langs de Wal 6	454308		E 1108
		Kasteel (ruïne) Duurstede	E 158
Singel			E 1582
	454310	Historische tuin- en parkaanleg	E 2 E 3
			E 4 E 5
Langs de Wal 10			B2167
Langs de Wal bij 6	454311	Kasteelpoort	B 2168
Langs de Wal bij 6	454312	Brug bij Kasteelpoort	B 1848
Langs de Wal bij 6	454313	Brug	E 6
Langs de Wal 18	39686	Voet molen Van Ruysdael	B 1909
Lekdijk West 28	518119	Steenfabriek De Bosscherwaarden	E 2496
Lekdijk West 39	518113	Dijkwoning	E 957
Lekdijk Oost 10	518112	Voormalig Veerhuis	E 2118
Maleborduurstraat 7	39687	Discotheek	B 1691
Maleborduurstraat 9	39688	Restaurant	B 1894
Peperstraat (ong.)	39701	2 natuurstenen pompen	B 1939
Markt 10	39689	Woonhuis	B 1617
Markt 11	39690	Woonhuis/winkel	B 984 (ged.)
Markt 12	39691	Woonhuis/winkel	B 1875 (ged.)
Markt 13	39692	Woonhuis	B 1877 (ged.)
Markt 14	39693	Huis Nederhoff	B 1935
Markt 14A			B 1936 (ged.)
Markt 15/16	39694	Woonhuis/poortdoorgang	B 1306 (ged.)
Markt 18	39695	N.H.kerk, onvoltooide basiliek	B 1624
Markt 24	39696	Stadhuis	B 96 (ged.)
Markt 26	39697	Restaurant "de Engel"	B 1621 (ged.)
Markt 28	39698	Woonhuis/winkel	B 1543 (ged.)
Markt 29	39699	Woonhuis/winkel "De Zon"	B 2225 (ged.)
Markt 30	39700	Voorheen: Hotel "de Keizerskroon"; nu winkel met twee bovenwoningen	B 1602 (ged.)
Muntstraat 21	39702	Woonhuis	B 2009 (ged.)
Muntstraat 23	39703	Woonhuis	B 1767
Muntstraat 25	39704	Kantoor	B 1996
Muntstraat 36/38	518114	Herenhuis	B 2109
Muntstraat 42	39705	Huis Amstelwijk	B 2173

Oeverstraat 2	39711	Winkel/woonhuis	B 2104
Oeverstraat 7	39706	Woonhuis	B 1384
Oeverstraat 9	39707	Woonhuis/kantoor	B 1800
Oeverstraat 9	39708	Woonhuis/garage	B 1467
Oeverstraat 13	39709	Woonhuis/kantoor	B1291
Oeverstraat 21	39710	Voormalig Ewoud en Elisabeth Gasthuis (Hoofd- vleugel)	B 1879
Oeverstraat 32	39712	Woonhuis	B 2093
Oeverstraat 34	39713	Woonhuis	B 1282
Peperstraat 2	39714	Woonhuis/winkel	B 1714
Peperstraat 8	39715	Woonhuis/winkel	B 1713
Peperstraat 16	39716	Restaurant	B 1709
Peperstraat 18	39717	Woonhuis/restaurant	B 2187
Peperstraat 20	39718	Woonhuis/restaurant	B 1731
Peperstraat 24	39720	Winkel/woning	B 2275
Peperstraat 27/ 29	39719	Woonhuis	B 1863
Peperstraat 30	39721	Woonhuis	B 1734
Peperstraat 39	39722	Woonhuis/winkel	B 1632
Peperstraat 41	39723	Woonhuis	B 1341
Peperstraat 50	39724	Woonhuis	B 1741
Singel 1	39726	Huis De Wiltkamp	E 2072
Singel 2	524777,	Villa Marienhove	E 2224 (ged.)
Singel bij 2	524778	Stoeppalen	E 2224 (ged.)
Singel nabij 51	518116	Inundatiesluis en Kwelkom	B 1683 (?)
Veldpoortstraat 2	39727	Winkel met bovenwoningen	B 2265
Volderstraat 1	39728	Woonhuis/winkel	B 1875
Volderstraat 3	39729	Woonhuis	B 1876
Volderstraat 5	39730	Woonhuis	B 1988
Volderstraat 7	39731	Woonhuis	B 186
Volderstraat 9	518117	Woonhuis	B 1719
Volderstraat 15/17	39732	Woningen (2)	B 1720
Volderstraat 37	39733	Dansschool	B 2169
Walplantsoen 24	39725	Woning (voormalige vleugel Ewoud- en Elisa- bethsgasthuis)	B 1882
Totaal aantal:			
Rijksmonumenten: (gebouwd)	75		
Terreinen van archeologische betekenis:	2		

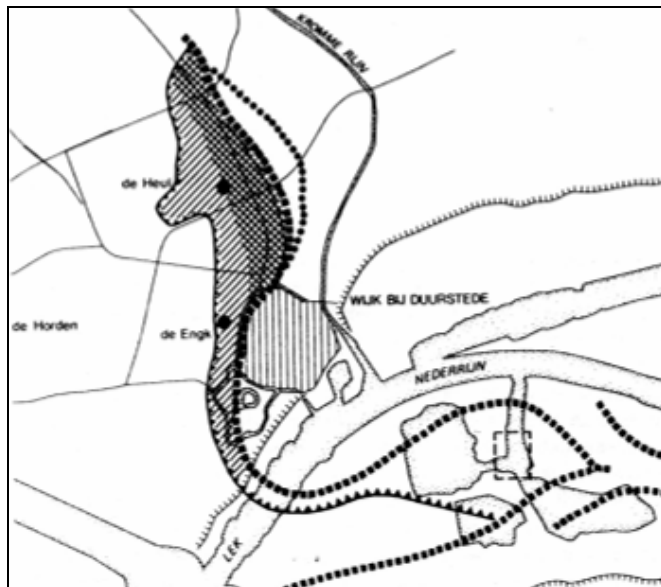
Bijlage 5 Geografische ontwikkeling van Wijk bij Duurstede in 10 perioden

Periode I: tot 863



Schematische plattegrond van Do-restad.

