

Bestemmingsplan Binnenstad

Vooroverleg en inspraak voorontwerp



Gemeente Wijk bij Duurstede

April 2018

Inhoudsopgave

Inhoud

INLEIDING	4
VOOROVERLEGREACTIES	5
1. Provincie Utrecht.....	5
2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	6
3. Rijkswaterstaat	7
INSPRAAKREACTIES.....	8
1. Contactorgaan Binnenstad.....	8
2. Dijkstraat 13 (kadastraal 1250)	10
3. Dijkstraat 16 (kadastraal 2020)	11
4. Markt 22 inspraakreactie A (kadastraal 1623)	11
5. Markt 22 inspraakreactie B (kadastraal 1623)	12
6. Markt 29 (kadastraal 1884, 2311, 1481)	13
7. Peperstraat 11	13
8. Peperstraat 12	14
9. Peperstraat 15	14
10 t/m 15. Van Nijendaalhof 1, 3, 5, 7, 9, 11	15
16. Volderstraat 8-10 (kadastraal 1695 en 2153)	16
17. Walplantsoen 6.....	16
18. Walplantsoen 22.....	17
19. Walplantsoen 24 (kadastraal 1882)	18
AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	19

Inleiding

Van 11 januari 2018 tot en met 7 februari 2018 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2018 ter inzage gelegen.

Op woensdag 27 december 2017 is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant, de Wijkse Courant en op de website van de gemeente Wijk bij Duurstede. De vooroverlegpartners ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn apart op de hoogte gebracht van de ter inzage legging. Het gaat om de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en Rijkswaterstaat.

Op 15 januari 2018 is een inloopavond gehouden waar inwoners en ondernemers van het plangebied vragen konden stellen over het plan. Voor deze avond was grote belangstelling. Vervolgens konden inwoners met meer complexe vragen een aparte afspraak maken.

In totaal zijn 2 vooroverlegreacties en 19 inspraakreacties ontvangen.

In deze nota wordt kort aangegeven wat de inhoud van de vooroverleg- en inspraakreacties is en wat de reactie van het college van B&W hierop is. Daarbij wordt aangegeven of en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. De inspraakreacties zijn op alfabetische volgorde per adres geordend. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen van het plan opgenomen. De aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft over het voorontwerpplan geen wezenlijke opmerkingen, aangezien in grote lijnen geen sprake is van fundamentele strijdigheid met provinciale ruimtelijke belangen. Wel zijn er enkele detailopmerkingen/aandachtspunten naar voren gebracht, die hieronder worden opgesomd. De Provincie gaat ervan uit dat deze detailopmerkingen nog zoveel mogelijk in het plan worden verwerkt

Archeologie

De oude binnenstad van Wijk ligt in het provinciale belanggebied van de PRS. Archeologie is goed geborgd in dit bestemmingsplan. Wel wordt een beschrijving hiervan gemist bij het Provinciaal Beleid in de plantoelichting, dus dat Wijk bij Duurstede valt onder de aandachtgebieden vanwege de Limes en Dorestad.

In de Toelichting opnemen dat Wijk bij Duurstede valt onder de aandachtsgebieden vanwege de Limes en Dorestad

De regeling omtrent de archeologische waarden is conform de beleidskaart van de gemeente: voor het overgrote deel van de binnenstad is de dubbelbestemming Archeologisch Waardevol Gebied 2 opgenomen, een strook bij de rivier met AWG 3 en terreintjes met AWG 4.

Beschermd Stadsgezicht

Ook het Beschermd Stadsgezicht is redelijk goed geborgd d.m.v. een dubbelbestemming Waarde-Beschermd Stadsgezicht. Hierin staan 75 rijks- en 20 gemeentelijke monumenten.

In 2010 is een Cultuurhistorische Waardenanalyse en -bepaling uitgevoerd, die als onderbouwing voor de gemaakte keuzes en basis dient van dit bestemmingsplan (mist in de Bijlagen bij het plan). Dit wordt overigens ook gemist in paragraaf 2.3.4 van de plantoelichting bij Gemeentelijk Erfgoedbeleid, maar dit wordt later bij 3.1. in de tekst wel beschreven.

De gemeente heeft aanvullend onderzoek laten doen voor het Walplantsoen (en de Stadshaven), waar nog geen studie van is gedaan (gemeente heeft wel al offerte liggen voor dit aanvullend onderzoek). Doel is hier ook een passend beleid te ontwikkelen en op kaart te zetten. Belangrijke rol spelen hierbij o.a. de ligging van een klooster en verschillende historische muren (klooster-, tuin- en stadsmuren).

Het verdient aanbeveling dit aanvullend onderzoek zo snel mogelijk af te ronden en het Walplantsoen op de CHW kaart onder 3.1. Historie toe te voegen, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Aanvullend onderzoek is uitgevoerd en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Detailhandel/horeca

De gemeentelijke onderbouwing dat door een verlevendiging van de Oeverstraat met kleinschalige winkels en/of horeca een betere aansluiting plaatsvindt tussen de stadshaven en het winkelgebied kan – m.n. vanuit toeristisch-recreatief oogpunt – worden gedeeld. Vanuit winkelbeleid is (echter) primair een concentratie in het bestaand winkelgebied gewenst. De marktruimte voor Wijk is, als het gaat om niet-dagelijkse goederen, beperkt negatief.

Alles overwegende zal de voorgestane kleinschalige en beperkte uitbreiding van het bestaande winkelgebied voor het functioneren van de historische binnenstad waarschijnlijk wel een positieve ontwikkeling kunnen zijn. Nu het primair om een kleinschalige en beperkte ontwikkeling gaat, kan deze in grote lijnen worden verantwoord op basis van artikel 4.4. lid 2 onder e van de PRV (hoewel het nut van de toegevoegde waarde voor het kernwinkelgebied nogal beperkt lijkt).

Verantwoording onderzoek bureau Seinpost vanuit PRV opnemen in de Toelichting en de Toelichting hierop aanpassen:

“4.4. lid 2 onder e

2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Detailhandel buiten bestaand winkelgebied’ bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:

e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied ‘Bestaand winkelgebied’ indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.”

2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Dit bestemmingsplan is vooral conserverend er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In dit plan is geen sprake van een toename van de verharding en er vinden ook geen activiteiten plaats in de buurt van de watergang/ waterkering. Het plan heeft dan ook een minimaal effect voor het watersysteem.

Het enige onderwerp waar in de toelichting nog weinig aandacht aan is besteed is de primaire waterkering langs de Lek. De waterkering is wel correct opgenomen op verbeelding en in de regels (sterke verbetering ten opzichte de versie van 2010 waarin de kering niet goed was opgenomen!). Alleen in de toelichting wordt de Lekdijk maar minimaal beschreven. Het project sterke Lekdijk wordt bijvoorbeeld helemaal niet genoemd.

Toevoegen in de Toelichting:

Project Sterke Lekdijk,

Binnen het bestemmingsplan ligt de beschermingszone en de waterstaatswerkzone van de primaire waterkering (Lek). Vanuit de Keur en Legger van het waterschap geldt dat er geen activiteit of ontwikkelingen mogen plaats vinden in deze zone (waterstaatswerk). Tenzij is aangetoond dat de veiligheid van de dijk (primaire waterkering) niet verslechtert. Wij vragen u op te nemen dat bij activiteiten er een onderzoek nodig is om aan te tonen dat tijdens de uitvoering en in de eindsituatie de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijft. Als voorbeeld noemen wij: onderzoek naar piping en kwel binnendijks tijdens hoog water op de rivier (bij Maatgevend Hoog Water = MHW).

De Lekdijk beschermt een groot deel van Midden- en West-Nederland tegen overstroming. Als de Lekdijk doorbreekt, kan een groot deel van de Randstad, tot Amsterdam aan toe, overstromen. Tussen Amerongen en Schoonhoven wordt de dijk versterkt, zodat deze ook in de toekomst voldoende veilig is en voldoet aan de nieuwe normen die sinds 2017 van kracht zijn.

Het waterschap voert momenteel onderzoek uit aan de dijk tussen Amerongen en Schoonhoven. Het onderzoek bestaat uit het plaatsen van peilbuizen, sonderingen en onderzoek naar de aanwezige kleilagen aan de rivier zijde van de dijk.

Voor het traject nabij de binnenstad van Wijk bij Duurstede is geen hoogte opgave maar wel een macrostabiliteitsopgave. De komende jaren zal uit dit onderzoek en andere studies blijken of de zone Waterstaatswerk en/of de beschermingszone op deze locatie in Wijk bij Duurstede aangepast moet worden. De gevolgen voor (bebouwing in) dit plangebied door de nieuwe normen zijn dus nog niet uitgewerkt.

3. Rijkswaterstaat

Van Rijkswaterstaat is geen reactie in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening 3.1.1. ontvangen.

Inspraakreacties

1. Contactorgaan Binnenstad

Inspraakreactie

a. Algemene opmerkingen:

1. Omdat dit uit de bij het ontwerp gepubliceerde kaart niet duidelijk blijkt onderstaande definiëring van de centrumgebieden, is dit correct?
 - i. Centrum 1 loopt (**vanaf** de Markt) tot de onderdoorgang tussen Peperstraat en Mazijk door het Kerkstraatje, Klooster Leuterstraat zuid tot aan het trafostation.
 - ii. Centrum 2 omvat de Klooster Leuterstraat vanaf Centrum 1, de Oeverstraat, Dijkstraat (gedeeltelijk), gedeelte Wilhelminastraat, gedeelte Wildemansteeg zuidzijde.
2. Toelichting op het bestemmingsplan per artikel ontbreekt. Wordt dit nog aangevuld?
3. Kaart met bouwregels, categorieën enz. zoals getoond bij de inloopavond, ontbreekt. Kan deze door de gemeente worden gepubliceerd?

b. Horeca:

1. Omdat dit uit de bij het ontwerp gepubliceerde kaart niet duidelijk blijkt onderstaand de gebieden met de categorieën en regels zoals die uit de teksten zijn gereconstrueerd aangegeven, is dit correct?
 - i. Centrum 1, categorie 2A, 2B en 2C: volgens bijlage 2 en art 4.1-i/j, maximaal 300 m² (m.u.v. Markt 2).
 - ii. Centrum 2, categorie 2A: volgens bijlage 2, maximaal 100 m²; terrassen NIET toegestaan. Dit betreft de Oeverstraat westzijde vanaf nr 6, de gehele oostzijde en een deel van de Dijkstraat.
 - iii. Centrum 2, categorie 2B: volgens bijlage 1, maximaal 200 m² en hotel ≤ 30 personen; GEEN beperking terrassen. Dit betreft gebied centrum 1, de Peperstraat, centrum 1 en 2 en loopt door tot aan de Muntstraat, de Klooster Leuterstraat.
2. Als gevolg van deze indeling is het mogelijk in de achtertuinen van de panden aan de Peperstraat grenzend aan de percelen in de Muntstraat terrassen in te richten met alle gevolgen van dien. Wij stellen voor dit niet toe te staan dus deze panden onder categorie 2A te laten vallen.
3. Art 1.46 spreekt over “ondergeschikte horeca ten dienste van de hoofdfunctie”; als deze “ondergeschikte horeca” er komt gelden dan de categorieën 2A en 2B? Wij stellen voor dit in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven en ook hier geen terrassen toe te staan.

c. Groen; artikel 9

1. Op de kaart ontbreekt binnenstedelijk groen in particulier bezit. Kan dit worden aangegeven/beschermd zodat dit ook groen blijft? Zie ook art 16.1 e. t/m g.
2. Huis en tuin Walplantsoen 21 met bestemming Centrum 2, cat 2A zou bestemming “Wonen” moeten krijgen omdat het een woonhuis betreft, gelegen aan het Walplantsoen 21 en geen onderdeel is van de bebouwing aan de Oeverstraat.

d. Verkeer – verblijfsgebied; artikel 14

- 14.2 a. Wat wordt verstaan onder “gebouwen en overkappingen ten dienste van 14.1 a. en g” met bouwhoogte 4 m, oppervlak 20 m² en inhoud 70 m³?

Voorontwerp, mist als bijlagen:

1. De Ontwerp-Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020; deze moet als leidraad dienen voor de mogelijke uitzonderingen op het Bestemmingsplan Binnenstad 2018 en voor nadere invulling van gebieden in de binnenstad die nu nog niet nader zijn uitgewerkt. Speciale aandacht is gewenst voor het Walplantsoen en de nadere gebieden die zijn genoemd in de “Opgaven Bastidestad aan de Lek”. Daarbij bestaat grote zorg over de verdere ontwikkeling van het Walplantsoen dat o.a. ook in de “Blauwe Visie” wordt genoemd. Als hier (al was het maar minimaal visueel) water terug kan komen, zou dat dit deel van de binnenstad waar groen en parkeren wenselijk is, verbeteren. Dit zou de “Ruimtelijke diskwaliteiten” (par 6.1. blz. 72) ten gunste keren.
 2. De cultuurhistorische waardenkaart conform het arrest van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8-11-2017 waaruit blijkt dat alleen de vaststelling van rijks- of gemeentemonumenten in een plangebied van een nieuw bestemmingplan onvoldoende blijkt te zijn.
 3. Meer duidelijkheid over het Walplantsoen met betrekking tot winkel- en/of woonbestemming(en).
 4. Het “rondje binnenstad” dat in de structuurvisie wordt genoemd herkennen wij ook niet in het nu gepresenteerde Voorontwerp. De winkelbestemmingen zouden zo worden verdeeld dat ook daadwerkelijk een aantrekkelijk rondje mogelijk wordt. Door (kort) parkeren op het Walplantsoen kan dit een aantrekkelijk beginpunt zijn.
 5. Uit al deze punten blijkt dat ook een gedegen ontwerp-verkeersplan, waarin ook parkeeroplossingen worden geboden en de bevoorrading van de binnenstad inclusief de Oeverstraat wordt geregeld, een onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan zou moeten zijn. Denk hierbij aan de succesvolle ontwikkeling van de Markt.
- Kortom, wij missen toch een koppeling met heleboel goede voorstellen uit de Structuurvisie in het Voorontwerp Bestemmingsplan dat ons voor veel gebieden van de binnenstad vaag overkomt.

Reactie van de gemeente

a. Algemene opmerkingen:

De Centrumgebieden zijn aangeduid op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan.

- i. Centrum 1 loopt vanaf brug Veldpoortstraat, Markt, Peperstraat tot onderdoorgang Mazijk door Kerkstraatje, Kloosterleuterstraat inclusief hoek Plantsoensteeg, richting Markt.
 - ii. Centrum 2 loopt vanaf (de onderdoorgang in) de Peperstraat naar Oeverstraat en Dijkstraat t/m 7 en 18, inclusief gedeelte Wilhelminastraat en gedeelte Wildemanssteeg horende bij de Oeverstraat.
2. De toelichting per artikel is te vinden in paragraaf 5.2 van de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan.
 3. De genoemde kaart is te vinden in de Visie bestemmingsplan Binnenstad, in de betreffende bijlage bij het bestemmingsplan.

b. Horeca:

1. i, ii en iii. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de horecagebieden met een aanduiding opgenomen. Per pand is te zien welke horeca er geldt. De oppervlaktes per categorie zijn opgenomen in de regels bij de bestemming ‘Centrum - 1’ en ‘Centrum - 2’.
2. 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 opgenomen conform de vastgestelde visie.

3. In de staat van horeca-activiteiten staat beschreven welke horeca-categoriën mogelijk zijn. Ondergeschikte horeca betreft uitsluitend t/m categorie 1. De categoriën 2A en 2B vallen hier niet onder.

c. Groen; artikel 9

1. In de systematiek van het bestemmingsplan is er voor gekozen het particuliere groen niet apart met een bestemming 'Tuin' aan te duiden maar onder de woonbestemming te laten vallen. Met het oog op het behoud van waardevolle groene ruimtes zijn enkele perceelsgedeelten aangeduid met 'bijgebouwen uitgesloten'. Hier mogen geen nieuwe bijgebouwen worden gebouwd.

2. Walplantsoen 24 wordt gewijzigd naar Wonen. Dit was een omissie in het voorontwerp.

De bestemming van Walplantsoen 24 wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

d. Verkeer – verblijfsgebied; artikel 14

Hieronder worden verstaan voorzieningen als bushaltes en nutsvoorzieningen.

14.2 a. ten dienste van 14.1 a. en g. zal worden gewijzigd: 'g.' wordt gewijzigd in 'f'.

Voorontwerp, insprekers missen als bijlagen:

1. De "Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020" is input geweest bij de "visie stadspromotie" en de visie "bestemmingsplan Binnenstad". Beide beleidsstukken zijn verwerkt bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de binnenstad. Uitgangspunt is de verbinding van de rivier, via de Oeverstraat met de Markt, het hart van de stad. Het Walplantsoen is naar feitelijk gebruik bestemd, omdat er op dit moment geen concrete ontwikkelingen zijn voor dit gebied. Op de planning voor 2019 staat een gebiedsvisie voor specifiek het Walplantsoen, nog nader uit te werken.

2. Er is een uitbreiding van de cultuurhistorische Waardenkaart gemaakt, die in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt en is bijgevoegd als bijlage.

3. Het Walplantsoen zal naar feitelijk gebruik per pand worden bestemd.

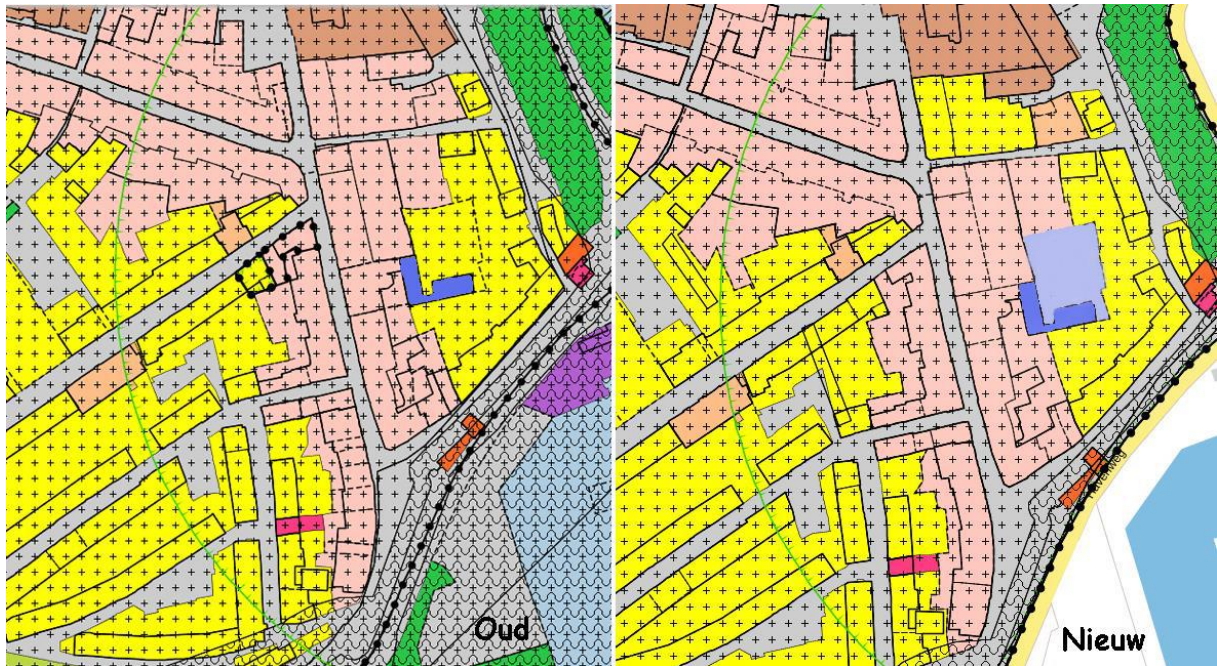
4. Het "rondje Binnenstad" wordt gevormd door de Markt via de Peperstraat, Kerkstraat, Kloosterleuterstraat naar de Markt. Dit als centrumrondje in de as Veldpoortstraat – Oeverstraat. Op het Walplantsoen is (kort) parkeren al mogelijk. Een kaart met een overzicht van alle parkeermogelijkheden rondom de binnenstad is opgenomen in de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan, in paragraaf 2.3.4.

5. Het verkeer is geregeld in de "verkeersbestemming". Een GVVP (gemeentelijk verkeers- en vervoersplan) is in ontwikkeling.

2. Dijkstraat 13 (kadastraal 1250)

Inspraakreactie

Bewoner verzoekt de bestemming van Walplantsoen 24 te laten zoals dat in het oude plan is weergegeven. (Walplantsoen 24 sluit aan op perceel Dijkstraat 13.) Walplantsoen 24 blijft dan geel, woonbestemming. Het pand Walplantsoen 24 is paars ingetekend in de onderstaande kaart.



De bestemming van de panden is inclusief de tuinen. Aangezien er duidelijke restricties zijn ten aanzien van het gebruik van de tuinen binnen de bestemmingen van de panden in het gebied 2A/2B en 2A (afzonderlijk), is het wenselijk om de tuinen niet de bestemming 2A/2B te geven, maar woonbestemming. In de tuinen mogen immers geen horeca activiteiten plaatsvinden.

Reactie van de gemeente

Het wijzigen van de bestemming van Walplantsoen 24 is een omissie in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld in het ontwerp bestemmingsplan. In de systematiek van het bestemmingsplan is er niet voor gekozen de tuinen een aparte bestemming 'Tuin' te geven, maar binnen de woonbestemming te plaatsen. Horeca 2a/2b is in een woonbestemming niet mogelijk. Door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' zijn er geen horeca-activiteiten op het perceel mogelijk.

De bestemming van Walplantsoen 24 zal worden gewijzigd naar 'Wonen'.

3. Dijkstraat 16 (kadastraal 2020)

Inspraakreactie

Bewoner wil niet dat er iets veranderd voor zijn perceel.

Reactie van de gemeente

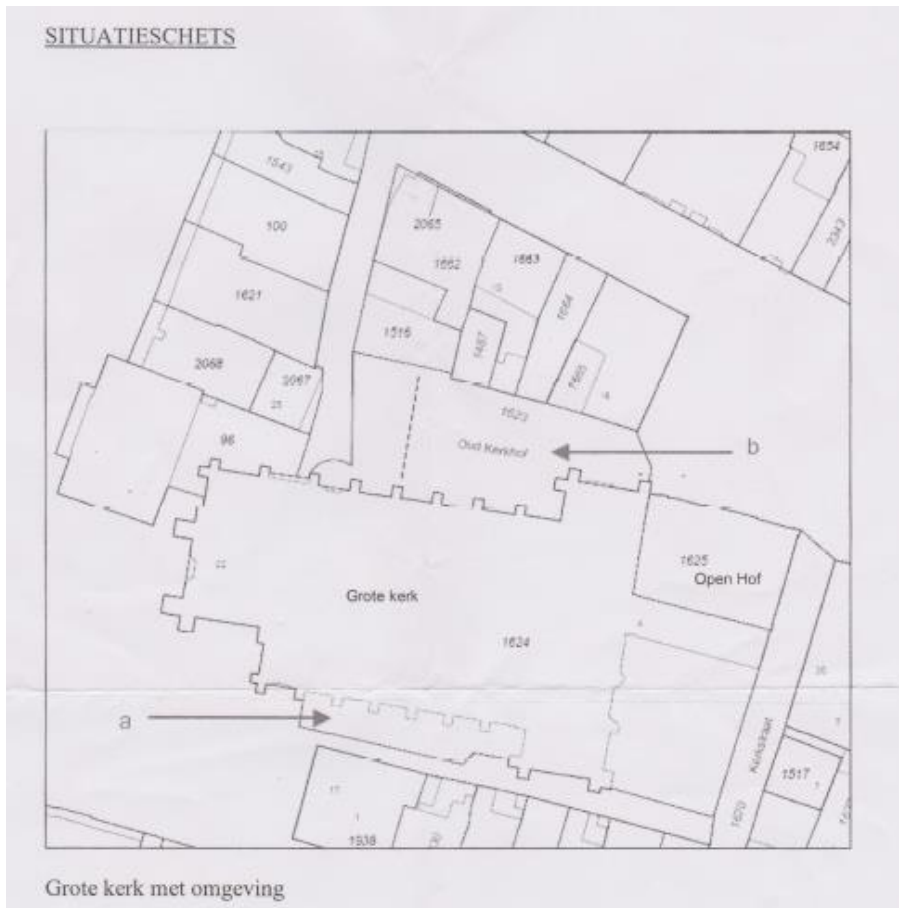
De bestemming van het perceel Dijkstraat 16 wijzigt van 'Centrum 3' naar 'Centrum 2', waardoor er (op beperkte schaal) planologisch meer mogelijk wordt. De mogelijkheden van het perceel worden vergroot, niet beperkt.

4. Markt 22 inspraakreactie A (kadastraal 1623)

Inspraakreactie

De beheercommissie van de kerkelijke gebouwen verzoekt de bij de kerkgemeenschappen in eigendom zijnde gronden, gelegen aan de Noordzijde van de Grote Kerk en grenzend aan het Oud Kerkhof, te willen 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 m². 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 van de gemeente

Voor kennisgeving aangenomen. Als de plannen concreter zijn zal een ruimtelijke procedure met bijbehorende onderzoeken nodig zijn. Het verzoek kan niet meer meegenomen worden in het onderhavige bestemmingsplan.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Markt 22 inspraakreactie B (kadastraal 1623)

Inspraakreactie

Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat de bestemming van het Oud-Kerkhof zijnde 'Verkeer - Verblijfsgebied' niet zou wijzigen. Enerzijds is deze reeds bestaande 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemming vreemd, omdat de bestemming van het aan de Rooms-Katholiek grenzende gebied al 'maatschappelijk' is.

Anderzijds is de mogelijke continuering van deze 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemming onwenselijk gelet op de zich vormende plannen rond de verbouwing van het museum en

plannen rond de Grote Kerk. Immers, eventuele bouwactiviteiten (bv een toiletfaciliteit en/of een warmtepomp installatie (aardwarmte)) onzerzijds op het Oud kerkhof zouden dan bij voorbaat voor lange tijd onmogelijk zijn.

Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend maatregelen te treffen die eventuele bouwactiviteiten op het Oud Kerkhof in de nabije toekomst mogelijk maken. Daarbij denken wij in eerste instantie aan het wijzigen van de bestemming van het Oud Kerkhof van ‘verkeer’ in ‘maatschappelijk’ in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Mochten er alternatieven zijn die het mogelijk maken te bouwen op het Oud kerkhof dan vernemen wij dat graag van u.

Reactie van de gemeente

Voor kennisgeving aangenomen. Als de plannen concreter zijn zal een ruimtelijke procedure met bijbehorende onderzoeken nodig zijn. Het verzoek kan niet meer meegenomen worden in het onderhavige bestemmingsplan.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
--

6. Markt 29 (kadastraal 1884, 2311, 1481)

Inspraakreactie

De bestemming van Markt 29 is nu centrum 1 gehele pand, deels centrum 2, gaat naar centrum 1 en gemengde bestemming. Verzoek is om van deel van de gemengde bestemming Centrum 2 te maken, om wonen op de begane grond mogelijk te maken.

Reactie van de gemeente

Op 23 mei 2017 is de ‘Visie bestemmingsplan Binnenstad’ door de gemeenteraad vastgesteld. De vastgestelde visie is het uitgangspunt voor de opstelling van het bestemmingsplan voor de Binnenstad. De Centrum-1 bestemming geldt voornamelijk voor het gebied Veldpoortstraat, Markt, een deel van de Kloosterleuterstraat en het begin van de Peperstraat. De Centrum-2 bestemming is geschrapt voor het Walplantsoen en de straten die er naartoe lopen. Als gevolg van de keuze voor een compact kernwinkelgebied en de verbinding met de haven heeft er een verschuiving plaatsgevonden naar de Oeverstraat.

Het verzoek richt zich op wonen op de begane grond in de toekomst. Dat willen we honoreren, zodat de keuze is gemaakt om de Gemengde bestemming toe te kennen.

Het kadastrale perceel 2311 is in gebruik als opslag. Dat perceel houdt de gemengde bestemming met speciale aanduiding ‘tevens opslag’. Het kadastrale perceel 1884 is nu in gebruik bij de Blokkerwinkel en zal de bestemming ‘Gemengd’ houden.

Markt 29: het grote deel van het kadastrale perceel 2311 houdt de bestemming ‘Gemengd’ met specifieke aanduiding ‘tevens opslag’; het kadastraal perceel 1884 krijgt de bestemming ‘Gemengd’, waarbinnen wonen op de begane grond planologisch is toegestaan.

7. Peperstraat 11

Inspraakreactie

Eigenaar van het pand verzoekt om wonen op de begane grond mogelijk te maken. Reden hiervoor zijn dat het pand al 7 jaar te koop staat, en potentiële kopers aangeven het pand als woning te willen gebruiken. De vloeroppervlakte op de begane grond maakt slechts een kleine

winkel (30 m2) mogelijk, hetgeen niet rendabel is. Eigenaar heeft begrip maar acht het plan niet uitvoerbaar en vreest blijvende leegstand.

Reactie van de gemeente

In mei 2017 heeft de gemeenteraad een visie voor het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. In de visie heeft het pand Peperstraat 11 de Centrum-1 bestemming gekregen om het winkelrondje rond de kerk te versterken. Het pand is jarenlang winkel geweest. Er is planologische geen aanleiding om de bestemming aan te passen, in strijd met de vastgestelde visie bestemmingsplan Binnenstad.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
--

8. Peperstraat 12

Inspraakreactie

Eigenaren van het pand verzoeken om wonen op de begane grond mogelijk te maken, of de bestemming te wijzigen naar "Centrum 2". In de toekomst zullen ze mogelijk stoppen met de slagerij en kunnen ze met beperkingen te maken krijgen vanwege hun leeftijd. Zij willen voorkomen dat ze op termijn moeten verhuizen naar een traploze woning.

Reactie van de gemeente

Uitgangspunt voor de opstelling van het bestemmingsplan Binnenstad is de vastgestelde "Visie bestemmingsplan Binnenstad". Op dit moment is er nog geen aanleiding om de bestemming te wijzigen. Als de situatie voor betrokkenen wijzigt kan een verzoek worden ingediend.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
--

9. Peperstraat 15

Inspraakreactie

De huidige bestemming voor dit pand betreft bestemming "Centrum-2" waarbij het wonen op de begane grond mogelijk is. In het ontwerp van het bestemmingsplan 2018 is de wens van de gemeente dit aan te passen naar "Centrum 1", waarbij de mogelijkheid voor wonen op de begane grond niet meer mogelijk zal zijn. Eigenaar vreest een waardedaling voor het pand en is voornemens een planschadeclaim in te dienen. Eigenaar heeft het pand te koop staan en zegt alleen serieuze gegadigden te hebben die de begane grond bij de woning willen betrekken.

Reactie van de gemeente

In mei 2017 heeft de gemeenteraad een visie voor het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. In de visie is het pand Peperstraat 15 aangewezen als Centrum-1 bestemming om het winkelrondje rond de kerk te versterken. Om aan te sluiten bij de 'visie bestemmingsplan Binnenstad' heeft het pand de bestemming Centrum 1 gekregen in het bestemmingsplan.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
--

10 t/m 15. Van Nijendaalhof 1, 3, 5, 7, 9, 11

Inspraakreactie

Woningbouw op die locatie is onacceptabel. Die argumenten betreffen

1. het algemeen belang (er is niet voldoende ruimte voor dit plan en het doorbreekt de open ruimte en samenhang in de wettelijk beschermde binnenstad)

o *Bestemmingsplan Binnenstad 2010-*, “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.”

o *Besluit Aanwijzing Binnenstad Wijk bij Duurstede als stadsgezicht bij monumentenwet in 1982*: “... dat de structuur van de huidige binnenstad en de relatie tussen bebouwde en onbebouwde gebied en bebouwingsdichtheid sedert de tweede helft van de 15e eeuw (...) niet wezenlijk is veranderd (...) dat het gebied mitsdien een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en karakter ervan ...”

o *Structuurvisie Gemeente Wijk bij Duurstede 2017*: “Er moet echter voor worden gewaakt dat locaties niet ad hoe worden aangepakt. Het rode wensbeeld biedt juist de gelegenheid om een duurzame en vooral samenhangende structuur te ontwikkelen, waarin opgaven in hun onderlinge samenhang worden bekeken.

o *Structuurvisie Gemeente Wijk bij Duurstede 2017*: “Opvallend is dat de rand van de binnenstad geen ruimtelijke eenheid is. De rand is verbrokken, kent een zeer divers gebruik en de ruimtelijke kwaliteit loopt nogal uiteen: de binnenstadsrand zou als een samenhangende openbare ruimte moeten worden ontworpen”.

o *Samengevat*, de voorgenomen bouwplannen doorbreken de precare verhouding tussen groen, ruimte en bebouwing in de beschermde binnenstad en dragen bij aan verdere verbrokkeling en verrommeling van de binnenstadsrand, met een huis wat uitkomt op een parkeerplaats en aan geen enkele straat ligt. Het argument om op dit perceel een of meer woningen te bouwen is uitsluitend ingegeven door winstbejag van de erven van de huidige bewoonster. Het is bedoeld om de waarde van het perceel fors te verhogen, zodra de huidige bewoonster overlijdt of moet verhuizen. En dient op geen enkele wijze het algemeen belang.

2. persoonlijke argumenten (de woningbouw is gepland pal tegen onze achtertuin).

Door de bouw van een seniorenwoning in de achtertuin van Achterstraat 48/50, grenzend aan de achtertuinen van de oneven nummers van de Van Nijendaalhof, raken deze woningen volledig ingebouwd. Met als gevolgen: ongewenste extra schaduwwerking in de tuin, inbreuk op onze privacy en afbreuk van vrije uitzicht. Voor de bewoners van de Van Nijendaalhof stuk voor stuk onlosmakelijk onderdeel van het woongenot op deze locatie. Evenzeer doet afbreuk aan ons woongenot het feit dat schaarse open ruimte in binnenstad wordt geofferd aan nieuwbouw. En dat onze binnenstadsrand verder verrommelt. Voorts zijn wij bevreesd voor precedentwerking van een eventuele toestemming voor deze nieuwbouw. Hoe kan het college nog “nee” zeggen tegen tal van andere verzoeken tot het lucratief volbouwen van achtertuinen en andere gekoesterde open plekken in onze fraaie binnenstad.

3. de gevolgde procedure.

De procesgang die gevolgd wordt, past ons inziens niet meer in deze tijd. Met de komst van de nieuwe omgevingswet is het de bedoeling dat een initiatiefnemer vooraf mensen meeneemt in het proces om een bredere (maatschappelijke) toets te hebben of initiatief zinvol is. Zie de nieuwe omgevingsvisie buitengebied.

Reactie van de gemeente

De ontwikkeling van de locatie aan de Achterstraat 48-50 is *niet* in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Mocht de ontwikkeling doorgang vinden dan zal er een separate ruimtelijke procedure worden gevolgd, met eigen inspraak.

De ontwikkeling aan de Achterstraat 48-50 wordt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geknipt.

16. Volderstraat 8-10 (kadastraal 1695 en 2153)

Inspraakreactie

Eigenaar van Volderstraat 8-10 verzoekt het college om in het Bestemmingsplan Binnenstad voor de panden Volderstraat nr. 8-10 de bestemming 'Centrum 1' naar bestemming 'Centrum 2' om te zetten. Reden hiervoor is dat het in de 'Centrum 2'-bestemming mogelijk is op de begane grond te wonen; in de huidige 'Centrum 1'-bestemming is wonen op de begane grond niet mogelijk.

Reactie van de gemeente

Het bestemmingsplan is een gedetailleerde uitwerking van de globale 'Visie bestemmingplan Binnenstad', vastgesteld door de raad op 23 mei 2017. De uitgangspunten van de visie zijn o.a. het compact houden van het kernwinkelgebied en het concentreren van de Centrum 1 bestemming rond de Markt. Volderstraat 8-10 ligt net buiten het kernwinkelgebied in de overgangszone naar 'Wonen'. Het mogelijk maken van wonen op de begane grond door van 'Centrum 1' naar 'Centrum 2' te gaan past in deze zone. Hiermee wordt tevens bereikt dat de zwaarste horeca-categorie 2C niet meer mogelijk is op dit adres.

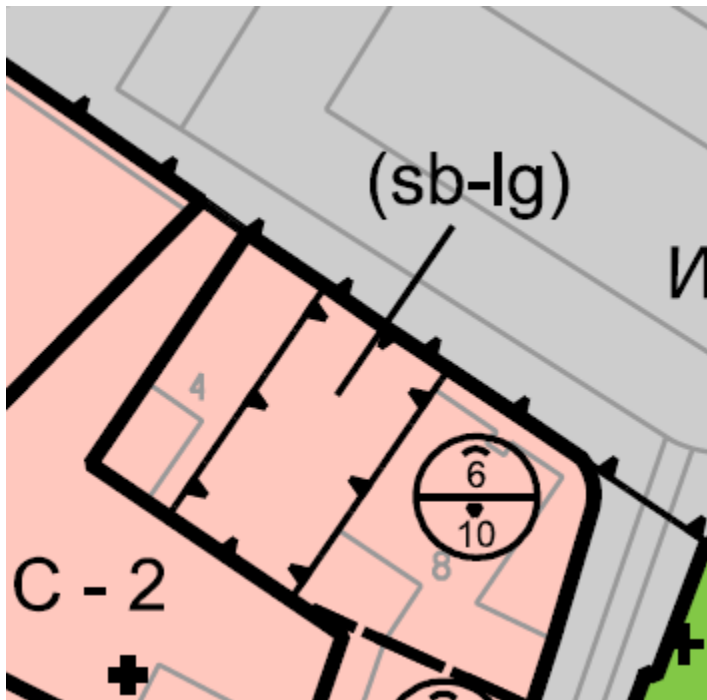
'Centrum 1' wordt gewijzigd naar 'Centrum 2'.

17. Walplantsoen 6

Inspraakreactie

De eigenaar van het pand Walplantsoen 6 maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsomschrijving voor dit pand, zijnde "loodgietersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loodgieter'". De enkelbestemming laat in de toekomst geen ruimte voor verhuur aan andere bedrijven dan loodgieters-installatiebedrijven. Momenteel wordt het pand verhuurd aan een installatiebedrijf. Echter, mocht deze in de toekomst de huur opzeggen, dan wordt het vrijwel onmogelijk om het pand nog als bedrijfsruimte te kunnen verhuren. Daar het pand (los van de bovenste verdieping die als woonruimte wordt verhuurd) niet geschikt is als woonruimte heeft dit ingrijpende gevolgen.

Reactie van de gemeente



uit bestemmingsplan binnenstad 2010

Op 23 mei 2017 is de ‘Visie bestemmingsplan Binnenstad’ door de gemeenteraad vastgesteld. De vastgestelde visie is het uitgangspunt voor de opstelling van het bestemmingsplan voor de Binnenstad. De Centrum-2 bestemming is geschrapt voor het Walplantsoen en de straten die er naartoe lopen. Als gevolg van de keuze voor een compact kernwinkelgebied en de verbinding met de haven heeft er een verschuiving plaatsgevonden van de Centrum-2 bestemming naar de Oeverstraat.

In het bestemmingsplan Binnenstad uit 2010 was het perceel bestemd als Centrum-2 met een specifieke aanduiding loodgietersbedrijf. Wonen was zowel mogelijk op de begane grond als op de verdieping. Door de bedrijfsbestemming in het voorontwerp werden mogelijkheden voor het pand beperkt en werd de burgerwoning een bedrijfswoning. Door de keuze voor de Gemengde bestemming boven een Bedrijfsbestemming zijn er meer functies mogelijk dan in een Bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn in de Gemengde bestemming bedrijven mogelijk in Categorie 1 en met een afwijking naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar met toegelaten bedrijven tot en met Categorie 2. Ook de woonfunctie blijft voor het gehele pand behouden, waardoor van een waardedaling ten opzichte van een bedrijfswoning geen sprake meer kan zijn.

De bedrijfsbestemming wordt verwijderd. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar Gemengde bestemming, tevens aanduiding installatiebedrijf. In de Gemengde bestemming is wonen zowel op de begane grond als op de verdieping mogelijk. De burgerwoning blijft burgerwoning.

18. Walplantsoen 22

Inspraakreactie

Welke mogelijkheden zijn er binnen het nieuwe bestemmingplan voor activiteiten op, in of aan de achtergevels, daken en tuinen welke gelegen zijn aan de achterzijde van de

Oeverstraat/Wildemansteeg/Walplantsoen/Dijkstraat? Als er horeca in de Oeverstraat komt mogen dan ook activiteiten komen in de tuinen? Ik denk aan terrassen, airco's, opslag etc. Deze tuinen zijn nu een oase van rust, ik meen zelfs dat een deel monument is.

Reactie van de gemeente

Wat betreft de tuinen achter de panden aan de Oeverstraat is opgenomen dat terrassen bij horeca niet zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen onder 5.1:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. voorzieningen voor gezondheidszorg;
- e. voorzieningen voor cultuur en ontspanning;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. ateliers en galeries;
- h. bedrijven, zoals opgenomen in bijlage 1, 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - van categorie 2A': tevens horeca in categorie 2A, zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van horeca-activiteiten', met dien verstande dat bij een horecabedrijf in categorie 2A een terras niet is toegestaan.

Airco's vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.

Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
--

19. Walplantsoen 24 (kadastraal 1882)

Inspraakreactie

In het oude bestemmingsplan is het pand en tuin Walplantsoen 24 (het achtergedeelte van het oude E en E gasthuis) aangemerkt als woonbestemming en in het nieuwe plan aangeduid als 2A. Echter niet het hele kadastrale perceel is aangeduid als 2A. Waar ligt de scheidslijn en mag een horecabestemming enkel door woongebied bereikbaar zijn? Welke regels zullen prevaleren : Monumentenstatus of bestemmingsplan en in hoeverre bijten deze regels elkaar ?

Reactie van de gemeente

De woonbestemming van Walplantsoen 24 is verkeerd aangeduid in het voorontwerp bestemmingsplan en zal teruggezet worden naar Wonen. Hiermee vervalt ook de horeca aanduiding, want die hoort bij de 'Centrum 2' bestemming.

Het bestemmingsplan bevat regels die de bestemming van een pand bepalen. De monumentenstatus wordt geregeld in de Erfgoedwet en gaat over de fysieke (on)mogelijkheden van een pand.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt het Walplantsoen 24 al ambtshalve aangepast naar Wonen.
--

Ambtshalve aanpassingen

- De lijst van bedrijfsactiviteiten is uitgebreid naar huidige maatstaven passend in de binnenstad. De categorie is 1 en 2, gebleven, met de mogelijkheid hiervan af te wijken door middel van een afwijkingsbevoegdheid. De afwijkingsbevoegdheid geeft aan dat maatwerk mogelijk is, om naar ‘aard en gebruik ‘ af te wijken van de lijst van bedrijfsactiviteiten.
- In de begrippenlijst is een definitie toegevoegd van ‘zalenverhuur’.
- Muntstraat 21 en 23 zijn van Gemengd naar Wonen gegaan, omdat het gebruik Wonen is.
- Muntstraat 25 houdt de Gemengde bestemming, omdat naast wonen het gebruik deels een opleidingsinstituut (Sezen Academy) is.
- Achterstraat 18 is in voorontwerp per omissie als Maatschappelijk bestemd, maar wordt weer teruggezet naar huidig gebruik Wonen, met specifieke aanduiding tevens tandartspraktijk, conform bestemmingsplan Binnenstad uit 2010.