raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	:	Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1235027
Naam opsteller voorstel	:	Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 1232551
Portefeuillehouder	:	drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de percelen bevinden zich momenteel twee geschakelde woningen (zijde Beekpoort, nummer 1 en 1a), een lage (voormalige) stadsboerderij (op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg), garageboxen en voormalige bedrijfsbebouwing (aan de Nazarethsteeg). Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en zeven levensloopbestendige woningen te realiseren in twee bouwlagen.
Twee geschakelde woningen zijn gesitueerd aan de Beekpoort en vijf geschakelde woningen aan de Nazarethsteeg. Met de bouwmassa wordt een overgang gecreëerd van de Wilhelminasingel naar het plan Werthaboulevard.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van zeven levensloopbestendige woningen waardoor wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte.

Argumenten

1.1 Het plan speelt in op de woningbehoefte.
In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden zeven grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

1.2 Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.
De bestaande bebouwing bevindt zich in een slechte staat. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving, waaronder de nieuwbouw aan de Werthaboulevard.

1.3 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.
Op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt van de provincie Limburg (inclusief het rapport 'Beweging op de woningmarkt') wordt in de structuurvisie meer tijd genomen om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021, vastgesteld in 2019, is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie waarbij kwaliteitsarme bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan tien woningen regionaal worden afgestemd. In dit geval worden twee woningen gesloopt en zeven woningen toegevoegd. Het saldo bedraagt vijf woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

1.4 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.
In het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' is gemotiveerd dat de realisering van de woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Er zijn zienswijzen ingediend waarop een reactie is gegeven.
Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In het ontwerp-raadsbesluit is daarop een reactie gegeven.

1.6 Het is nodig het plan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
In het ontwerp-bestemmingsplan is het noord-westelijke hoekje van het plangebied bestemd voor Wonen (buiten het bouwvlak). Dat deel betreft echter het bestaande trottoir aan de Beekpoort tegen de kopgevel van Beekpoort 3. Dat gedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2017 de bestemming Verkeer. Aldaar is het plangebied in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind, zodat er in de nieuwe situatie ook voldoende ruimte is voor het trottoir.
Bij diezelfde hoek is aan de Nazarethsteeg het plangebied met de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) iets verruimd in westelijke richting (over een lengte van circa 8 m, met een breedte van circa 55 cm nabij de hoek en verlopend tot 0 cm). Dat maakt het mogelijk het in het bouwplan opgenomen voetmuurtje (20 cm hoog) aan de Nazarethsteeg aan te brengen op 50 cm afstand van de voorgevels van de woningen. Verder is het bouwblok aan de Nazarethsteeg circa 25 cm verschoven in zuidelijke richting. De inrit naar de parkeerplaatsen is dan nog voldoende breed (circa 3 meter). De totale ruimte tussen de nieuwe woningen en de bestaande garage is dan circa 3,45 meter.

2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit onderdeel in het raadsbesluit vast te leggen.
Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.
Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De commissie Cultuurhistorie heeft negatief geadviseerd over het bestemmingsplan.

De commissie Cultuurhistorie heeft in de vergadering van 21 januari 2021 het bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg besproken en negatief geadviseerd, omdat het pand Beekpoort 3 daarmee verloren gaat. De commissie is van mening dat dit pand het behouden waard is vanwege de ouderdom, het zeldzame type van stadsboerderij, de karakteristieke lage ligging ten opzichte van het straatniveau en de situering aan het stratenpatroon c.q. de loop van de voormalige Weerterbeek. De commissie pleit voor herbestemming met een passende functie.

Het pand aan de Beekpoort 3 is echter niet aangewezen als monument. Als het pand een beschermd gemeentelijk of rijksmonument zou zijn, heeft de gemeente mogelijkheden om behoud af te dwingen.
Bij een inventarisatie in 2008 ten tijde van de vaststelling van het beschermde stadsgezicht is geoordeeld dat het pand niet de kwaliteiten had om als monument te worden aangewezen (alleen ouderdom is niet voldoende, ook onder andere gaafheid wordt in de beoordeling betrokken).
De gemeente heeft recent bureau Klement Rentmeesters opdracht gegeven een analyse uit te voeren van het huidige monumentenbestand in verband met de herijking van de gemeentelijke monumentenlijst. Het bureau heeft het pand aan de Beekpoort 3 meegenomen in hun onderzoek en is tot de conclusie gekomen dat het object onvoldoende waarden vertegenwoordigt om beschermd te worden. Besluitvorming ten aanzien van het rapport moet nog plaatsvinden.
Het pand aan de Beekpoort 3 is in de loop der jaren vrij vaak aangepast. De cultuur-historische waarde ligt vooral in het historische stratenpatroon van de oude stadsentree aan de noordzijde van Weert (Oude Hushoverweg) en deels in de oude bebouwing.
De Monumenten-welstandscommissie heeft de bescherming en het behoud van het historische stratenpatroon betrokken bij de beoordeling van het bouwplan. Op basis hiervan heeft de commissie ingestemd met het nieuwe bouwplan en daarmee ook met de sloop van het pand aan de Beekpoort 3.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen
De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 6.083,00 (prijspeil 2019). Deze kosten zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.
Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (810 0000/734 0012).

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 10 maart 2021 kan het plan naar verwachting eind april 2021 in werking treden.