(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)



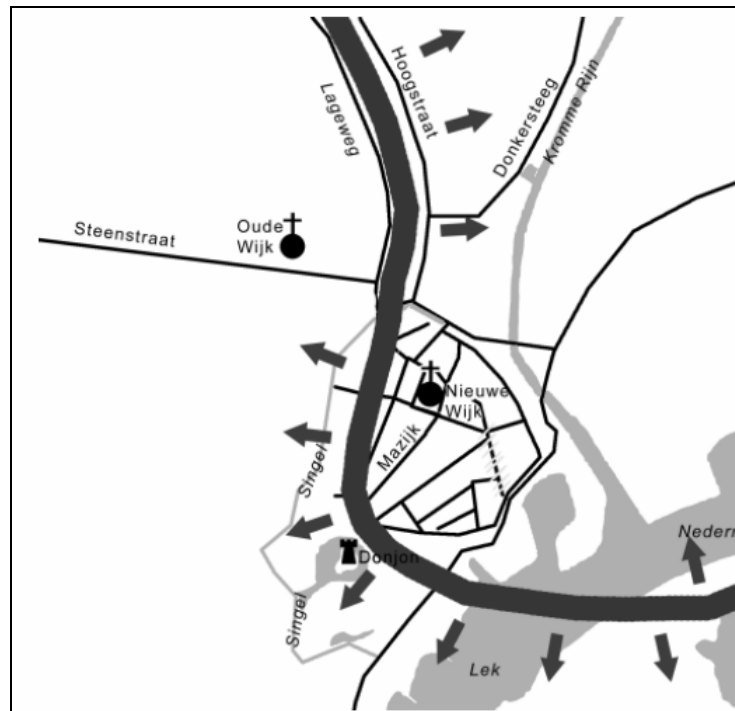
Dorestad; reconstructie van nederzetting en Rijnbedding in de Karolingische Tijd

Legenda:

- ■ ■ ■ Karolingische Rijn- en Lekbedekking, gedeeltelijk hypothetisch
- ● ● ● grenzen van het havencomplex, gedeeltelijk hypothetisch
- ▲ ▲ ▲ ▲ grenzen van het bewoond gebied
- grafvelden 'De Heul' en 'De Engk'
- ▨ dichtbewoond gedeelte van de nederzetting
- ▩ minder dichtbewoond gedeelte van de nederzetting
- vermoedelijke plaats van het castellum Lefevanum

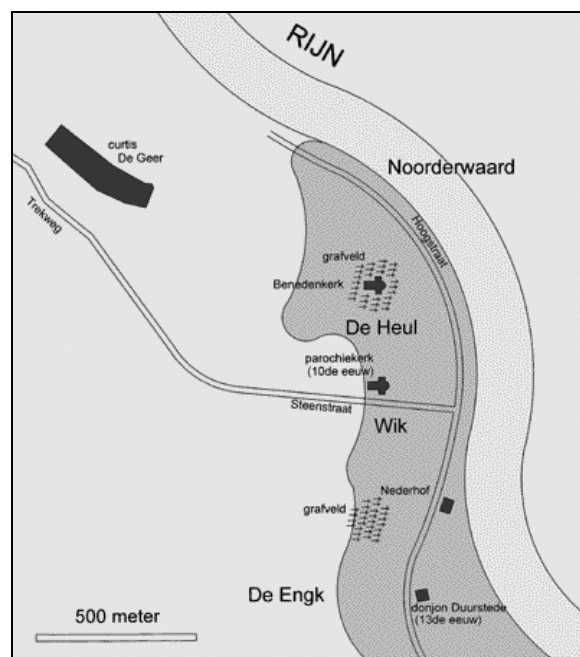
(Bron: Monumenten Inventarisatieproject Provincie Utrecht - Wijk bij Duurstede, 1990)

Periode II: 863-1122



De loop van de Kromme Rijn op het huidige kaartbeeld geprojecteerd. De situatie in de eeuw toen Dorestad nog een handelsstad was. De rivier gaat door erosie en sedimentatie zijn loop verleggen. Op het punt waar de rivier de hoge strook Oude Wijk/Nieuwe Wijk doorsnijdt, is de rivier vrij recht en goed ingebed en vindt minder erosie en sedimentatie plaats. Dit is ook de plek waar de rivier overbrugd werd om Oude Wijk en Nieuwe Wijk te verbinden en waar mogelijk de rivier deels van kaden was voorzien. De gele streepjes op de Oeverstraat is een oude stroomrug.

