

# Bestemmingsplan Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018

## Zienswijzen ontwerp



## Gemeente Wijk bij Duurstede

Oktober 2018

# Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Vooroverlegreactie(s).....	4
Zienswijze(n).....	5
Ambtshalve aanpassingen.....	11

# Inleiding

Van donderdag 14 juni 2018 tot en met woensdag 25 juli 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2018 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Op woensdag 13 juni 2018 is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant, de Wijkse Courant en op de website van de gemeente Wijk bij Duurstede. Op 18 juni 2018 is er een inloopavond gehouden.

In totaal zijn er 5 zienswijzen ontvangen. Daarnaast heeft de provincie in het kader van het vooroverleg opnieuw gereageerd. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zodoende ontvankelijk.

In deze nota geven wij aan wat de inhoud van de zienswijzen is en wat de reactie van het college van B&W hierop is. Daarbij geven wij aan of en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen van het plan opgenomen. Alle aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

# Vooroverlegreactie(s)

## **1. Provincie Utrecht, d.d. 3 juli 2018**

De Provincie Utrecht geeft per brief aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft wezenlijke opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

Een kleine detailopmerking is per e-mail rechtstreeks toegezonden aan de behandelend ambtenaar.

### *Reactie gemeente*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De detailopmerking is (daar waar relevant) in de toelichting verwerkt.

# Zienswijze(n)

## 1. Contactorgaan Binnenstad (COB), d.d. 24 juli 2018

### Zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is om aan de achterzijde van de panden aan de zuidzijde van de Peperstraat, tussen de doorgang naar de Mazijk en de Oeverstraat, terrassen in te richten. Reclamant vindt dit onwenselijk vanwege de omringende woonstraten. Bestaande terrassen kunnen blijven bestaan, maar uitbreiding met terrassen aan de achterzijde is onwenselijk voor de serene rust van omwonenden.
- b) De bij het bestemmingsplan gevoegde cultuurhistorische analyse is niet uitgebreid genoeg en beschrijft niet alle waarden. Er zou een cultuurhistorische visie moeten liggen waarin staat hoe we met de binnenstad om willen gaan, zonder daarbij een stukje van de binnenstad uit te sluiten.

Het Walplantsoen is een door ontwikkelaars bedreigde plek. Het COB vindt het vreemd dat het Walplantsoen volledig buiten het gewijzigde bestemmingsplan gehouden is, gezien de belangrijke centrale ligging middenin de binnenstad. Het COB pleit ervoor dat dit integraal bekeken wordt.

### *Reactie gemeente*

- a) Het aangehaalde arrest is voor de gemeente op basis van de aangeleverde informatie niet te achterhalen.

Ook in het nu nog geldende bestemmingsplan uit 2010 is het al mogelijk om binnen de (oude) bestemming 'Centrum – 2' een nieuw terras aan te leggen. Zelfs aan de achterzijde van de door reclamant genoemde rij met panden. In die zin is er geen sprake van een planologische wijziging.

In het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum – 2' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – van categorie 2A' geen terras toegestaan bij een horecabedrijf in categorie 2A. Deze aanduiding ligt echter alleen op de percelen met de bestemming 'Centrum – 2' langs de Oeverstraat/ Dijkstraat (en niet in de genoemde rij woningen). De percelen langs de Oeverstraat/ Dijkstraat die in het oude bestemmingsplan uit 2010 de bestemming 'Centrum – 3' hadden, zijn het verst van het kernwinkelgebied verwijderd en kennen de minste dynamiek.