Communicatie/participatie

Op 4 november 2020 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 5 november 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 december 2020, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.
Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-ON01. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 27 november 2020 met nummer 1085098/1217402. Dit betreft een e-mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn negen zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen zijn geregistreerd onder de nummers 1185196/1217816, 1213175/1212922, 1226887/1226693, 1228253/1227794, 1230683/1230679, 1231296/1231103, 1232138/1232039, 1232243/1232093 en 1233713/1233575.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Zienswijzen
- Ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg'

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: DJ-1235027

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021.

Op 4 november 2020 is bekend gemaakt dat met ingang van 5 november 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 december 2020, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.
De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan ‘Beekpoort-Nazarethsteeg' zijn negen zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. **Zienswijze van Stichting De Aldenborgh, Tungeler Dorpsstraat 34, Weert-Tungelroy, d.d. 14 december 2020, ingekomen 15 december 2020 (1233713/1233575)**

a. *Insprekers zijn van mening dat door de herontwikkeling het unieke karakter van het beschermde stadsgezicht verdwijnt. Het opknappen van de bebouwing aan de Beekpoort 3 zou zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Het pand is beeldbepalend in het beschermde stadsgezicht en ligt in het historische straten-patroon. Volgens insprekers is dit het laatste gebouw dat herinnert aan het oude stratenpatroon van Weert ter plaatse. Een ander historisch aspect is de ligging van de boerderij ten opzichte van het maaiveld.*

b. *Insprekers hebben twijfels bij het cultuurhistorisch onderzoek waarop het college van Burgemeester en Wethouders het besluit tot de sloop heeft genomen; is er rekening gehouden met de datering van het gebouw?*
c. *Insprekers vragen zich af of de omgevingsvergunning voor de sloop van het pand al is verleend.*
d. *De commissie Cultuurhistorie is niet geconsulteerd. Insprekers vragen zich af waarom dat dit niet is gebeurd. Het plan is behandeld in de commissievergadering van 10 december 2020. Het advies van commissie is om niet mee te werken aan de plannen die leiden tot sloop van de stadsboerderij.*
e. *De stadsboerderij is ook immaterieel van grote waarde volgens insprekers. Vele kunstenaars, waaronder Job Smeets, hebben de boerderij gebruikt als atelier. De toekomstige sloop van de stadsboerderij heeft bovendien tot weerstand geleid. Insprekers vragen zich af in welke vorm burgerparticipatie heeft plaatsgevonden? Volgens insprekers zou het een historische fout zijn als het pand aan de Beekpoort 3 wordt gesloopt.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. Het hoofdgebouw aan de Beekpoort 3 betreft een rechthoekige bakstenen bouwmassa, afgedekt met een zadeldak. De gebruikte stenen duiden op 18e-eeuws metselwerk en uit kaartmateriaal blijkt dat het pand minimaal 200 jaar oud is. Het vloerniveau van de begane grond ligt minimaal 30 centimeter onder straatpeil. Het hoofdgebouw is meermaals verbouwd waarbij onder andere de kap aanzienlijk is verhoogd. Het hoofdgebouw betreft een vroege bebouwing vlak buiten de omgrachte binnenstad langs de vroegere Weerterbeek. De cultuur-historische waarde ligt vooral in de ligging aan het historisch stratenpatroon van de oude stadsentree aan de noordzijde. Het pand zelf is vanwege de vele wijzigingen en de technische staat echter minder waardevol. De bijgebouwen zijn van latere datum.
   Het pand Beekpoort 3 is niet beschermd op grond van bijvoorbeeld de gemeentelijke monumentenlijst. Derhalve kan behoud niet afgedwongen worden. Bij een inventarisatie in 2008 ten tijde van de vaststelling van het beschermde stadsgezicht is geoordeeld dat het pand niet de kwaliteiten had om als monument te worden aangewezen (alleen ouderdom is niet voldoende, ook onder andere gaafheid wordt in de beoordeling betrokken).
b. De gemeente Weert heeft recent bureau Klement Rentmeesters opdracht gegeven een analyse uit te voeren van het huidige monumentenbestand in verband met de herijking van de gemeentelijke monumentenlijst. Dit adviesbureau heeft de bebouwing beoordeeld op diverse aspecten - architectuurhistorische waarde/ bouwstijl, cultuurhistorische waarde, gaafheid en ensemblewaarde. Het bureau is tot de conclusie gekomen dat het object Beekpoort 3 onvoldoende waarden vertegenwoordigt om beschermd te worden. Besluitvorming ten aanzien van het rapport moet nog plaatsvinden.
   De Monumenten-welstandscommissie heeft de bescherming en het behoud van het historische stratenpatroon betrokken bij de beoordeling van het bouwplan.
   Op basis hiervan heeft de commissie ingestemd met het nieuwe bouwplan en daarmee ook met de sloop van het pand aan de Beekpoort 3.
c. Momenteel is nog geen vergunning verleend voor de sloop van het gebouw. Dit hangt ook samen met de bouwplannen, aangezien het pand onderdeel is van het beschermde stadsgezicht. De plannen zijn reeds goedgekeurd door de Monumenten-welstandscommissie. De sloop kan echter pas plaats vinden als de omgevingsvergunning bouwen is verleend.
d. In december 2019 is door burgemeester en wethouders principe medewerking toegezegd aan de realisering van zeven woningen op deze locatie. Daarop zijn in die maand artikel-40 vragen gesteld door een raadsfractie. Op 21 januari 2020 zijn deze vragen beantwoord. Daarbij is kenbaar gemaakt dat het in voorbereiding

