

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*fax* 076 – 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

## **Gemeente Moerdijk**

### Retrospectieve toets

### “Vesting Willemstad”

Projectnummer: 160819

Datum: november 2016



# **Gemeente Moerdijk**

## Retrospectieve toets

### “Vesting Willemstad”

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Projectleider:     | Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker |
| Projectmedewerker: | Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars        |
| Status:            | definitief                        |



## **Retrospectieve toets**



## INHOUD

|          |                                                        |          |
|----------|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                       | <b>3</b> |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                     | 3        |
| <b>2</b> | <b>RETROSPECTIEVE TOETS</b>                            | <b>5</b> |
| 2.1      | Speelvoorzieningen in het westelijk bolwerk plus kiosk | 5        |
| 2.2      | Wonen aan de Landpoortstraat 47                        | 6        |
| 2.3      | Afsluiter Rozenmarijnstraat/Bovenkade                  | 7        |
| 2.4      | Afsluiter Oostelijk bolwerk                            | 8        |
| 2.5      | Bunkers in de bolwerken                                | 9        |
| 2.6      | Wonen aan de Jan van Glymestraat 24                    | 10       |
| 2.7      | Wonen aan de Kerkring 17                               | 11       |
| 2.8      | Recreatiewoning gebouw achter Groenstraat 33a en 35    | 12       |
| 2.9      | Tuin Achterstraat 20a                                  | 13       |
| 2.10     | Tuin Benedenkade 11                                    | 14       |
| 2.11     | Oprit bij bijgebouw Landpoortstraat 27/27a             | 15       |
| 2.12     | Garageboxen achter Landpoortstraat 22                  | 16       |
| 2.13     | Nieuwe tuinmuur Landpoortstraat 22                     | 17       |
| 2.14     | Gronden zuidelijk bolwerk                              | 18       |



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel**

De gemeente Moerdijk is voornemens te komen tot een nieuwe juridisch-planologisch regeling voor de Vesting Willemstad. Het vigerende bestemmingsplan, zoals vastgesteld door de raad op 20 november 2003, wordt vervangen door een actuele regeling. Binnen het nieuwe bestemmingsplan worden de te repareren onderdelen verwerkt naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten d.d. 1 juni 2004. Ten tweede zal het plan gaan voldoen aan de actuele wettelijke vereisten zoals de nieuwe standaarden SVBP 2012 en de provinciale Verordening ruimte 2014 en ten derde worden eventueel nieuwe initiatieven verwerkt.

Voorafgaand aan het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden. Door Compositie 5 stedenbouw bv zijn diverse veldbezoeken aan het plangebied gebracht. Met de veldbezoeken is in kaart gebracht het vanaf openbaar gebied toegankelijke feitelijke bestaande gebruik van de gronden en gebouwen, alsmede zijn de goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen in beeld gebracht. Naast de veldbezoeken hebben diverse overleggen plaatsgevonden tussen het ambtelijk projectteam en Compositie 5 stedenbouw bv en zijn de vigerende planologische beleidsstukken en vergunde situaties bestudeerd.

Naar aanleiding van de inventarisatie kan voor het plangebied de balans worden opgemaakt of er al dan niet (planologische) knelpunten aanwezig zijn. Door middel van onderhavige memo worden de geconstateerde afwijkingen/knelpunten/omissies toegelicht aan de hand van een markering op de vigerende plankaart, een bijbehorende foto en/of een korte toelichting.

Met deze memo wordt niet ingegaan op afgeronde buitenplanse afwijkings- en bestemmingsplanprocedures conform de Wabo en Wro. Deze afwijkingsbesluiten en plannen, met bijbehorende nieuwe juridisch-planologische situatie, worden in het nieuwe bestemmingsplan geïntegreerd.



## 2 RETROSPECTIEVE TOETS

### 2.1 Speelvoorzieningen in het westelijk bolwerk plus kiosk

#### *Strijdigheid*

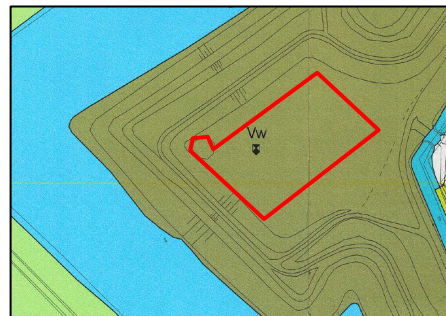
Binnen de vigerende bestemming 'Vestingwerken' zijn toeristisch-recreatieve voorzieningen toegestaan, maar geen speelvoorzieningen. In het westelijk bolwerk bevindt zich echter een voetbalveld met doeltjes.