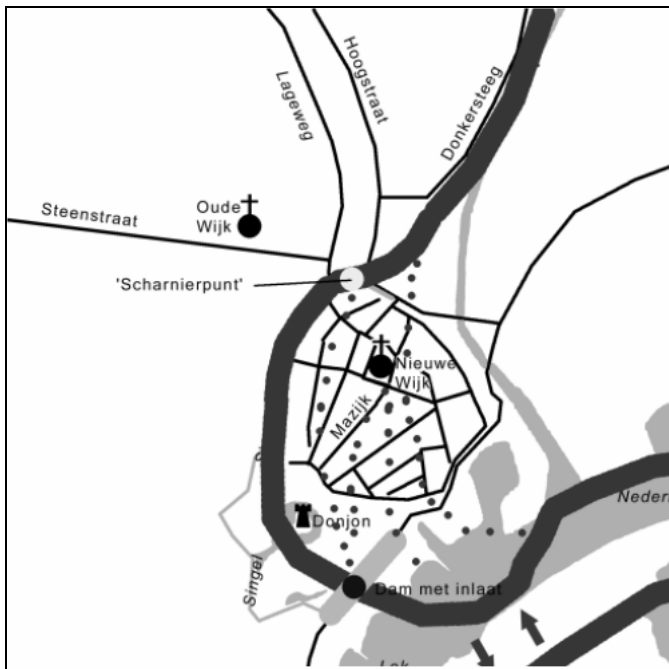
(Bron: Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling historische kern Wijk bij Duurstede, deel 2 bijlage Stedenbouwkundige ontwikkeling en analyse, Archimedia, 2009)



Situatie rond het jaar 1000

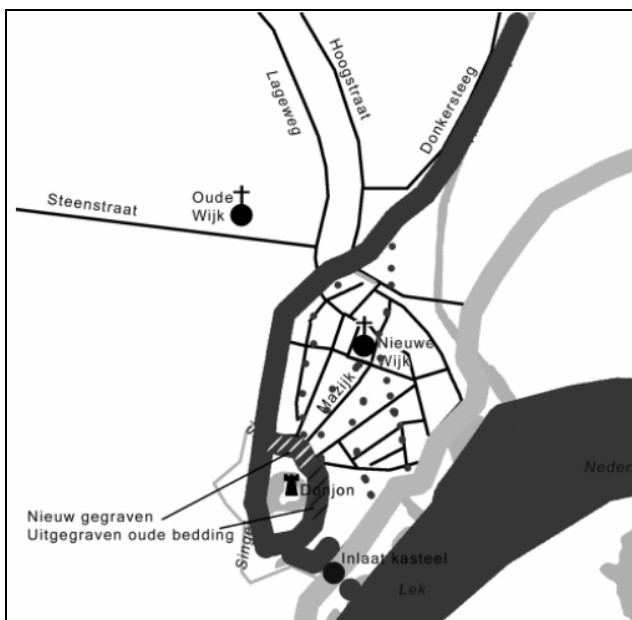
(bron: Gjallar, Noormannen in de Lage Landen, www.gjallar.nl)

Periode III: 1122- 1300



De situatie rond 1122. De noordelijke loop heeft zich nog meer naar het oosten verlegd. In de rivier is een dam gelegd. De bedijking van de Rijn en Lek neemt een aanvang. De Lekarm en het stukje Rijnarm stroomopwaarts verenigen zich. In het gebied waar de stad Wijk zal worden gebouwd bevinden zich diverse restgeulen. De sikkelvormige aanwas binnen de lus en de kromming van de rivier heeft wellicht geleid tot de naam Ark. In de dam bevindt zich een inlaat.

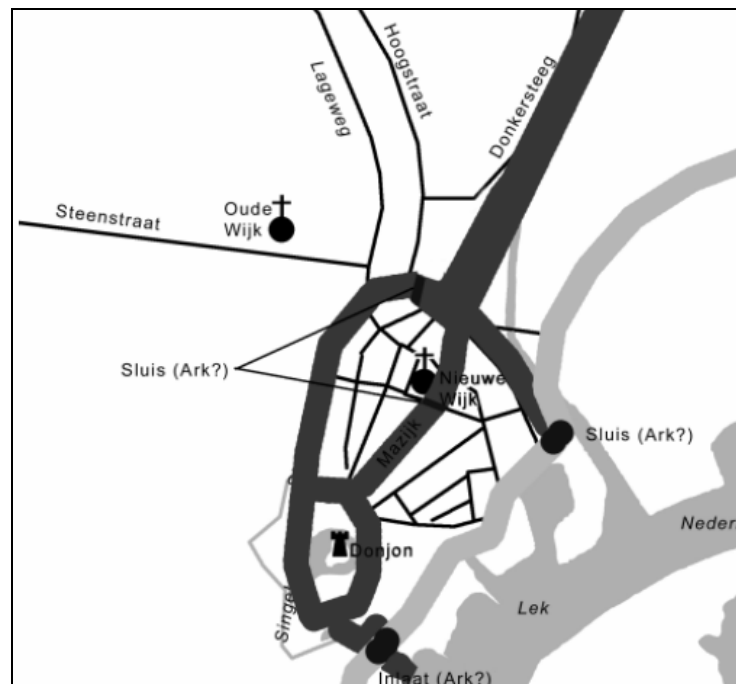
(Bron: Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling historische kern Wijk bij Duurstede, deel 2 bijlage Stedenbouwkundige ontwikkeling en analyse, Archimedia, 2009)



De situatie rond 1270. De donjon is gebouwd. Bij de omgrachting is gebruik gemaakt van de Kromme Rijn en restgeulen. Ook zijn er stukken gegraven (gearceerde stukken). De bedijking zal grotendeels voltooid zijn. Rijn en Lek vormen nu één hoofdstroom.