zijnde bouwplan voorziet in sloop van de oude bebouwing. Mede op basis van dat standpunt heeft initiatiefnemer de plannen verder ontwikkeld.
De commissie Cultuurhistorie krijgt de agenda van de Monumenten-welstands-commissie en de uitnodiging bij de vergadering aanwezig te zijn.
De plannen op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg zijn meerdere malen aan de orde geweest in de vergaderingen in 2019 en 2020. Eén lid van de Monumenten-welstandscommissie heeft tevens zitting in de commissie Cultuur-historie. Na elke vergadering worden de plannen teruggekoppeld en kunnen vragen worden gesteld. Tijdens de vergadering van de commissie Cultuurhistorie van 10 december 2020 is het pand Beekpoort 3 op verzoek geagendeerd.
De commissie heeft verzocht het ontwerp-bestemmingsplan te agenderen voor een volgende vergadering en heeft op voorhand geadviseerd het pand Beekpoort 3 te behouden.
De commissie Cultuurhistorie heeft in de vergadering van 21 januari 2021 het bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg besproken en negatief geadviseerd, omdat het pand Beekpoort 3 daarmee verloren gaat. De commissie is van mening dat dit pand het behouden waard is vanwege de ouderdom, het zeldzame type van stadsboerderij, de karakteristieke lage ligging ten opzichte van het straatniveau en de situering aan het stratenpatroon c.q. de loop van de voormalige Weerterbeek.
De commissie pleit voor herbestemming met een passende functie.
Het pand aan de Beekpoort 3 is echter niet aangewezen als monument. Als het pand een beschermd gemeentelijk of rijksmonument zou zijn, heeft de gemeente mogelijkheden om behoud af te dwingen.

e. Het pand Beekpoort 3 is niet aangewezen als monument. Ook het gebruik van het pand door kunstenaars wordt van onvoldoende belang geacht om te kiezen voor bescherming van het pand.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van Bond Heemschut, commissie Limburg, te Roermond d.d. 10 december 2020, ingekomen 15 december 2020 (1230683/1230679)

a. *Inspreker meent begrepen te hebben dat de stadsboerderij onderzocht is in een onderzoeksrapport van bureau Rentmeesters. De bevindingen zouden moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.*
b. *Inspreker is van mening dat een cultuurhistorische analyse een inspiratie kan vormen voor een stedenbouwkundig ontwerp waarin de voormalige stadsrand en wellicht het beloop van de Boshoverbeek weer beleefbaar kunnen worden gemaakt. Inspreker begrijpt niet waarom er bij de vormgeving van de nieuw-bouwwoningen aansluiting is gezocht bij de nabij gelegen nieuwbouw en niet bij het beschermde stads- en dorpsgezicht waarin het plangebied is gelegen.*
De nieuwbouwwoningen hadden volgens inspreker moeten worden voorzien van een kap.
c. *Inspreker pleit er voor om de bebouwing aan de Beekpoort 3 te behouden, vanwege de stedenbouwkundige ligging en potenties.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. De gemeente Weert heeft bureau Klement Rentmeesters opdracht gegeven een analyse uit te voeren van het huidige monumentenbestand in verband met de herijking van de gemeentelijke monumentenlijst. Bureau Klement Rentmeesters heeft het pand aan de Beekpoort 3 meegenomen in hun onderzoek en is tot de conclusie gekomen dat het object onvoldoende waarden vertegenwoordigt om beschermd te worden. Besluitvorming ten aanzien van het rapport moet nog plaatsvinden. Het pand is in de loop der jaren vrij vaak aangepast.
b. Het bouwplan is voorgelegd aan de Monumenten-welstandscommissie.

Deze commissie brengt adviezen uit aan burgemeester en wethouders over de bouwaanvragen betreffende gemeentelijke en rijksmonumenten en over aanvragen voor wijzigingen binnen een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. De commissie heeft onderhavig bouwplan beoordeeld, rekening houdende met de ligging in het stadsgezicht en heeft ingestemd met het ontwerp.

c. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van:
- **de heer en mevrouw P.Orbon, Wilhelminasingel 293, d.d. 25 oktober 2020, ingekomen 27 oktober 2020 (1185196/1185031);**
- **ARAG Rechtsbijstand namens de heer P.Orbon, Wilhelminasingel 293, d.d. 27 november, ingekomen 20 november 2020 (1185196/1217816)**

a. Inspreker maakt kenbaar dat zij als buurtbewoner en als huurder van garageboxen niet op de hoogte zijn gesteld van de plannen door initiatiefnemer.
b. Inspreker geeft aan dat zijn cliënt in zijn woongenot wordt getroffen door de dichtheid van de nieuwe bebouwing en de ligging op korte afstand van zijn eigendom. De nieuwe bouwmogelijkheden worden gezien als aantasting van de privacy.
c. Inspreker verzoekt om vast te leggen dat er geen derde bouwlaag mag worden gerealiseerd en dat er ter waarborging van de privacy geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. Uit de ontvangen zienswijzen blijkt niet dat inspreker benadeeld is vanwege het ontbreken van informatie ten aanzien van het bestemmingsplan.
b. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' ligt op het gehele perceel de aanduiding 'bijgebouwen'. Op een groot gedeelte van het perceel van initiatiefnemer mogen in de huidige situatie derhalve bijgebouwen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 6 meter.
In het bouwvlak van het ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Het bouwvlak ligt echter op meer dan 15 meter uit de perceelsgrens met de woning aan de Wilhelminasingel 293 en op circa 24 meter vanaf de woning, waardoor er sprake is van een beperkte toename van bebouwing. Tussen de 10 parkeervakken in het plangebied en de achtertuinen van de woningen aan de Wilhelminasingel wordt een groenstrook aangebracht waarin een groene haag en leilindes worden geplaatst, deze zorgen voor afscherming en privacy.
De onderhavige locatie ligt in een stedelijke omgeving, waarin enige invloed van andere woningen niet uit te sluiten is.
c. In het ontwerp bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg is een maximale bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen. Binnen deze hoogte kunnen maar twee bouwlagen worden gerealiseerd; een derde bouwlaag is dan ook niet aan de orde. In het ontwerp bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een dakterras. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zodat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en dat waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Hiermee wordt de privacy van de bewoners van de Wilhelminasingel in voldoende mate in acht genomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van de heer J.Verhoeven, Wilhelminasingel 295, d.d. 22 november 2020, ingekomen 23 november 2020 (1213175/1212922)