De door reclamant genoemde strook met panden aan de zuidzijde van de Peperstraat (evenals de strook met panden aan de noordzijde van de straat) ligt precies hiertussen, in het verlengde van de bestemming 'Centrum – 1'. Daar waar het primaat juist ligt op de typische centrumfuncties detailhandel en horeca (t/m categorie 2C) waaronder terrassen. Ook in de door reclamant genoemde panden is een grote mate van flexibiliteit in centrumfuncties met de bijbehorende levendigheid en dynamiek juist wenselijk. Dit heeft de raad bevestigd in de op 23 mei 2017 vastgestelde 'visie voor het bestemmingsplan Binnenstad': *'De wens is dan ook om binnen de centrumbestemmingen meer flexibiliteit te brengen, waardoor sneller en soepeler kan worden ingespeeld op veranderende omstandigheden waarmee recht wordt gedaan aan de dynamiek van het centrumgebied.'*

In beginsel zijn in de genoemde rij met panden (inclusief achtertuinen) dezelfde functies toegestaan als binnen de bestemming 'Centrum - 1' in het eerste deel van de Peperstraat. Het verschil betreft het feit dat ter plaatse horeca tot en met categorie 2B mogelijk is in plaats van horeca tot en met categorie 2C (*cafés/ bars, een hotel > 30 personen en zaalverhuur met bijbehorende terrassen vallen binnen categorie 2C!*). De indeling van de verschillende horecagebieden is gebaseerd op de Visie bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld door de raad op 23 mei 2017. In het bestemmingsplan is horecacategorie 2B voor de door reclamant genoemde rij met panden opgenomen conform deze vastgestelde visie.

In de toelichting is voor de duidelijkheid een onderbouwing voor het toestaan van terrassen opgenomen (paragraaf 5.2.1).

- b) Zoals al eerder aangegeven in de inspraaknota is er een uitbreiding van de cultuurhistorische waardenanalyse en –bepaling uit 2010 gemaakt. Beide documenten zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Daarmee is sprake van een afdoende en gebiedsdekkende cultuurhistorische analyse van het hele plangebied. De aangehaalde uitspraak van de Raad van State gaat over het niet gebiedsdekkend zijn van de cultuurhistorische analyse. Daarvan is hier geen sprake. Met de uitgevoerde onderzoeken wordt voldaan aan de verplichting uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.1 van de toelichting worden beide documenten besproken en is aangegeven hoe het aspect cultuurhistorie (o.a. het behouden en herstellen van het Beschermd Stadsgezicht) is gewaarborgd in de regels.

De opmerking dat het Walplantsoen niet binnen het plangebied is gelegen kan de gemeente niet plaatsen. Zoals in de inspraaknota al aangegeven, staat in 2019 het opstellen van een specifieke gebiedsvisie voor het Walplantsoen op de planning. Het Walplantsoen is in dit bestemmingsplan daarom bestemd conform het huidige gebruik.

De zienswijze leidt deels (sub a) tot aanpassing van het bestemmingsplan.
---

## **2. Peperstraat 12, d.d. 12 juli 2018**

### Zienswijze

Eigenaren van het pand verzoeken om de functie wonen op de begane grond mogelijk te maken, gelijk aan het pand aan de overzijde van de Peperstraat (nr. 3). Ze willen hier zo lang mogelijk blijven wonen, ook nadat het voeren van de winkel niet meer mogelijk is als gevolg van leeftijd en/of beperking van mobiliteit. Gezien het kleine winkeloppervlak achten zij het pand nauwelijks geschikt voor andere middenstand dan een slagerij. Dat werkt leegstand in de hand.

### Reactie gemeente

Deze zienswijze is qua strekking gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie.

Op 23 mei 2017 heeft de gemeenteraad de visie voor het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. In deze visie is het pand Peperstraat 12 onderdeel van het kernwinkelgebied rond de markt, waar de prioriteit ligt bij de typische centrumfuncties zoals detailhandel en horeca.

Tevens zijn dienstverlening, kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen, gezondheidsvoorzieningen en lichte bedrijvigheid toegestaan.

Om de levendigheid in het straatbeeld zeker te stellen is wonen ter plaatse (= bestemming 'Centrum – 1') niet toegestaan op de begane grond, zoals dat in het geldende bestemmingsplan ook al het geval is. Daar waar de woonfunctie op de begane grond in het bestemmingsplan uit 2010 planologisch gezien wel al bestaand is in het kernwinkelgebied, wijkt dit af van het straatbeeld dat de gemeente nastreeft. De gemeente wil echter niet aan dit bestaande planologische recht komen. Vandaar het verschil met Peperstraat. 3.