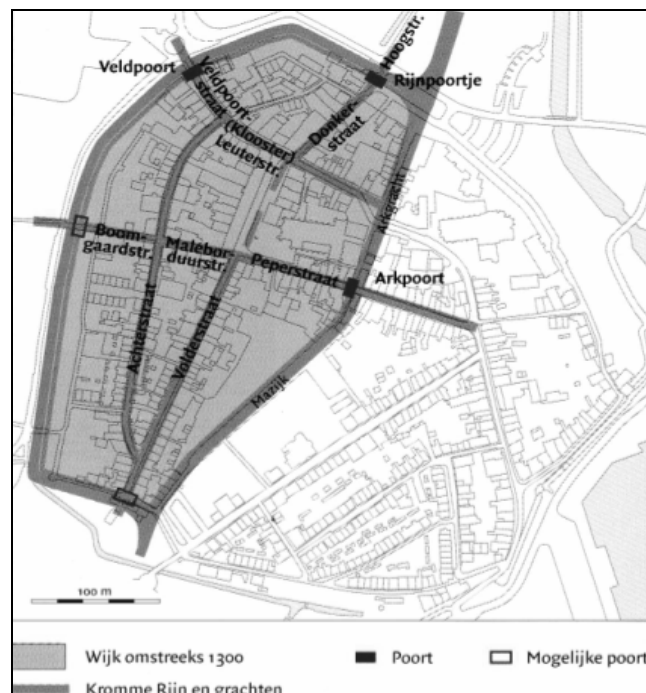
(Bron: Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling historische kern Wijk bij Duurstede, deel 2 bijlage Stedenbouwkundige ontwikkeling en analyse, Archimedia, 2009)

Periode IV: 1300-1350



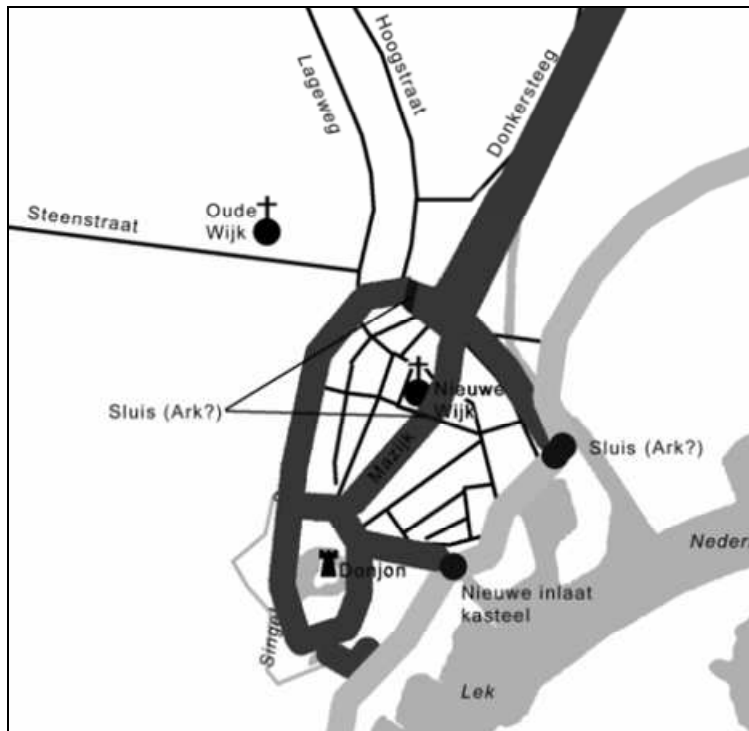
De situatie na 1300. Na verlening van de stadsrechten wordt de loop van de Kromme Rijn benut in het westen en in het oosten worden restgeulen benut. De Arkgracht (Mazijk) wordt gegraven en aangesloten op de omgrachting van het kasteel zodat volledige circumcilatie mogelijk is van het water. Er komt een extra inlaat van de Kromme Rijn in de Lekdijk. Tussen deze inlaat en de rivier wordt een stuk gegraven, het latere noordoostelijke deel van de stadsgracht. Onder de Arkpoort en ergens tussen de Veldpoort en Rijnpoort komen sluizen.

(Bron: Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling historische kern Wijk bij Duurstede, deel 2 bijlage Stedenbouwkundige ontwikkeling en analyse, Archimedia, 2009)



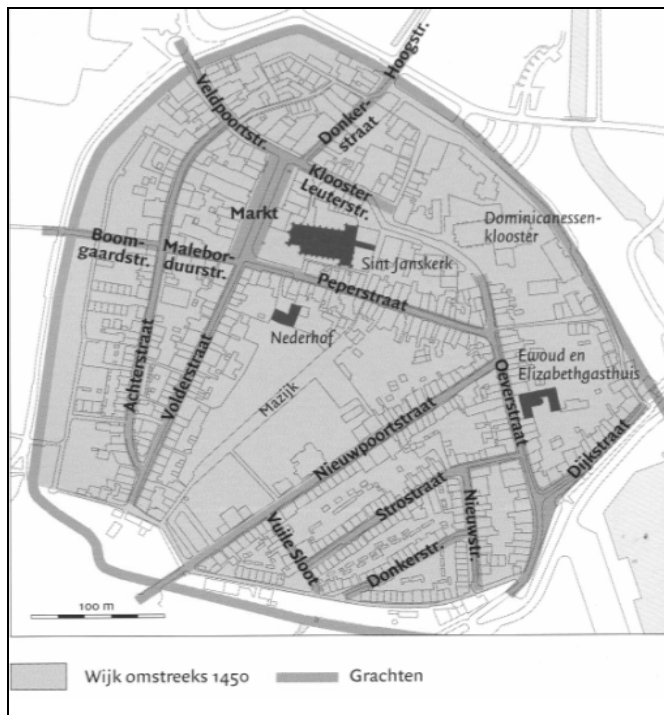
(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)

Periode V: 1350-1450



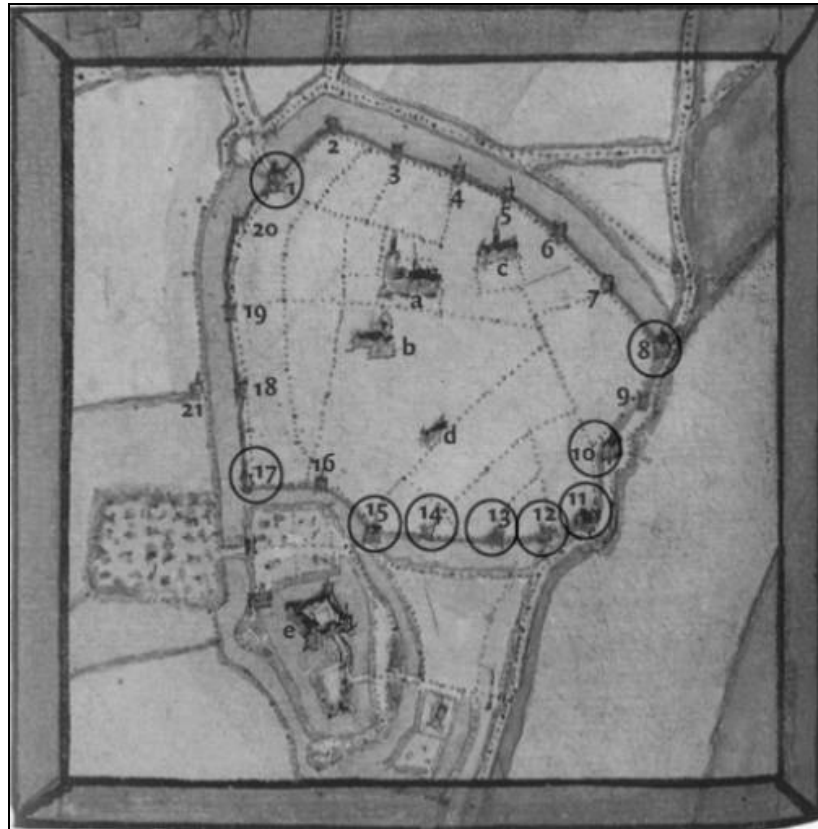
De situatie na 1350. De Ark of het Oever is bij de stad getrokken. Aanvang van de omwalling. Een laatste stukje gracht is gegraven (Kalverweigracht). De oude inlaat van de dam uit 1122 is verplaatst naar deze gracht.

(Bron: Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling historische kern Wijk bij Duurstede, deel 2 bijlage Stedenbouwkundige ontwikkeling en analyse, Archimedia, 2009)



(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)

Periode VI: 1450-1550



Vereenvoudigde kaart van Wijk bij Duurstede door Jacob van Deventer uit circa 1560. De omcirkelde onderdelen van de vestingwerken zijn nog gedeeltelijk of in gewijzigde vorm aanwezig. Afb. uit Doesburg, Van, 2000b.

(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)



Kaart van Wijk bij Duurstede door Jacob van Deventer uit circa 1560.

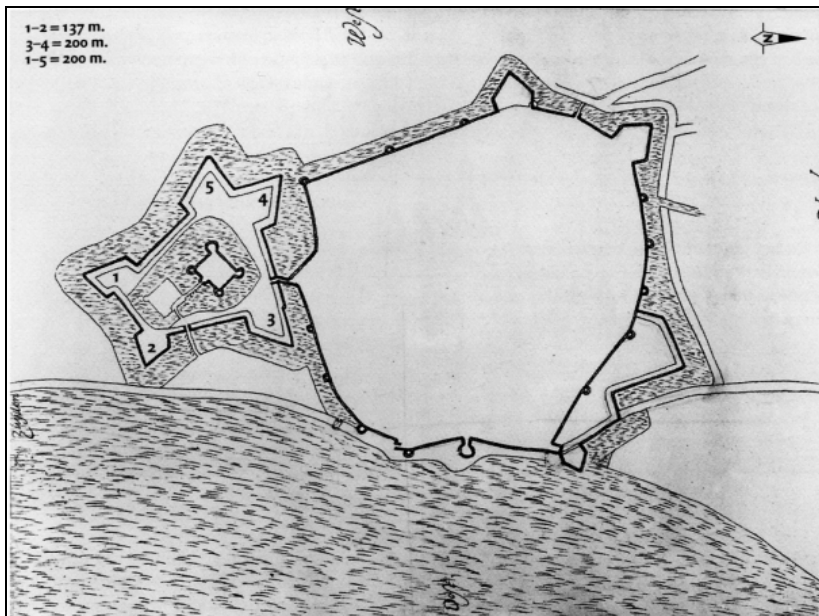
(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)

Periode VII: 1560-1672



Fragment van de 'Caarte van de Heeren van Oude Munsterstienden geleege in 't Gerecht van Wyck'. Kaart door D.V. Groenouw, 1667, in kopie van J. Vermeer, 1788 (RAU. Oud Munster, inv. nr. 727). Vermoedelijk is bij het kopiëren de verwisseling van de noord-zuid- en de oost-westrichting ontstaan.

(Bron: Monumenten Inventarisatieproject Provincie Utrecht - Wijk bij Duurstede, 1990)



Plattegrond van de stad Wijk bij Duurstede met de fortificaties van het kasteel en enkele niet uitgevoerde versterkingen, door Adriaen Anthonisz. circa 1588.

(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)

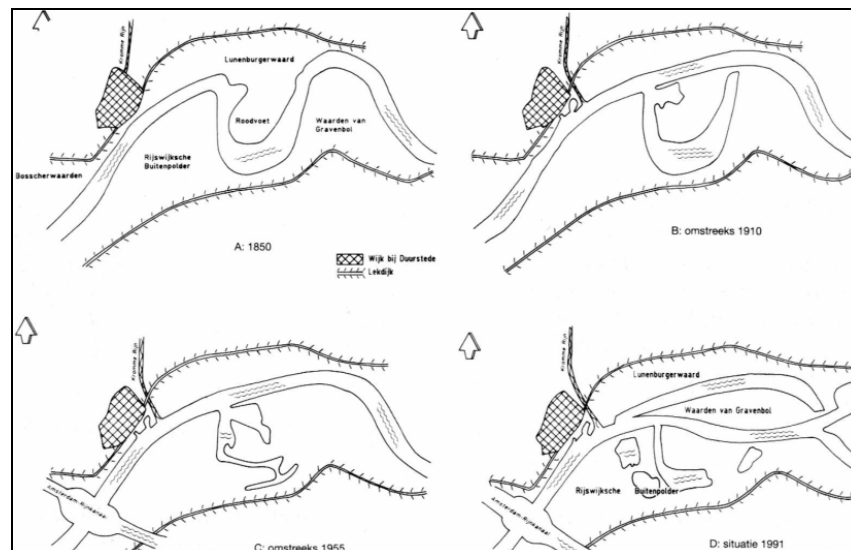
Periode VIII: 1672-1850



Kadastraal minuutplan van Wijk bij Duurstede uit circa 1820.

(Bron: Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, 2000)

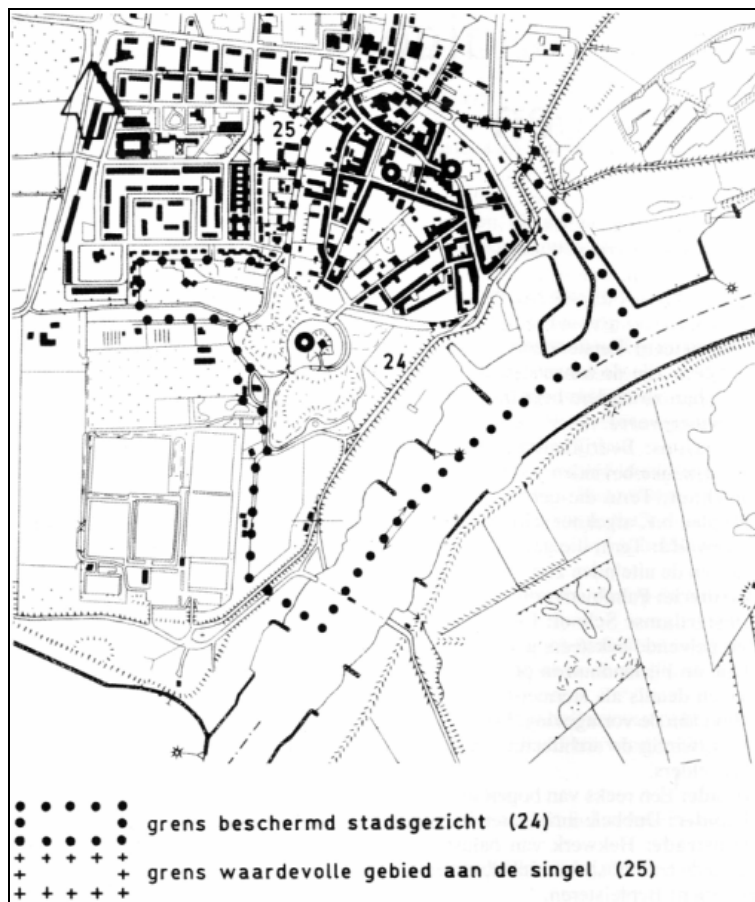
Periode IX: 1850-1945



Kromme Rijn en Lek; wijzigingen in de loop van Kromme Rijn en Lek sinds 1850.

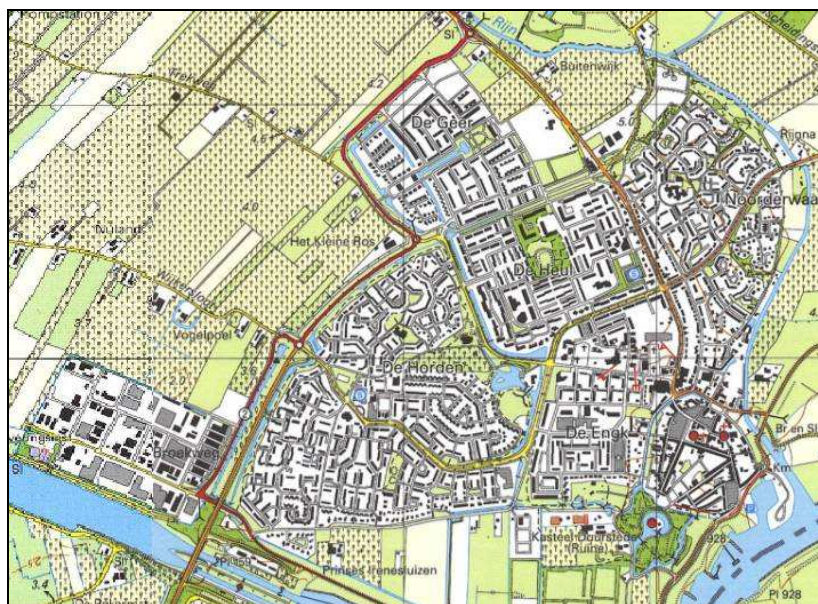
(Bron: Monumenten Inventarisatieproject Provincie Utrecht - Wijk bij Duurstede, 1990)

Periode X: 1945 - heden



Begrenzing beschermd stadsgezicht en waardevol gebied

(Bron: Monumenten Inventarisatieproject Provincie Utrecht - Wijk bij Duurstede, 1990)



Wijk bij Duurstede, huidige situatie

(Bron: Topografische Dienst, 2008)

Bijlage 6: Zienswijzen

Gedurende zes weken, vanaf 11 maart tot en met 21 april 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

1. Zienswijze op Artikel 20 Waarde - Archeologie Monument Ingekomen: 13 april 2010

De provincie vindt de in het aanlegvergunningenstelsel gehanteerde uitzonderingsregel voor bodemingrepen kleiner dan 100 m² voor de AMK-terreinen, in dit geval niet aanvaardbaar. Aangezien het hier om bekende archeologische vindplaatsen gaat, moet ook bij kleinschalige ingrepen (< 100 m²) beoordeeld kunnen worden of archeologisch onderzoek vereist is.

Voor het overige heeft de provincie geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Conform mondelinge afspraak met de provincie geldt voor de binnenstad (grofweg binnen de stadsmuren) in het aanlegvergunningstelsel een ondergrens van 30 m², aangezien voor dit gebied een vlakdekkende AMK-aanduiding is gehanteerd. Voor het kasteelterrein en landgoed Mariënhove wordt in de bouwregel en in het aanlegvergunningenstelsel geen maatvoering opgenomen, oftewel de oppervlaktemaat wordt uit de regels verwijderd.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze op diverse aspecten Ingekomen: 20 april 2010

Indieners hebben de volgende opmerkingen:

- a. In de toelichting en op de verbeelding wordt een visie op de actuele parkeerbalans gemist. Er ontbreekt een exacte berekening, van de vanuit het plangebied aanwezige functies (wonen, detailhandel, horeca) voortvloeiende parkeerbehoefte, afgezet tegen de in het plangebied aanwezige parkeercapaciteit.
Indieners verzoeken de gemeente derhalve aan te geven, hoe het structurele tekort blijvend zal worden opgevangen;
- b. In de toelichting wordt de uitgevoerde inventarisatie van de in het plangebied aanwezige beeldbepalende bomen gemist;
- c. Indieners zijn van mening dat de plangrenzen aan de noordoostzijde zodanig dienen te worden opgerekt, dat de inundatiesluis en de noord-

zijde van de singel (te weten van de sluis t/m de Hoogstraat/Zandweg), binnen het plangebied komen te liggen;

- d. Indieners zijn van mening dat de ter weerszijden van de Volderstraat aangegeven goothoogte van 8 m, geen recht doet aan het karakteristieke gedifferentieerde beeld ter plaatse. Derhalve adviseren zij de ter plaatse per pand aanwezige goothoogten, als uitgangspunt te nemen;
- e. Tot slot wordt waardering uitgesproken voor het feit dat in de toelichting aandacht is besteed aan de tien voor de nederzettingsgeschiedenis van Wijk bij Duurstede kenmerkende perioden.

Reactie gemeente:

- a. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarom is geen uitgebreide parkeerbalans opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied vormt parkeren een aandachtspunt. Nieuwe ontwikkelingen bieden wellicht kansen om extra parkeergelegenheid te creëren binnen dan wel buiten het plangebied. Ook in nieuw beleid ten aanzien van verkeer en parkeren zal parkeergelegenheid in en rond de binnenstad een aandachtspunt vormen.
- b. Het groenbeleid, waarbinnen het bomenbeleidsplan is ontwikkeld, beschermt de bestaande bomen. Dit is reeds beschreven in paragraaf 2.1 Historie. Hier zal ook nader aandacht worden besteed aan de monumentale bomen naar aanleiding van deze zienswijze. Overigens worden de bomen reeds beschermd door de kapvergunning en zo nodig de aanlegvergunning. Op enkele plaatsen waar bijzondere groengebieden in particuliere handen zijn, is reeds in het ontwerp bestemmingsplan een aanduiding opgenomen dat er geen bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.
- c. De gemeente herziert zowel het bestemmingsplan voor het buitengebied als de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen in de gemeente. De genoemde terreinen zijn daardoor eveneens voorzien van een nieuw bestemmingsplan, waardoor de regeling adequaat is. De gemeente ziet geen noodzaak of voordelen in het aanpassen van de plangrenzen. Bovendien ligt het gebied buiten de rode contouren uit de provinciale verordening.
- d. In praktijk blijkt dat er ook in de Volderstraat veel panden bestaande uit twee bouwlagen met een kap zijn gerealiseerd. Op basis van die bestaande situatie is de maatvoering op de verbeelding opgenomen. Bovendien is er in de Volderstraat een aantal panden met 'Indifferente waarde' of 'Geen cultuurhistorische waarde'¹⁵ aanwezig. Een wat hogere goothoogte stimuleert het vervangen, dan wel verbeteren van met name de panden, die aangemerkt zijn als 'Geen cultuurhistorische waarde'. Differentiatie tussen de verschillende panden is binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' al in zekere mate gewaarborgd door het aangegeven verschil in goothoogte van minimaal 0,2 m.

¹⁵ Cultuurhistorische waardenanalyse en -bepaling, historische kern Wijk bij Duurstede, Archimedia, 2009

e. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk, en gedeeltelijk gegrond. De reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze op artikel 22 en 23

Ingekomen: 23 maart 2010

Indiener merkt op dat haar reactie op het voorontwerp om voor het rivierbed van de Neder Rijn een dubbelbestemming 'Waterstaat - 'Waterstaatkundige functie' op te nemen, verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan. Zij verzoekt in artikel 23.2 en 23.3 de waterbeheerder te vervangen door de rivierbeheerder en de belangen van de waterkering te vervangen door waterstaatkundige belangen.

Reactie gemeente:

In artikel 22.3 wordt 'waterbeheerder' vervangen door 'rivierbeheerder'. Hetzelfde geldt voor artikel 23.3. Verder wordt in artikel 23.2 en 23.3 'de belangen van de waterkering' vervangen door 'waterstaatkundige belangen'.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze op perceel Dijkstraat 5

Ingekomen: 21 april 2010

Indiener geeft aan dat de gemeente reeds in 1999 toestemming heeft gegeven voor detailhandel ter plaatse van Dijkstraat 5.

Reactie gemeente:

Ter plaatse van Dijkstraat 5 wordt door middel van een aanduiding 'detailhandel' aangegeven dat detailhandel ook is toegestaan.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Aanpassingen in het bestemmingsplan

De volgende aspecten verdienen op basis van de ingediende zienswijzen aanpassing in het bestemmingsplan:

Verbeelding

- Aanduiding 'detailhandel' op Dijkstraat 5.
- Splitsing van de bestemming 'Waarde - Archeologie Monument' in: 'Waarde - Archeologie Monument 1' en 'Waarde - Archeologie Monument 2'.

Regels

- In de bestemming C-3 is ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mogelijk gemaakt.
- Splitsing van artikel 20 'Waarde - Archeologie Monument' in: 'Waarde - Archeologie Monument 1' en 'Waarde - Archeologie Monument 2'. In 'Waarde - Archeologie Monument 1' geldt een maximale ondergrens van 30 m² voor het bouwen van nieuwe bouwwerken en voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Monument 2' geldt geen ondergrens.
- In artikel 22.3 wordt 'waterbeheerder' vervangen door 'rivierbeheerder'. Hetzelfde geldt voor artikel 23.3. Verder wordt in artikel 23.2 en 23.3 'de belangen van de waterkering' vervangen door 'waterstaatkundige belangen'.

Toelichting

- In paragraaf 2.3.5 Groen, water en openbare ruimte is verwezen naar het bomenbeleid. Verder is daar opgenomen dat de belangrijke of monumentale groengebieden die in particuliere handen zijn, beschermd worden door een aanduiding, zodat er geen bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.
- Voorts zijn er in de toelichting kleine taalcorrecties doorgevoerd.

Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen zijn de volgende aspecten aangepast:

Verbeelding

- Aanduiding 'kantoor' op Oeverstraat 32.

Toelichting

- De kaart op pagina 19 is aangepast, conform erratum.
- In paragraaf 2.1 is toegevoegd: De gemeente heeft haar monumentenbeleid onlangs vastgelegd in de 'Erfgoedverordening gemeente Wijk bij Duurstede 2010'.
- In paragraaf 4.2 is de beschrijving onder het kopje 'Wijze van meten' aangepast aan de daadwerkelijk opgenomen juridische regeling.

Regels

- Artikel 1 onder b: het NL.IMRO nummer is aangepast.
- Artikel 1 onder e: de definitie voor aan huisverbonden beroep is aangepast.
- Artikel 1 onder f: de definitie voor aan huis verbonden bedrijf is toegevoegd en verdere leden vernummerd.
- Artikel 1 onder ao is gewijzigd.
- Artikel 4 lid 4.1 onder e is gewijzigd: 'wonen op de verdieping, met dien verstande dat wonen tevens is toegestaan op de begane grond, uitsluitend voor de adressen zoals opgenomen in bijlage 3 'Begane grondwoningen', al dan niet in combinatie met het bieden van mantelzorg en aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat voor het aan verbonden beroep en/of bedrijf maximaal 45% van de vloeroppervlakte van een wooneenheid in het hoofdgebouw mag worden gebruikt met een maximum van 40 m² vloeroppervlakte'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd.
- Artikel 5 lid 5.1 onder h is gewijzigd: 'wonen op zowel de begane grond als de verdieping, al dan niet in combinatie met het bieden van mantelzorg en aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat voor het aan verbonden beroep en/of bedrijf maximaal 45% van de vloeroppervlakte van een wooneenheid in het hoofdgebouw mag worden gebruikt met een maximum van 40 m² vloeroppervlakte'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd.
- Artikel 6 lid 6.1 onder k is gewijzigd: 'wonen op zowel de begane grond als de verdieping, al dan niet in combinatie met het bieden van mantelzorg en aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat voor het aan verbonden beroep en/of bedrijf maximaal 45% van de vloeroppervlakte van een wooneenheid in het hoofdgebouw mag worden gebruikt met een maximum van 40 m² vloeroppervlakte'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd.
- In artikel 10 lid 10.1 onder c is na Dijkstraat 5 toegevoegd: 'Terr'.
- In artikel 16 lid 16.2 onder b1 is de oppervlakte maat van 10 m² verwijderd.
- Artikel 17 lid 17.1 onder a is gewijzigd: 'wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 45% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 40 m²'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd.
- Artikel 19 lid 19.4 onder b2 is gewijzigd: 'betrekking hebben op gronden waarvan op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek van een archeologisch deskundige is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden'.
- In artikel 19 lid 19.4 onder b is een nieuw sublid toegevoegd: 'dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend'.

- Door splitsing van artikel 20 in de artikel 20 nieuw en 21 nieuw zijn verdere artikelen vernummerd.
- In bijlage 2 van de regels zijn spelfouten verwijderd.