a. *Inspreker geeft in zijn zienswijze aan dat het hem als direct omwonende stoort dat hij de voorgenomen wijziging via de media heeft moeten vernemen en niet via de gemeente.*
b. *Inspreker geeft aan dat het vrije uitzicht vanuit zijn woning belemmerd gaat worden. Twee bouwlagen die op de huidige bouwschetsen staan getekend, leveren wellicht nog geen hinder op, maar hij wil bezwaar indienen als dit drie bouwlagen worden.*
c. *Inspreker wil graag de garantie dat de bestaande bakstenen gemetselde muur blijft bestaan en dat deze constructie qua stevigheid en veiligheid gewaarborgd blijft.*
d. *Inspreker vindt de sloop van de stadsboerderij en de woning een verarming van het cultuurhistorisch erfgoed. De omgeving wordt al vol gebouwd met blokkendozen, dit komt de sfeer, ruimtelijkheid en authenticiteit niet ten goede.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. De gemeente heeft op 22 april 2020 een kennisgeving voorbereiding gepubliceerd in het Gemeenteblad. In deze kennisgeving is bekend gemaakt dat het bestemmingsplan in voorbereiding was. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is op twee momenten bekend gemaakt in het Gemeenteblad en Staatscourant d.d. 21 oktober 2020 en d.d. 4 november 2020, omdat het niet gelukt is om het ontwerp bestemmingsplan tijdig digitaal ter inzage te leggen.
Het bestemmingsplan is aldus overeenkomstig de wettelijke vereisten gepubliceerd. De gemeente is wettelijk niet verplicht om omwonenden persoonlijk op de hoogte te stellen omtrent de procedure/plannen. Dit wordt ook niet gedaan vanwege het risico dat mensen abusievelijk niet worden geïnformeerd.
De gemeente stimuleert wel dat initiatiefnemers de buurt in een vroegtijdig stadium informeren en betrekken bij de plannen.
b. In het ontwerp bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg is een maximale bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen. Binnen deze hoogte kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd; een derde bouwlaag is dan ook niet aan de orde.
c. Initiatiefnemer handhaaft de bestaande muur en als extra afscherming worden leilindes aangeplant. De stevigheid en veiligheid van de bestaande erfafscheiding zal blijken na sloop van de opstallen. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen perceeleigenaren.
d. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze van de heer M.Bouwels, Wilhelminasingel 289, d.d. 1 december 2020, ingekomen 7 december 2020 (1226887/1226693)

a. *Inspreker is het niet eens met het afbreken van de stadsboerderij aan de Beekpoort. De haalbaarheid van restauratie van het pand moet door de gemeente worden onderzocht.*
b. *De geplande nieuwbouw past volgens inspreker niet in het straatbeeld bij de jaren-30 woningen rond het singelgebied.*
c. *Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.*
d. *Inspreker heeft in 2015 een garage gebouwd en die moest van de gemeente minimaal 80 cm uit de rooilijn worden gebouwd in verband met het manoeuvreren tijdens het verlaten van de garage en om de veiligheid van anderen te waarborgen. Volgens inspreker is hiermee geen rekening gehouden in onderhavig plan.*