Samengevat betekent dit dat wonen op de begane grond niet wordt toegestaan, omdat de centrumfuncties ter plaatse prioriteit hebben.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--

### **3. Dijkstraat 14, d.d. 23 juni 2018**

#### Zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat verandering en uitbreiding van de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zullen leiden tot deconcentratie en verdringing (oneerlijke concurrentie) van het bestaande horeca- en winkelbestand in het kernwinkelgebied en de bestaande winkels en galleries in de Oeverstraat en de Dijkstraat, zoals ook aangegeven in het bestemmingsplan uit 2010.

Online verkoop en overcapaciteit zijn het probleem van de leegstand van winkels en onderbezetting van bestaande horeca en hotels. Uitbreiding en deconcentratie zal dit verergeren. Daarnaast is horeca etc. geen kunst- en cultuurfunctie en draagt uitbreiding daarvan niet bij aan het unieke cultuurhistorisch karakter. Reclamant vindt het voldoende dat er ruimte wordt gegeven aan bedrijven en galleries in de Oeverstraat.

Het argument dat deze verruiming nodig is voor de verbinding van de stadshaven met het kernwinkelgebied acht reclamant niet valide vanwege de geringe te overbruggen afstand (170 m).

- b) Ten onrechte wordt alleen de Oeverstraat in de toelichting genoemd en niet de Dijkstraat, die wel is aangegeven op de bijbehorende kaart.

#### Reactie gemeente

- a) In het bestemmingsplan uit 2010 wordt nog uitgegaan van de structuurvisie detailhandel 2007. Dit blijkt uit de toelichting van dat bestemmingsplan, waarin de uitgangspunten van de structuurvisie detailhandel 2007 benoemd waren, waaronder deze: *'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.'* In het oude bestemmingsplan uit 2010 is er toen echter voor gekozen om dit uitgangspunt nog niet direct te vertalen in een verruiming van de centrubestemming in de Oeverstraat en de Dijkstraat.

In de structuurvisie detailhandel 2013 en later in de ‘visie voor het bestemmingsplan Binnenstad’ is het streven naar de realisatie van een verbindingsroute tussen de stadshaven en de binnenstad als uitgangspunt overgenomen.

Op 23 mei 2017 heeft de gemeenteraad de visie voor het bestemmingsplan Binnenstad, met daarin de uitbreiding van de functionele mogelijkheden (horeca en detailhandel) voor de panden aan de Oeverstraat en de Dijkstraat vastgesteld. De Ruimtelijk economische onderbouwing van Seinpost (d.d. maart 2017, zie verder subparagraaf 2.3.4 en 2.3.5 van de toelichting) toont aan dat er (op basis van een voorzichtige, realistische berekening) marktruimte is voor de beoogde uitbreiding van de functionele mogelijkheden met horeca en detailhandel in de Oeverstraat en de Dijkstraat. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat de rapportage van Seinpost op dit punt onjuist is. De gemeente onderschrijft de zienswijze van reclamant dan ook niet.

Om de beleidsmatig gewenste aantrekkelijke verbindingsroute mogelijk te maken via de Oeverstraat/ Dijkstraat, is de functionele verruiming in het nieuwe bestemmingsplan vertaald in een op maat gemaakte juridische regeling.

De uitbreidingsmogelijkheden zullen overigens slechts kleinschalig van karakter zijn, en zullen zich geleidelijk in de tijd voordoen. Dit vanwege het bestaande gebruik en de kleinere historische panden aan de Oeverstraat en de Dijkstraat. Daarnaast is in de regels de vloeroppervlakte voor detailhandel gemaximeerd op 200 m<sup>2</sup> bvo (= 150 m<sup>2</sup> wvo). In de praktijk kan deze grootte alleen worden behaald indien panden worden gekoppeld. Het koppelen van panden is echter vanwege het monumentale karakter en de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht (dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd Stadsgezicht’) niet toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. Voor horeca is de vloeroppervlakte in de regels zelfs gemaximeerd op 100 m<sup>2</sup> (= 75 m<sup>2</sup> wvo) en zijn terrassen niet toegestaan.