Daarnaast bevindt zich in het bolwerk een bestaande kiosk/muziekkoepeel. Deze is niet juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan.

#### *Voorgestelde aanpassing*

Speelvoorzieningen in de openbare ruimte van de bolwerken worden toelaatbaar geacht. In de bestemmingsomschrijving van de nieuwe bestemming voor de bolwerken wordt de functie speelvoorzieningen toegevoegd. Binnen de bestaande bouwregels kunnen de speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Op de verbeelding en in de regels wordt de kiosk/muziekkoepeel geborgd als bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde.



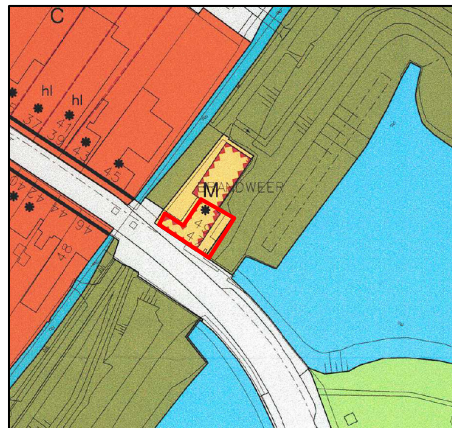
## 2.2 Wonen aan de Landpoortstraat 47

### *Strijdigheid*

Ter plaatse van het adres Landpoortstraat 47 vigeert de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, enkel ter plaatse van het adres Landpoortstraat 32. Ter plaatse van het adres Landpoortstraat 47 is geconstateerd dat in het pand wordt gewoond. Het wonen is derhalve strijdig met de bestemming.

### *Voorgestelde aanpassing*

De woning betreft een voormalige dienstwoning behorende bij de brandweerkazerne. In het bestemmingsplan zoals dat gold voor het vigerende bestemmingsplan was ter plaatse van het adres de bestemming 'Openbare en bijzondere doeleinden' opgenomen. Binnen deze bestemming was één dienstwoning toegestaan. Waarschijnlijk is abusievelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vesting Willemstad in 2003 de functie dienstwoning ter plaatse vergeten. Om recht te doen aan de feitelijke situatie en om ongewenste illegale situaties te voorkomen wordt het wegbestemmen van de functie dienstwoning met het nieuwe bestemmingsplan hersteld. Binnen de toe te kennen maatschappelijke bestemming wordt ter plaatse van het adres tevens een dienstwoning toegestaan.



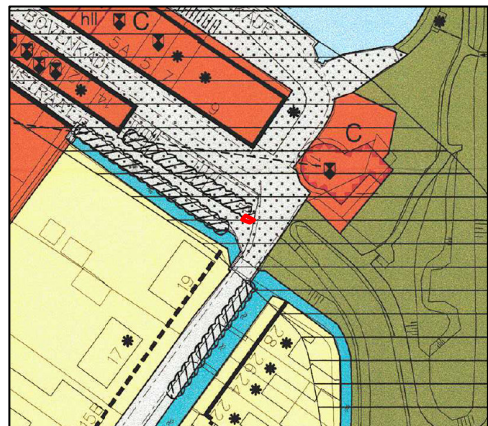
## 2.3 Afsluiter Rozenmarijnstraat/Bovenkade

### *Strijdigheid*

Ter plaatse van de Rozenmarijnstraat/Bovenkade bevindt zich een afsluiter van een watergang. Nabij liggen aan de Benedenkade twee identieke afsluiters die zijn aangeduid als 'historisch bouwkundig waardevol pand'. Verondersteld wordt dat men bij het opstellen van het vigerende plan vergeten is deze afsluiter tevens aan te duiden op de verbeelding.

### *Voorgestelde aanpassing*

Het bouwwerk in het nieuwe bestemmingsplan wordt op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'.