e. *De maximale autobewegingen zijn volgens inspreker gebaseerd op verkeerde aannames. In het plan komen 11 parkeerplaatsen (22 bewegingen), 7 garages (14 bewegingen), 10 parkeerplaatsen (20 bewegingen). Dit zijn in totaal 58 autobewegingen per dag, exclusief fietsers en voetgangers.*
f. *Inspreker draagt het volgende alternatief aan:*
- De stadsboerderij behouden en restaureren en op de gemeentelijke Monumentenlijst zetten met een publieke of wijkbestemming.
- De twee woningen aan de Beekpoort 1 en 1a slopen en gronden verkopen als bouwgrond onder voorbehoud dat de nieuwe woningen in jaren-30 stijl worden gebouwd passend in het singelgebied.
- De gronden aan de achterzijde van de Wilhelminasingel verkopen aan de bewoners van de woningen aan de Wilhelminasingel.
- De gronden waarop de garageboxen staan verkopen aan de bewoners van de Wilhelminasingel ten behoeve van het realiseren van nieuwe garages, zodat deze niet meer hoeven te parkeren aan de Wilhelminasingel.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. De bebouwing aan de Beekpoort 3 is gelegen in het beschermd stadsgezicht, maar heeft geen monumentale status. Behoud kan niet worden afgedwongen. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van restauratie is dan niet aan de orde. Verder wordt voor dit onderdeel verwezen naar de reactie op zienswijze 1.
b. De plannen zijn voorgelegd aan de Monumenten-welstandscommissie die een positief advies heeft afgegeven voor de nieuwe invulling van het gebied.
Bij de ontwikkeling en beoordeling van de nieuwbouwplannen is extra aandacht besteed aan de vormgeving van de straatwand om het historisch stratenpatroon te beschermen en te handhaven. De beoogde nieuwbouwwoningen sluiten qua typologie en omvang aan bij de omliggende woningen aan de Wilhelminasingel. Qua beeldkwaliteit wordt juist aansluiting gezocht bij de nieuwbouw in het plan Werthaboulevard. De nieuwe bebouwing vormt een overgang van de bebouwing aan de singel naar de bebouwing in het plan Werthaboulevard.
c. Het bouwplan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. In het ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' is echter gemotiveerd dat de realisering van de woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
d. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de achterzijde van het perceel.
De ingang van het perceel is circa drie meter breed, waardoor er voldoende manoeuvreerruimte is om de auto veilig de parkeerplaats op te kunnen draaien en ook weg te kunnen rijden.
e. In het plangebied liggen momenteel vijf garageboxen die worden gesloopt ten behoeve van het nieuwbouwplan. In de nieuwe situatie komen deze verkeers-bewegingen dus te vervallen. De toename van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie is dan ook gering, het gaat hier om een toename van vijf parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie (10 parkeerplaatsen – 5 garageboxen).
f. De gronden met bebouwing zijn in bezit van initiatiefnemer en deze heeft er voor gekozen om tot een andere invulling te komen van zijn gronden. Burgemeester en wethouders hebben deze plannen beoordeeld en besloten hieraan in principe medewerking te verlenen. In het ontwerp bestemmingsplan is, zoals al vermeld, gemotiveerd dat de plannen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

6. Zienswijze van de heer en mevrouw T. van de Sande, Wilhelminasingel 287, d.d. 6 december 2020, ingekomen 8 december 2020 (1228253/1227794)

a. *De sloop van de stadsboerderij is volgens insprekers een historische fout en onomkeerbaar. Ze geven aan dat de afgelopen 50 jaar al veel historische panden zijn gesloopt. De geschiedenis van Weert moet worden behouden ter bevordering van de leefbaarheid. Insprekers geven als alternatief om de stadsboerderij op te knappen en te herontwikkelen tot een woning of twee appartementen.*
b. *Inspreker geeft aan dat de Nazarethsteeg smal is, er kunnen geen twee auto's naast elkaar rijden. In de huidige situatie wordt er al veelvuldig gebruik gemaakt door de eigenaren van zeven garages behorende bij woningen aan de Wilhelmina-singel. De realisering van de woningen zorgt voor een toename van het aantal bewegingen.*
c. *De scouting die gelegen is in de Nazarethsteeg, zorgt volgens insprekers al voor veel verkeersbewegingen. Met nog meer verkeersbewegingen die de realisering van de woningen met zich meeneemt, zorgt dit voor opstoppingen, omdat er geen uitwijkmogelijkheid meer is voor de garageboxen en gevaarlijke situaties voor automobilisten, fietsers en voetgangers.*
d. *Door de realisering van de woningen ontstaat er extra inkijk bij de woningen aan de Wilhelminasingel 291 tot 303. De privacy wordt hiermee geschaad.*
e. *De geluidsoverlast zal toenemen doordat het aantal woningen toeneemt van twee naar zeven. De desbetreffende tuinen en de parkeerplaats grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Wilhelminasingel.*
f. *Inspreker vindt dat de woningen qua uitstraling niet passen bij de jaren-30 woningen aan de Wilhelminasingel, maar bij de nieuwbouwwoningen aan de Penitentenstraat.*
g. *Inspreker stelt als alternatief voor om geen nieuwe woningen aan de Nazarethsteeg te realiseren, maar de betreffende gronden te verkopen aan de bewoners van de Wilhelminasingel voor de uitbreiding van hun tuinen, de stijl van de twee woningen aan de Beekpoort aan te passen en de stadsboerderij te behouden en te restaureren.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.
De plannen zijn voorgelegd aan de Monumenten-welstandscommissie die een positief advies heeft afgegeven voor de nieuwe invulling van het gebied. Bij de ontwikkeling en beoordeling van de nieuwbouwplannen is extra aandacht besteed aan de vormgeving van de straatwand om het historisch stratenpatroon te beschermen en te handhaven. Er ligt geen plan voor om het pand Beekpoort te verbouwen.
b. De inritconstructie heeft een rijstrook van voldoende breedte van circa drie meter. Gelijktijdig in- en uitrijden van auto’s is niet nodig. In het bouwplan is voorzien in het plaatsen van spiegels en een signaallamp op de draaipoort.
c. Het scoutinggebouw wordt op een beperkt aantal uren per week gebruikt. Voor het brengen en halen van kinderen per auto is ook het naastgelegen openbare parkeerterrein beschikbaar. De nieuwe woningen zorgen voor een beperkte toename van verkeer.
d. Het bouwvlak waarop de tweede verdieping mag worden gerealiseerd ligt op een afstand van 15 meter of meer van de woonpercelen aan de Wilhelminasingel. De locatie ligt bovendien in een stedelijke omgeving, waarin niet uitgesloten kan worden enige invloed te ondervinden van andere woningen.
e. Het plangebied ligt in de binnenstad van Weert waar omgevingsgeluiden niet ongewoon zijn. De bestaande garageboxen die ten behoeve van het bouwplan worden verwijderd, leverden ook al verkeersbewegingen en de daarbij behorende geluiden op.
f. Initiatiefnemer heeft wat betreft de bouwstijl aansluiting gezocht bij de moderne bebouwing aan de Werthaboulevard. De Monumenten-welstandscommissie heeft

dit plan in haar vergadering van 24 december 2020 positief beoordeeld. De ligging in het beschermd stadsgezicht is hierin meegenomen.