Daarmee zijn er voldoende waarborgen ingebouwd, voor een verantwoorde realisatie van een aantrekkelijke verbindingsroute via de Oeverstraat/ Dijkstraat.

- b) De Dijkstraat is op verschillende plaatsen in de toelichting, voor zover relevant, alsnog toegevoegd (zie o.a. 2.3.2, 2.3.5, 3.3.2 en 5.2.1)

De zienswijze leidt deels (sub b) tot aanpassing van het bestemmingsplan.
---

#### **4. Achterstraat 23, d.d. 20 juli 2018**

##### Zienswijze

In het geldende bestemmingsplan uit 2010 wordt een maximum bouwhoogte aangegeven van 4,0 m, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 3,5 m is opgenomen. Reclamant geeft aan dat tegenwoordig niet meer kan worden volstaan met een maximum bouwhoogte van 3,5 m om te voldoen aan het Bouwbesluit. Een toekomstige uitbreiding van het bestaande pand kan daarmee niet meer gerealiseerd worden zonder hoogteverschil.

##### Reactie gemeente

Dit is een terechte opmerking. De bouwhoogte is in het geldend bestemmingsplan Binnenstad 4,0 m. Deze bestaande bouwrechten moeten wij respecteren. De bouwhoogte ter plaatse wordt



aangepast naar 4,0 m. Dit geldt gelet op rechtsgelijkheid ook voor andere percelen, waarbij voor achterterreinen in het ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte op 3,5 m ligt en in het geldend bestemmingsplan op 4,0 m.

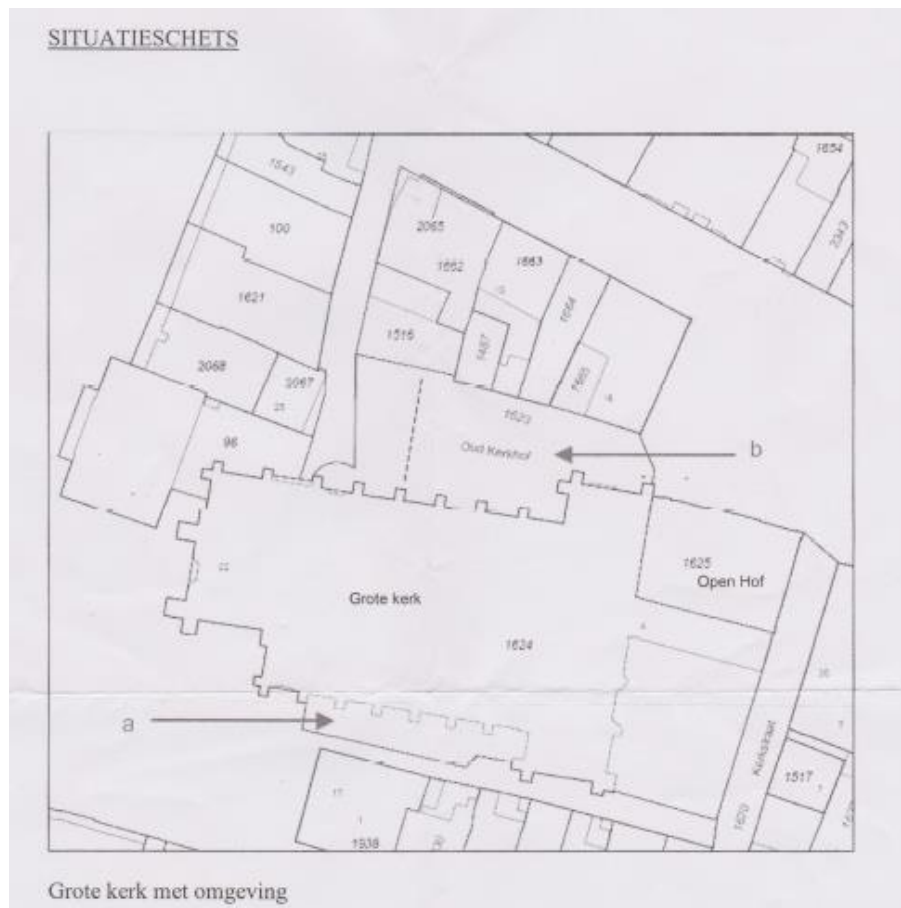
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5. Colleges van Kerkrentmeesters van de Protestantse en Hervormde gemeente te Wijk bij Duurstede, Markt 22 (kadastraal sectie A, nr. 1623)

### Zienswijze

Deze zienswijze is qua strekking gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie.

Reclamanten verzoeken de in eigendom zijnde gronden, gelegen aan de noordzijde van de Grote Kerk en grenzend aan het Oud Kerkhof, te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' in plaats van de huidige bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit om toekomstige uitbreiding van de Grote Kerk mogelijk te maken. De gronden die het betreffen zijn op de bijgevoegde situatieschets (kadastrale uitleg - Sectie A nr. 1623) met de letter b aangeduid. De buitenruimte die daar aanwezig is omvat circa 350 m<sup>2</sup>. Omdat aan deze noordkant een geschikte kerkuitgang aanwezig is, willen de kerkbesturen daarop aansluitend toekomstig de mogelijkheid krijgen deze gronden (nabij Oud Kerkhof) met een bijruimte te bebouwen.



Reactie gemeente

Deze zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan. Als de plannen concreter uitgewerkt zijn, kan desgewenst een formeel principeverzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders. Gezien de beoogde locatie van de nieuwe bebouwing in de gevoelige historische binnenstad zal er in ieder geval een zorgvuldige nadere ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken nodig zijn. Om procedurele vertraging van onderhavig bestemmingsplan te voorkomen, is het niet wenselijk het ingediende verzoek overhaast mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--

# Ambtshalve aanpassingen

- De naam van het plan wordt aangepast. Toegevoegd wordt de plaatsnaam omwille van de consistentie ten aanzien van naamgeving van bestemmingsplannen binnen de gemeente. De nieuwe naam van het plan is: *“Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018”*
- Omdat in het bestemmingsplan niets specifiek is geregeld voor standplaatsen en warenmarkten is het begrip standplaats toegevoegd en is de Markt vanwege de weekmarkt voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – standplaats’;
- De aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - zaalverhuur’ wordt gewijzigd in ‘specifieke vorm van horeca - zaalverhuur’, conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP);
- De aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – tandartspraktijk’ wordt gewijzigd in ‘specifieke vorm van maatschappelijk – tandartspraktijk’, conform SVBP;
- De aanduiding 'galerie' wordt vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – galerie’, conform SVBP;
- Artikel 6.1 onder f ‘ter plaatse van de aanduiding 'galerie': tevens een galerie’ komt te vervallen. Deze tekst is per abuis blijven staan in het ontwerp bestemmingsplan.
- Artikel 3.3 onder b is in zoverre aangepast dat niet langer wordt verwezen naar het adres Markt 2, maar naar de aanduiding ‘horeca’ op de verbeelding. De maximum oppervlakte is uit de regels verwijderd.
- Markt 24: de verbeelding is aangepast om het meest recente bouwplan (d.d. 15-08-2018) mogelijk te maken; de aanduiding ter plaatse van de brug naar het museum is omwille van de flexibiliteit verbreed, met daaraan gekoppeld een maximum breedte van de brug in de regels.
- De bouwregels (artikels 3.2 onder a, 4.2 onder a, 5.2 onder a, 6.2 onder a, 8.2 onder a, 9.2 onder a, 11.2 onder a, 14.2 onder a) zijn gelet op de leesbaarheid aangepast.

Tenslotte zijn er nog verschillende ondergeschikte tekstwijzigingen doorgevoerd in de toelichting omwille van de leesbaarheid en ter verduidelijking.