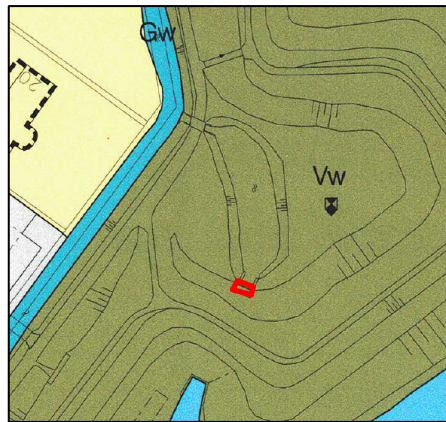
## 2.4 Afsluiter Oostelijk bolwerk

### *Strijdigheid*

Ter plaatse van het oostelijk bolwerk Overijssel bevindt zich een afsluiter van een watergang. Elders in het plangebied bevinden zich identieke afsluiters die zijn aangeduid als 'historisch bouwkundig waardevol pand'. Verondersteld wordt dat men bij het opstellen van het vigerende plan vergeten is deze afsluiter tevens aan te duiden op de verbeelding.

### *Voorgestelde aanpassing*

Het bouwwerk in het nieuwe bestemmingsplan wordt op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'.



## 2.5 Bunkers in de bolwerken

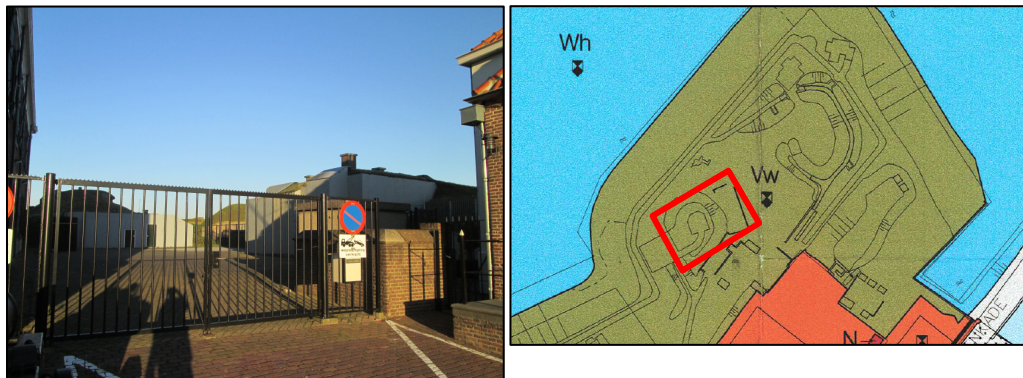
### *Strijdigheid*

In twee bolwerken binnen de bestemming 'Vestingwerken' bevinden zich bunkers die niet als zozeer onderdeel uitmaken van de voormalige vesting- en verdedigingswerken. Het gaat hier om de bunkers uit de Tweede Wereldoorlog.

De gebouwen zijn nu opgenomen op de lijst van beschermde monumenten (bron: <http://www.heemkundekringdewillemstad.nl/vestingwerken/vesting.htm>). Op de verbeelding van het vigerende plan zijn de gebouwen echter niet als dusdanig vermeld.

### *Voorgestelde aanpassing*

De bunkers op de verbeelding middels een aanduiding vastleggen en opnemen in de regels dat ter plaatse van de aanduiding tevens bunkers zijn toegestaan.



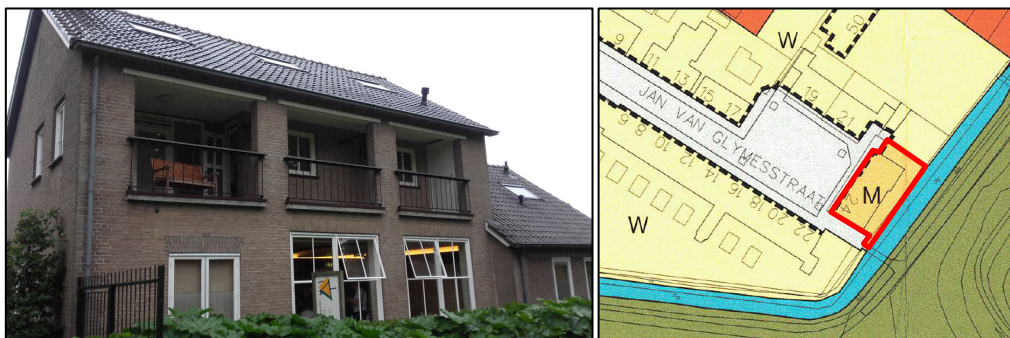
## 2.6 Wonen aan de Jan van Glymestraat 24

### *Correctie*

Ter plaatse van het adres Jan van Glymestraat 24 vigeert de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Echter bevindt zich op het adres een bovenwoning, reeds vergund in 1957 en ook opgenomen in het bestemmingsplan van 1977. Deze werd gebruikt als dienstwoning. Per abuis is de woning niet in het bestemmingsplan van 2003 verwerkt. Door de eigenaar is verzocht wederom de woonmogelijkheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de vesting.

### *Voorgestelde aanpassing*

Door de gemeente is in 2009 aan de eigenaar een brief gezonden waarin is aangegeven dat de omissie wordt gecorrigeerd. Ter plaatse van het adres wordt planologisch weer een bovenwoning in de vorm van een dienstwoning toegestaan.



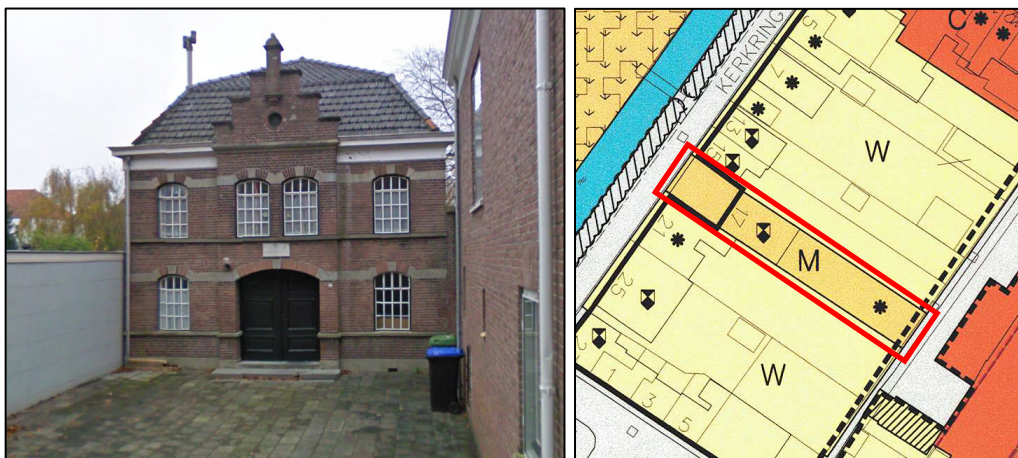
## 2.7 Wonen aan de Kerkring 17

### *Wijziging gebruik*

Ter plaatse van het adres Kerkring 17, dat tevens een Rijksmonument betreft, vigeert de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. Ter plaatse is sprake van een initiatief om het gebouw voor wonen te gaan gebruiken. Hiertoe is op 8 januari 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning is onder kenmerk SBA 2016/27 op 3 mei 2016 verleend.

### *Voorgestelde aanpassing*

Het adres wordt voorzien van de bestemming 'wonen'.



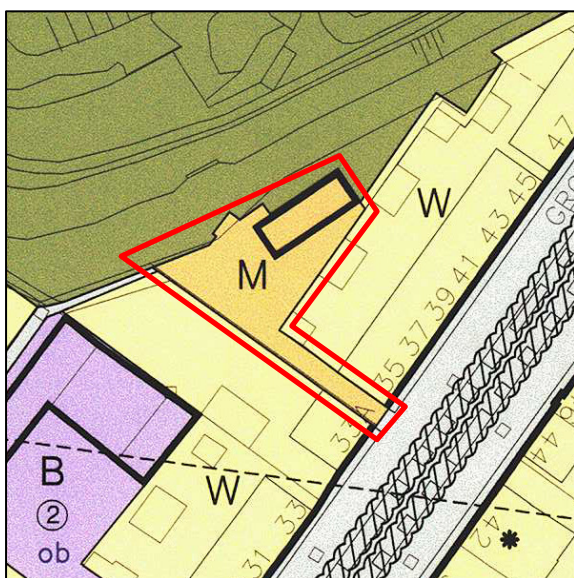
## 2.8 Recreatiewoning gebouw achter Groenstraat 33a en 35

### *Wijziging gebruik*

De gronden en het gebouw achter de Groenstraat 33a en 35 zijn bestemd als 'Maatschappelijke voorzieningen'. Ter plaatse is sprake van een initiatief om de gronden en het gebouw te gebruiken als recreatiewoning. Hiertoe is op 5 juni 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning is onder kenmerk SBA 2016/952 op 20 juli 2016 verleend.

### *Voorgestelde aanpassing*

Het perceel wordt voorzien van een bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning'.



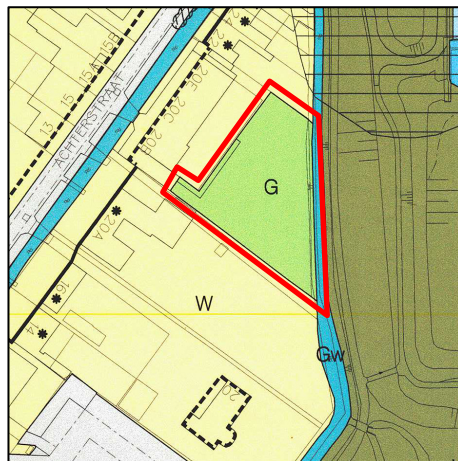
## 2.9 Tuin Achterstraat 20a

### *Wijziging gebruik*

Het perceel achter de woningen Achterstraat 20b t/m 20e heeft de bestemming 'Groen'. Het perceel is al enkele jaren geleden van de gemeente gekocht door de eigenaar van Achterstraat 20a en sindsdien in gebruik als tuin bij zijn woning. Het huidige private gebruik is derhalve strijdig met de bestemming 'Groen'.

### *Voorgestelde aanpassing*

Het perceel wordt voorzien van een woonbestemming. Om te voorkomen dat het perceel oneigenlijk kan worden gebruikt voor bebouwing (onder andere vergunningsvrij conform het Besluit omgevingsrecht) wordt tevens een aanduiding opgenomen dat de gronden uitsluitend als tuin bij het wonen mogen worden gebruikt, waarbij enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht.



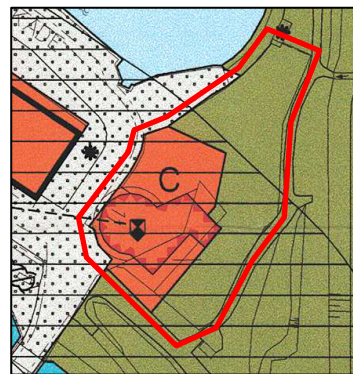
## 2.10 Tuin Benedenkade 11

### *Wijziging gebruik*

Het perceel van de molen op het adres Benedenkade 11 is bestemd als 'Centrumgebied'. De molen is in gebruik als woning en de direct aangrenzende gronden vormen een tuin. De als tuin in gebruik zijnde gronden zijn bestemd als 'Vestingwerken'. Binnen deze bestemming is het gebruik van de grond als tuin niet mogelijk.

### *Voorgestelde aanpassing*

Om recht te doen aan het gebruik van de gronden die dienst doen als tuin, wordt de bestemming 'Vestingwerken' ter plaatse van het adres Benedenkade 11 gewijzigd naar de bestemming 'Centrum' en ontstaat op het adres juridisch-planologisch regime.



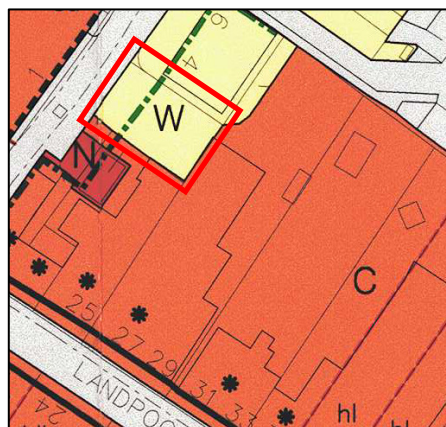
## 2.11 Oprit bij bijgebouw Landpoortstraat 27/27a

### *Wijzigen gebruik*

Een groot bijgebouw op het adres Landpoortstraat 27/27a is bestemd als 'Centrumgebied'. De bijbehorende oprit is bestemd als 'Wonen'. De bestemming en het gebruik zijn niet strijdig, maar het vormen van één bestemming voor het adres zou de juridisch-planologische situatie overzichtelijker maken.

### *Voorgestelde aanpassing*

De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in 'Centrum', zodat voor het adres één juridisch-planologisch regime gaat gelden.



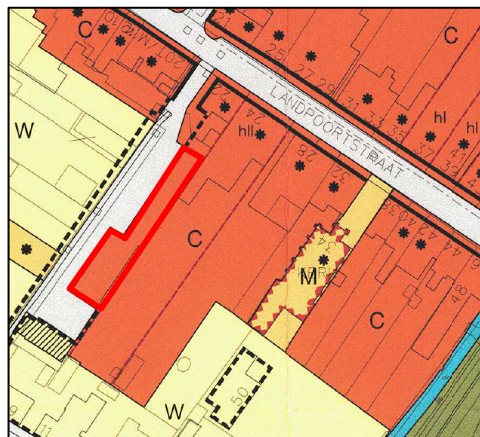
## 2.12 Garageboxen achter Landpoortstraat 22

### *Wijzigen gebruik*

Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Willemstad, sectie E, nr. 1.349, stonden garageboxen. Deze garageboxen zijn gesloopt en door initiatiefnemer van een hotel aan de Landpoortstraat zijn nieuwe garageboxen gewenst. De nieuwe garageboxen wijken af van de bestaande maatvoering zoals toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. Hiertoe is op 9 december 2014 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning is onder kenmerk SBA 2014/1937 op 16 maart 2015 verleend.

### *Voorgestelde aanpassing*

In de nieuwe centrubestemming worden de garageboxen met de vergunde maatvoering separaat aangeduid.



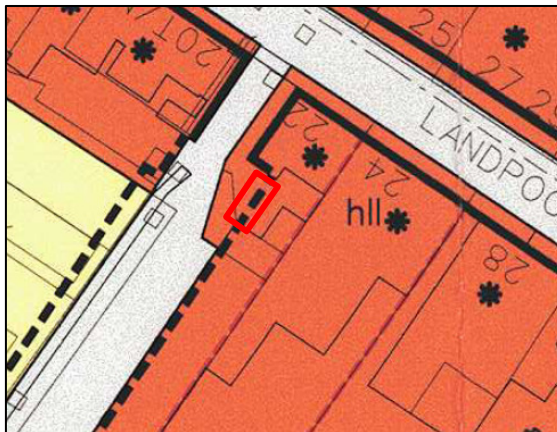
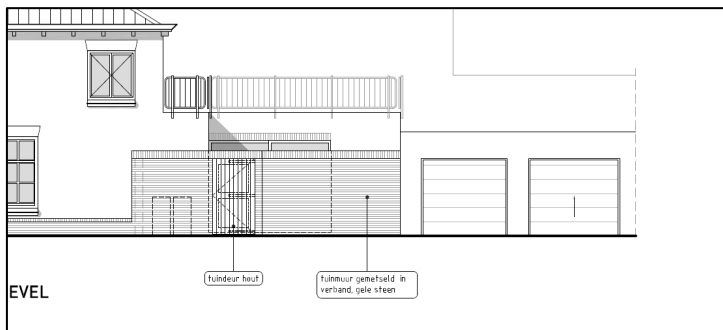
## 2.13 Nieuwe tuinmuur Landpoortstraat 22

### *Wijzigen gebruik*

Aan de Landpoortstraat 22 bevindt zich een woning. Deze woning is recent opgeknapt en is een aanbouw opgericht. Daarbij is tevens een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een erfafscheiding in de vorm van een tuinmuur van 2 meter hoog. Deze vergunning is benodigd doordat conform het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van de 'beeldondersteunende rooilijn' enkel een erfafscheiding is toegestaan van maximaal 1 meter hoog. Deze omgevingsvergunning is onder kenmerk SBA 2015/1985 op 20 juli 2016 verleend.

### *Voorgestelde aanpassing*

Voorgesteld wordt om ter plaatse van het adres te voorzien in een passend bouwvlak waarin het nieuwe bouwplan inclusief de tuinmuur zijn opgenomen.



## 2.14 Gronden zuidelijk bolwerk

### *Wijzigen gebruik*

Op het perceel van het zuidelijk gelegen bolwerk Utrecht aan het Molenpad rust een maatschappelijke bestemming. De gronden zijn echter slechts deels in gebruik voor maatschappelijke doeleinden. Het betreft enkel het monumentale pand met de direct omliggende gronden. Voor het overige zijn de gronden in gebruik als bermsloot en oever als onderdeel van het bolwerk. Het wijzigen van dit deel van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' naar een bestemming behorende bij de bolwerken sluit beter aan op het doelmatige gebruik van deze gronden.

### *Voorgestelde aanpassing*

De bestemming van de gronden ter plaatse van de arcering wordt gewijzigd naar de bestemming behorende bij de bolwerken.