g. De gronden zijn in bezit van initiatiefnemer en deze heeft er voor gekozen om tot een andere invulling te komen van zijn gronden. Burgemeester en wethouders hebben deze plannen beoordeeld en besloten hieraan in principe medewerking te verlenen. In het ontwerp bestemmingsplan is, zoals al aangegeven, gemotiveerd dat de plannen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze van M.Tonnaer-Peeters en R.Tonnaer, Wilhelminasingel 291, d.d. 10 december 2020, ingekomen 11 december 2020 (1231296/1231103)

a. Insprekers betreuren het dat wat betreft de bouwstijl van de nieuwe woningen aansluiting wordt gezocht bij de bebouwing bij het kanaal en niet bij de jaren-30 woningen aan de Wilhelminasingel. De stadsboerderij moet volgens hen in het geheel worden opgenomen.

b. Insprekers geven aan dat het ondanks de intentie van initiatiefnemers om levensloopbestendige woningen voor 55 jaar en ouder te realiseren, de woningen door de indeling ook geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Dit levert een groot aantal meer bewoners op, hetgeen zorgt voor meer drukte.
Op de verdieping worden drie slaapkamers gerealiseerd, waardoor de privacy van de bewoners op de Wilhelminasingel wordt verstoord. De toepassing van ondoorzichtig glas kan hierin een oplossing zijn. Inspreker wil graag vastgelegd hebben dat er geen dakterras mag worden gerealiseerd op de geplande achterbouw.

c. Insprekers geven aan dat de Nazarethsteeg een drukke weg is (door de bestaande garages van woningen aan Wilhelminasingel en de Scouting) en te smal is voor het passeren van twee auto's. De versperring in het midden van de Nazarethsteeg wegnemen leidt tot een gevaarlijke sluiproute en is geen optie. Inspreker vindt het een optie om het eerste gedeelte van de Nazarethsteeg eenrichtingsverkeer te maken met een vaste uitrit op de bestaande parkeerplaats ter hoogte van de nieuwbouwwoningen.

d. De garage van insprekers ligt naast de inrit van de parkeerplaats voor de nieuwbouwwoningen. Zij zien graag een deugdelijke afwerking van de garage en tuinmuur (zonder schade) alsmede een hoge groenstrook ten behoeve van de privacy. De breedte van de inrit wordt door insprekers te smal geacht.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. Initiatiefnemer heeft wat betreft de bouwstijl aansluiting gezocht bij de moderne bebouwing aan de Werthaboulevard. De Monumenten-welstandscommissie heeft de plannen in haar vergadering van 24 december 2020 positief beoordeeld.

b. In het bestemmingsplan kan niet worden geregeld welke doelgroep gebruik gaat maken van de woningen en hoeveel slaapkamers mogen worden gerealiseerd.
In het plan is voorzien in een slaapkamer met badkamer op de begane grond, waardoor de woningen aantrekkelijker zijn voor 55-plussers.
Het bouwvlak ligt op circa 23 meter van de hoofdbouw van de woning van inspreker. Binnen het bouwvlak mogen op de verdieping slaapkamers worden gerealiseerd. De locatie ligt in een stedelijke omgeving, waarin het gebruikelijk is enige invloed te ondervinden van andere woningen.
In het ontwerp bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een dakterras. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zodat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en dat waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Hiermee wordt de privacy van de bewoners van de Wilhelminasingel in voldoende mate in acht genomen.
Het is niet mogelijk om een ontsluiting te realiseren via de bestaande parkeerplaats. Dit gaat ten koste van parkeerplaatsen en het is verkeerskundig niet wenselijk om de woningen te ontsluiten via een parkeerterrein. De toename van verkeer als gevolg van de herontwikkeling is aanvaardbaar.

c. De breedte van de inrit van circa drie meter volstaat voor het bouwplan. De afwerking van de bestaande garagemuur en tuinmuur betreffen privaatrechtelijke aangelegenheden tussen perceeleigenaren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze van familie J.Wijnen, Wilhelminasingel 303, d.d. 10 december 2020, ingekomen 15 december 2020 (1232138/1232039)

a. Insprekers zijn het niet eens met de sloop van de bebouwing Beekpoort 3.
De restauratie van de boerderij moet door de gemeente onderzocht worden.
Het feit dat de boerderij te dicht bij de straat ligt, mag geen reden zijn tot sloop.
De boerderij was er immers eerder dan de straat.

b. De geplande nieuwbouw past volgens insprekers niet in het straatbeeld, tussen de jaren-30 woningen.

c. Tussen Beekpoort 1a en de garage van de woning Wilhelminasingel 305 ligt momenteel een poort die behoort tot Beekpoort 1a. In het huidige plan wordt op deze plek een doorgang gecreëerd naar de parkeerplaats. Inspreker verzoekt om deze poort elektronisch afsluitbaar te maken, zoals de toegangspoort naar het parkeerterrein om onbevoegden weg te houden.

d. Op een eerdere versie van het plan uit 2019 is een containerplek aangewezen, in het huidige plan staat deze niet meer. Inspreker lijkt het ook lastig om de vuilniswagen het terrein op te draaien door de Nazarethsteeg. Inspreker verzoekt de containerplek naar elders te verplaatsen.

e. Volgens inspreker moet de bebouwingshoogte beperkt worden tot maximaal twee bouwlagen; er mag geen derde bouwlaag of balkons worden toegelaten op de woningen.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. De bebouwing aan de Beekpoort 3 is gelegen in het beschermd stadsgezicht, maar heeft geen monumentale status. Behoud kan niet worden afgedwongen. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van restauratie is dan niet aan de orde. Verder wordt voor dit onderdeel verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

b. De beoogde nieuwbouwwoningen sluiten qua typologie en omvang aan bij de omliggende woningen aan de Wilhelminasingel. Qua beeldkwaliteit wordt juist aansluiting gezocht bij de nieuwbouw aan de Werthaboulevard.

c. De desbetreffende doorgang naast de noordelijke woning aan de Beekpoort is alleen toegankelijk voor bewoners en afsluitbaar middels een poort.

d. Uitgangspunt is dat de bewoners hun afvalcontainer op het eigen perceel stallen, dus niet gezamenlijk op het achterterrein. Ten behoeve van het legen van de afvalcontainers worden deze geplaatst aan de Beekpoort naast de achtertuin van de hoekwoning. De vuilniswagen hoeft de Nazarethsteeg niet in te rijden.

e. In het ontwerp bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg is een maximale bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen. Binnen deze hoogte kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd; een derde bouwlaag is dan ook niet aan de orde. In het ontwerp bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een dakterras. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zodat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en dat waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Hiermee wordt de privacy van de bewoners van de Wilhelminasingel in voldoende mate in acht genomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Zienswijze van Vereniging Scouting St. Maarten Weert en Groepsstichting Scouting St. Maarten Weert, gevestigd aan de Nazarethsteeg, ingekomen d.d. 14 december 2020 (1232243/1232093)

a. *Insprekers geven in de zienswijze aan dat er geen omgevingsdialoog is gevoerd. Dit is niet verplicht, maar biedt volgens hen veel meerwaarde waardoor er draagvlak ontstaat. Dit sluit aan bij één van de belangrijke pijlers uit Programma 2018-2020 'Weert koerst op verbinding'.*
Het plan is reeds besproken in de Monumenten-welstandscommissie; dit geeft insprekers geen vertrouwen dat er naar de omgeving wordt geluisterd.
Insprekers stellen voor om alsnog te starten met een omgevingsdialoog om te komen tot een nieuw ontwerp bestemmingsplan. Dit komt de draagkracht en de kwaliteit van het plan ten goede. Insprekers adviseren de gemeente om bij alle planontwikkelingen een omgevingsdialoog verplicht te stellen.

b. *De parkeervoorziening op het perceel voldoet niet aan de ASVV van de CROW. Het meest zuidelijke parkeervak ligt tegen de erfgrens aan en moet hierdoor 0,30 a 0,45 cm breder zijn. De vrije ruimte achter de parkeerplaatsen dient minimaal 6 meter te zijn volgens de ASVV, dit is in de huidige situatie 5,13 meter.*

c. *Inspreker merkt op dat de Nazarethsteeg geen eenrichtingsverkeer is maar een doodlopende weg, uitgezonderd fietsers. In de huidige situatie wordt de ruimte voor de parkeergarages gebruikt als passeerstrook door de ouders van de leden van de scouting en vrachtwagens die op het scoutingterrein moeten zijn.*
Het vervallen van de strook gaat zorgen voor stremmingen op de Beekpoort tot Wilhelminasingel, hetgeen onwenselijk en gevaarlijk is. En het zorgt er bovendien voor dat vrachtwagens niet meer het terrein op kunnen rijden.
Insprekers stellen voor om de inrit van de Scouting te verplaatsen naar de openbare parkeerplaats en hiervoor drie parkeerplaatsen en een boom op te offeren. Vrachtwagens kunnen dan draaien op het parkeerterrein van de scouting. Deze kosten mogen niet ten koste komen van de Scouting, maar zijn voor rekening van initiatiefnemer.

d. *De uitrit van de parkeerplaats is te smal en voldoet niet aan de minimummaat uit de ASVV, zodat twee auto's elkaar kunnen passeren.*

e. *De nieuwe woningen liggen volgens insprekers te dicht op de Nazarethsteeg. Dit maakt het voor jeugdleden interessant om belletje te trekken en uit steden-bouwkundig oogpunt is het beter om de woningen meer naar achteren te leggen en het maakt de kruising Beekpoort - Nazarethsteeg overzichtelijker. Insprekers adviseren om een afstand van minimaal 1,20 meter aan te houden tussen woningen en de weg.*

f. *Insprekers vinden de conclusies van het akoestisch onderzoek twijfelachtig, vanwege het feit dat er verkeerde maatgevende scenario's zijn gehanteerd.*
Het berekende stemgeluid is te theoretisch en daardoor niet reëel. Diverse onderdelen zijn niet getoetst, zoals het komen en gaan en bezoekers. Incidentele evenementen (zoals Sint Maarten) zijn niet meegenomen, hierdoor kan sprake zijn van incidenteel meer geluid. De Scouting zit niet te wachten op klachten vanuit de nieuw te realiseren woningen. Zij stellen voor om de minimale afstand van 30 meter van de VNG te respecteren tot het speelterrein van het scoutingterrein.

g. *De doelgroep van de levensloopbestendige woningen is ouderen. Dat sluit aan bij het regionaal woningmarktonderzoek, maar past volgens insprekers niet bij een openbare parkeerplaats (die gebruikt wordt door bezoekers van café's van het Bassin) en het scoutingterrein. Insprekers stellen voor om starterswoningen te realiseren in plaats van levensloopbestendige woningen.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

a. Een omgevingsdialoog wordt een onderdeel van de omgevingswet. De gemeente adviseert initiatiefnemers om in een vroegtijdig stadium de omgeving op de hoogte te stellen en te betrekken in de plannen. De opmerkingen in deze zienswijze worden betrokken bij de uitwerking van het plan.
b. Op grond van de CROW-normen is beoordeeld dat voor het plan 11 parkeerplaatsen benodigd zijn. De functie-aanduiding 'parkeerterrein' in het ontwerp bestemmingsplan heeft een breedte van circa 27 meter. Daarbinnen is het mogelijk 10 parkeerplaatsen aan te leggen van voldoende breedte. Ook de ruimte voor het manoeuvreren van auto's is voldoende, waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het geen openbaar parkeerterrein is. Het bouwplan voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. In deze situatie kan worden ingestemd met één parkeerplaats op het tegenoverliggende openbare parkeerterrein.
c. De Nazarethsteeg is inderdaad een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer. De bezoekers van het scoutinggebouw maken gebruik van het privéterrein van initiatiefnemer. Deze situatie kan niet worden voortgezet, omdat initiatiefnemer zijn perceel op een ander wijze gaat gebruiken. In het kader van dit bouwplan en bestemmingsplan wordt niet overwogen om de inrit van het scoutingterrein te verplaatsen.
d. De inrit naar de woningen heeft een rijstrook van voldoende breedte van circa drie meter. Gelijktijdig in- en uitrijden van auto's is niet nodig. In het bouwplan is voorzien in het plaatsen van spiegels en een signaallamp op de draaipoort.
e. Gelet op de bestaande situatie en de beschikbare ruimte op het perceel is het gewenst de woningen op een korte afstand van de Nazarethsteeg te situeren. Het plan voorziet in een smalle voorstrook tussen de woningen en de weg.
f. Naar aanleiding van de zienswijze en aanvullend overleg met de voorzitter van de scoutinggroep is het akoestisch onderzoek aangepast op enkele aspecten. Het aangepaste onderzoek is als bijlage toegevoegd. In dit aangepaste onderzoek is meer rekening gehouden met de planologische mogelijkheden op hun perceel met de bestemming 'Maatschappelijk' (in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019') en de planologische mogelijkheden van de omliggende percelen. Incidentele evenementen zoals Sint Maarten, regioactiviteiten (max. 12 per jaar) maken geen deel uit van de representatieve bedrijfssituatie en zijn ruimtelijk niet relevant in deze procedure c.q. leiden niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. De zienswijze heeft tevens betrekking op het aantal verkeersbewegingen naar hun accommodatie. Op basis van de (mondelinge) toelichting van de scouting en het aantal beschikbare parkeerplaatsen op hun terrein wordt uitgegaan van een hoger aantal verkeersbewegingen van en naar het scoutinggebouw. Het onderzoek is op de genoemde aspecten aangepast. Vanuit het aspect milieuzonering (ligging van de scouting) bestaan er ook na deze aanpassingen geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw. Het is niet uitgesloten dat nieuwe bewoners klachten indienen met betrekking tot activiteiten in hun woonomgeving. Op basis van het akoestisch onderzoek is echter voldoende aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn op deze locatie in de binnenstad. Daarnaast vallen de activiteiten van de scouting onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Daarin is aangegeven dat het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten niet wordt meegenomen bij de beoordeling van de geluidsnormen.
g. De woningen worden voorzien van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. De woningen kunnen echter door een ieder worden gekocht.

Aspirant-kopers kunnen de afweging maken of ze op deze locatie nabij het centrum, een openbare parkeerplaats en een scoutingaccommodatie willen wonen. Omgevingsgeluiden kunnen hier niet worden uitgesloten.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het akoestisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging
In het ontwerp-bestemmingsplan is het noord-westelijke hoekje van het plangebied bestemd voor Wonen (buiten het bouwvlak). Dat deel betreft echter het bestaande trottoir aan de Beekpoort tegen de kopgevel van Beekpoort 3. Dat gedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2017 de bestemming Verkeer. Aldaar is het plangebied in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind, zodat er in de nieuwe situatie ook voldoende ruimte is voor het trottoir.
Bij diezelfde hoek is aan de Nazarethsteeg het plangebied met de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) iets verruimd in westelijke richting (over een lengte van circa 8 m, met een breedte van circa 55 cm nabij de hoek en verlopend tot 0 cm). Dat maakt het mogelijk het in het bouwplan opgenomen voetmuurtje (20 cm hoog) aan de Nazarethsteeg aan te brengen op 50 cm afstand van de voorgevels van de woningen. Verder is het bouwblok aan de Nazarethsteeg circa 25 cm verschoven in zuidelijke richting. De inrit naar de parkeerplaatsen is dan nog voldoende breed (circa 3 meter). De totale ruimte tussen de nieuwe woningen en de bestaande garage is dan circa 3,45 meter. De situatietekening (d.d. 27-01-2021) is als bijlage toegevoegd.

Deze ambtelijke wijziging geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema