Zienswijzenota ontwerpbestemmingsplan Hoogeerdstraat naast 18 en 20 Niftrik

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie (‘zienswijze’) op het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijze
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogeerdstraat naast 18 en 20 Niftrik’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend op 21 maart. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De ontvankelijke zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijzen voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijzne plaatsgevonden.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 ingekomen op 21 maart 2023.

<u>Samenvatting:</u>

1. Reclamanten stellen dat de gemeente KPI initiatieven ontmoedigt in het buitengebied. Op grond waarvan rechtvaardigt men het dan om hier wel te kunnen bouwen (zie zaak Z/21/068221 pagina 3.3 1.1 – KPI evaluatie en herzien uitvoeringskader). Hierin zijn enkele aanscherpingen doorgevoerd zoals woningbouw verder beperken in het buitengebied.

2. Reclamanten hebben twijfels over grootte van het bouwblok.
3. Reclamanten vragen zich af wat het rechtvaardigt dat initiatiefnemer twee aaneen gebouwde woningen, waarvan één woning een starterswoning en één woning een levensloopbestendige woning (dus ook twee uitritten), wil bouwen, op agrarische grond in het buitengebied.
4. Het is reclamanten niet duidelijk of het twee levensloopbestendige woningen betreft of één levensloopbestendige woning en één starterswoning. Bij SRO wordt het anders van de gemeente Wijchen.
5. Reclamanten vragen zich af als er nog twee woningen worden bijgebouwd aan de Hoogeerdstraat of er dan sprake ¡s van stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro.
6. Hoogeerdstraat 15 en 19, ligging tegenover de locatie Hoogeerdstraat tussen 18 en 20 hebben volgens reclamanten een industriebestemming en een vergunning volgens de wet Milieubeheer. Dit is historisch bepaald en dit heeft een verkeersaantrekkende werking. De richtafstand voor geluid tussen bedrijf en nieuwbouwwoningen is in de milieuvergunning van Hoogeerdstraat 15 en 19 bepaald op 50 meter. Ook in de handreiking Bedrijven en milieuzonering nieuwe stijl van VNG, categorie C 3.2 (waaronder de bedrijfsactiviteiten van Hoogeerdstraat 15-19 vallen) is de richtafstand 100 meter (50 meter in gebiedstype gemengd gebied). ln de KPI aanvraag gaat men uit van 30 meter en in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voldoet men daar al niet aan volgens reclamanten.
7. Het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden wordt volgens reclamanten in ernstige mate aangetast. In het verleden hebben omwonenden al veel in moeten leveren op hun woongenot en privacy door de hoogbouw plannen van Hotel Hoogeerd. Vóór deze nieuwbouwplannen waren er duidelijke afspraken met de eigenaar van Hotel Hoogeerd die niet nagekomen zijn en die voor de bewoners van de Hoogeerdstraat grote nadelige gevolgen hebben opgeleverd. Omwonenden ondervinden dagelijks last van de inbreuk op hun privacy.
8. Reclamanten stellen dat de bewoners van Hoogeerdstraat 19 zich door de bouw van twee aaneen gebouwde woningen, recht tegenover hen perceel, volledig ingebouwd voelen. Aan de achter- en de zijgevel hebben zij geen privacy meer door de inkijk van de hoogbouw van Hotel Hoogeerd (nokhoogte vanaf de Maasbandijk 10 meter). Het open zicht, op een groene landelijke omgeving, valt door het nieuwe bouwblok volledig weg, waardoor zij zich compleet ingesloten, ingebouwd en ernstig berperkt voelen in hun private levenssfeer. Dit geldt tevens voor Hoogeerdstraat 18 en 20.
9. Omwonenden zijn summier geïnformeerd door de initiatiefnemer stellen reclamanten. Het is de omwonenden onduidelijk wat de intenties zijn van de bouwplannen. Reclamanten vragen zich af wat op dit moment de status is van het ontwerpbestemmingsplan.
10. Volgens de toelichting van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan van 10 november 2022, zie pagina 10, zou er in het verleden een woning hebben gestaan tussen Hoogeerdstraat 18-20. Volgens informatie van reclamanten stond deze woning op het perceel Hoogeerdstraat 20. Wel staat er nog een vervallen waterpomp hok voor berging van een voormalige boomgaard op het perceel. Tevens stellen reclamanten dat dit niet relevant is omdat de grond nu een agrarische bestemming heeft.
11. Reclamanten stellen dat de bewoners van de Hoogeerdstraat weinig waarde hechten aan het aan te leggen “landschapspark”, dit is niet in overeenstemming met de aangrenzende agrarische gebieden die de leefomgeving vormen voor uilen, kwartels, egels, hazen, herten, fazanten, veldmuizen, vleermuizen en vossen. Van oudsher heerst er een open groene landschapscultuur, welke door de aanleg van een landschapspark teniet wordt gedaan.

12. Reclamanten vragen zich af of de initiatiefnemer nagedacht heeft over planschade en hoe men hiermee om gaat.

Beantwoording:

1. Het plan wat is ingediend is getoetst aan het op dat moment geldende KPI kader. Hierin werd ruimte geboden aan ontwikkelingen in het buitengebied indien deze van kwalitatief goede aard waren. De evaluatie van het KPI kader heeft plaatsgevonden nadat er een standpunt door het College is ingenomen over dit plan.
2. In het buitengebied wordt normaal gesproken geen bouwvlak gebruikt en mag er op het gehele perceel gebouwd worden zolang het binnen de maatvoering- en inhoudsregelingen past. Om meer duidelijkheid te geven waar op het perceel gebouwd zal worden is in dit bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen van ongeveer 17 meter bij 25 meter. Dit biedt voldoende ruimte voor het realiseren van twee woningen en bied duidelijkheid waar de woningen op het perceel komen. De woningen zullen binnen dit bouwvlak gebouwd moeten worden en zullen moeten voldoen aan de maatvoering- en inhoudsregelingen uit het bestemmingsplan.
3. Zie beantwoording bij punt 1.
4. De gemeente hanteert de volgende eisen aan een starterswoning: Een starterswoning is maximaal 250 m³ en 70 m² groot, met daarbij een maximale marktwaarde (verwachtte prijs bij verkoop) van € 250.000. SRO heeft het geïnterpreteerd als een woning waar een starter komt te wonen. De twee woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd: een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn. In het bestemmingsplan zal het woord starterswoning vervangen worden door levensloopbestendige woning.
5. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Hier worden 2 woningen gerealiseerd dus is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.
6. Hoogeerdstraat 15 Niftrik heeft een bedrijfsbestemming waar alleen reparatie / aanleg en verhuur van pompinstallaties en compressoren plaats mag vinden. Er is op dit moment geen milieuvergunning voor het bedrijf wat nu op Hoogeerdstraat 15 zit. Wat betreft overgangsrecht geldt in het algemeen dat wanneer geluidsartikelen uit een (vervallen) vergunning strenger of soepeler zijn dan het Activiteitenbesluit, de voorschriften uit de milieuvergunning nog drie jaar na het tijdstip van het van toepassing worden van het Activiteitenbesluit op die inrichting gelden. Dit is hier echter bij het gebrek van een vergunning niet van toepassing. Dit betekent dat het bedrijf op Hoogeerdstraat 15 zich aan het activiteitenbesluit moeten houden voor zowel bestaande woningen als nieuw toe te voegen woningen. Omdat de richtafstanden van 50 meter niet worden gehaald voor het aspect geluid heeft er naar aanleiding van deze zienswijze een akoestisch onderzoek plaats gevonden. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 en 2 bij de nieuw geplande woningen hooguit 54 dB(A) overdag. Op de bestaande woningen van derden

(punten 4 en 5) ligt de geluidbelasting nog meer boven de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, namelijk 54dB(A) en 58dB(A). De maximale geluidniveaus LAmax t.g.v. alle vrachtwagens (10 x per dag) bedragen in de immissiepunten bij de nieuw geplande woningen hooguit 66 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. Op de bestaande woningen van derden (punten 4 en 5) liggen de maximale geluidniveaus net boven de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, namelijk 1 dB(A). Hiermee is aangetoond dat de nieuwe woningen niet de maatgevende woningen zijn maar dat dit de bestaande woningen al zijn. Op de bestaande woningen zal het bedrijf al moeten voldoen aan het activiteitenbesluit dus als hiervoor de juiste maatregelen zijn genomen dan zullen de normen op de nieuw te realiseren woningen ook voldoen. Het bedrijf wordt dan ook niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking op het binnenniveau van de nieuwe woningen geldt dat de 50-dB(A)-contour t.g.v. verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 2 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gezien de bouwkundige staat van de woningen kan worden uitgegaan van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A), waarmee de binnenniveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

7. Dit plan staat los van wat er bij Hotel Hoogeerd heeft gespeeld.
8. Voor wat betreft Hoogeerdstraat 19 worden de woningen op minimaal 30 meter van de woning gesitueerd en minimaal 19,6 meter van de erfgrens. Voor wat betreft Hoogeerdstraat 18 worden de woningen op minimaal 15 meter van de woning gesitueerd en minimaal 3,85m meter van de erfgrens. Wat betreft Hoogeerdstraat 20 worden de woningen op minimaal 13 meter van de woning gesitueerd en minimaal 6,25 meter van de erfgrens. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Dat is hier niet het geval. In alle gevallen worden de woningen op voldoende afstand van de huidige woningen gerealiseerd om privacy te kunnen waarborgen.
   Wat betreft het open uitzicht bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat.
9. Initiatiefnemer is voor het eerst de buurt in geweest toen duidelijk was dat er principemedewerking was gegeven in december 2021 door de gemeente. Dit heeft initiatiefnemer gedaan met het plan waar op dat moment medewerking aan is verleend. De reacties waren wisselend, maar over het algemeen genomen positief. Alleen de eigenaar van hoogeerdstraat 15 (Bedrijf) was wat kritischer. Op 20 december 2022 zijn er via de whatsapp twee foto’s gestuurd naar alle omwonenden met daarop de schetsplattegrond en de landschappelijke inpassing die ook bij het bestemmingsplan is gevoegd met daarbij waar nodig, een telefonische toelichting. Op 19 januari 2023 zijn alle omwonenden via whatsapp geïnformeerd dat het plan in februari ter inzage zou komen te liggen. Er zijn meerdere momenten geweest waarop omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, over waar het plan zich bevindt in de procedure en zij hebben hun reactie kunnen geven of kunnen vragen naar de plannen.
10. Op onderstaande afbeelding is te zien dat er op het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt rond 1954 een woning heeft gestaan.



▲ Afbeelding 7.1: Historische kaart 1954
Bron: Kadaster (www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 7.2: De rode rechthoek geeft de vroegere woning van 1954 aan ►

Dit is slechts de geschiedenis van het perceel en staat los van het mogelijk maken van deze ontwikkeling.

11. De tuin wordt landschappelijk ingepast en zal geen landschapspark worden. Om het mogelijke effect van het voorgenomen plan te onderzoeken is ecologisch onderzoek verricht. Dit is als bijlage 5 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat de planlocatie geen betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën en insecten die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.
Hier wordt in het landschappelijk plan rekening mee gehouden.
12. Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van dit plan planschade lijdt bestaat de mogelijkheid een verzoek om een tegemoetkoming in de geleden planschade in te dienen bij de gemeente. Dit staat los van deze procedure.

Zienswijze 2 ingekomen op 21 maart 2023:

1. Reclamant geeft in de toelichting behorende bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan aan dat een overzicht wordt gegeven van de omliggende bedrijvigheid, met de daarbij behorende richtafstanden en de minimale afstand tot het nieuwe bouwvlak bínnen de enkelbestemming Wonen - 1. Het bedrijf aan de Hoogeerdstraat 15-19 te Niftrik wordt in dit overzicht aangegeven als zijnde een werktuigenverhuur met milieucategorie 3.1. De aanwijzing van het bedrijf van reclamant als werktuigenverhuur is niet correct. Er is volgens reclamant niet of onvoldoende rekening gehouden met de planologische situatie. Planologische gezien is het bedrijf, in de regels van het vigerend bestemmingsplan, aangeduid als reparatie / aanleg en verhuur van pompinstallaties en compressoren met een oppervlak van 630 m2 bebouwd oppervlak. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) geschaard onder de vervaardiging van machines en apparaten, categorie Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie: p.o= 2.000 m2 met een milieucategorie 3.2. De bijbehorende richtafstand die bij deze categorie aangehouden moet worden is 100 meter (50 meter in gebiedstype gemengd gebied). Reclamant geeft aan dat deze categorie aangehouden moet worden voor de locatie. Reclamant verzoekt dan ook om dit aspect te herzien in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

2. Reclamant geeft aan dat de omgeving van het plangebied in de toelichting behorende bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan getypeerd wordt als gemengd gebied. De omgeving van het plangebied bestaat echter enkel uit drie woonbestemmingen, één bedrijfsbestemming, één horecabestemming, agrarische percelen en de bestemming natuur. In de omgeving van het plangebied komen vrijwel geen andere functies voor. Volgens reclamant is er sprake van een rustig buitengebied. Reclamant verzoekt dan ook om dit aspect te herzien in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
3. Binnen de gehele enkelbestemming Wonen - 1 wordt een gevoelige functie mogelijk, en zal dan ook als zodanig in de toetsing meegenomen moeten worden. De enkelbestemming Wonen - 1 is op ongeveer 5 meter afstand gelegen. Dit is gemeten vanaf enkelbestemming Bedrijf op Hoogeerdstraat 15-19 te Niftrik. De afstand Bedrijf tot de enkelbestemming Wonen - 1, rand bouwvlak tot de enkelbestemming Bedrijf bedraagt 19,5 meter. Dit komt niet overeen met de in de toelichting, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, opgenomen feitelijke afstand. In de regels van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het hoofdgebouw uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak. Eventuele aan- en/of bijgebouwen worden niet beperkt in de regels en mogen daarom wel buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Een aan huis verbonden beroep is rechtstreeks toegestaan in bijbouwen. Daarmee is een mogelijk gevoelige functie buiten het bouwvlak rechtstreeks toegestaan in de regels van voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Ook kan zelfs vergunningsvrij een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt worden als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Daarmee wordt een nieuw (tijdelijk) permanent verblijf toegestaan binnen de gehele enkelbestemming Wonen - 1. Reclamant verzoekt om de toetsing Milieuzonering in de toelichting hierop aan te passen, en zo nodig de conclusie hiervan te herzien.
4. Voor het aspect geluid wordt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er rekening gehouden dient te worden met verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Echter, is in de verdere uitwerking van dit aspect alleen een toetsing uitgevoerd naar het verkeerslawaai. Omdat er niet voldaan wordt aan de richtafstanden vanuit de VNG publicatie is cliënt is van mening dat de toetsing naar industrielawaai ook een onderdeel zal moeten zijn van dit plan. Het bedrijf zal, gezien de bedrijfsactiviteiten, wel een geluidsuitstraling hebben. Gezien de korte afstand van het bedrijf tot het plangebied van voorliggend ontwerpbestemmingsplan moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens zal aangetoond moeten worden dat voorliggend plan geen belemmering vormt het bedrijf en de bedrijfsvoering. Reclamant verzoekt dan ook om dit aspect te herzien in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
5. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse de beoogde woningen binnen het plangebied van voorliggend ontwerpbestemmingsplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van onder andere de aspecten geur, fijnstof, geluid. In de toelichting van het plan wordt beschreven dat er twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden waarmee ingespeeld wordt op de behoefte voor passende woningen voor senioren en mensen met een zorgvraag binnen de gemeente Wijchen. Onzes inziens wordt in de toelichting (behorende bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan) onvoldoende onderbouwd dat er sprake is van een acceptabel of aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Senioren en mensen met een zorgvraag vallen binnen een kwetsbare doelgroep. Zij zijn vaak minder mobiel en verblijven overdag vaak in en rond om hun eigen woonomgeving en kunnen daardoor ook meer (lichamelijk) hinder van onder andere de aspecten geur, fijnstof en geluid. Voor een kwetsbare doelgroep zoals ouderen moet mogelijk een grotere richtafstand aangehouden worden in het kader van bedrijven en

milieuzonering, omdat zij meer aanwezig zijn dan bij een reguliere woning. Reclamant verzoekt daarom om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied nader te onderbouwen.

6. In de toelichting behorende bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat het achterliggend deel van het plangebied ontwikkeld wordt ten behoeve van natuur. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan en/of in landschappelijk inpassingsplan is niet gemotiveerd hoe dit voorliggend landschappelijke inpassing passend is bij de kwaliteiten en structuren van dit gebied en of er gekozen is voor gebiedseigen beplanting. Een nadere motivering, piantlijst en beheersplan van het landschappelijk inpassingsplan behorend bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan ontbreekt. Reclamant verzoekt om het landschappelijk inpassingsplan nader te motiveren en te beschrijven.

Beantwoording:

1. In het bestemmingsplan is de juiste milieucategorie overgenomen, namelijk 3.2. Hiermee zijn de richtafstanden ook aangepast.
2. Met meerdere woonbestemmingen, als bedrijvigheid in de vorm van twee bedrijfsbestemmingen en een horeca bestemming als agrarische percelen in de buurt wordt dit geclassificeerd als een gemengd gebied.
3. De meting dient inderdaad plaats te vinden van de bedrijfsbestemming tot het bouwvlak van de gevoelige bestemming wonen. Dit is niet aangepast, maar verder onderzocht met een akoestisch onderzoek i.v.m. de richtafstanden, zie beantwoording van zienswijze 1 punt 6. Vergunningsvrij bouwen in het voorerf is niet mogelijk waarmee het gebruik van bijgebouwen voor een gevoelige functie niet bij recht dichterbij het bedrijf komen te liggen dan de woningen zelf.
4. Zie beantwoording van zienswijze 1, punt 6. Daarnaast wordt het bouwvlak van de woningen een klein stukje naar achter gelegd zodat duidelijk is dat qua afstand de nieuwe woningen in ieder geval niet maatgevend zijn voor het bedrijf aan de Hoogeerdstraat 15 Niftrik.
5. De twee woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd: een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn. Dit zijn dus geen zorgwoningen, maar woningen waar men hun hele leven kan blijven wonen. Het gaat niet om specifiek een kwetsbare doelgroep, maar om een reguliere woning.
6. Zie beantwoording zienswijze 1, punt 11. Het landschappelijk inpassingsplan is verder afgestemd met de adviseurs van de afdeling groen, landschap en natuur en akkoord bevonden.

Conclusie:

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond m.b.t. tot de starterswoning wat een levensloopbestendige woning is (4), de milieucategorie (1) en de meting (3) en niet gegrond op de overige punten. De gedeeltelijk gegronde zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogeerdstraat naast 18 en 20 Niftrik’ en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

IIII. WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (verbeelding, toelichting en bijlagen) aangebracht op basis van de gedeeltelijk gegronde zienswijzen**:**

1. Het woord starterswoning is vervangen door levensloopbestendige woning.
2. Het bouwvlak van de woningen wordt een klein stukje naar achter gelegd zodat duidelijk is dat qua afstand de nieuwe woningen in ieder geval niet maatgevend zijn voor het bedrijf aan de Hoogeerdstraat 15 Niftrik en het akoestisch onderzoek waarmee is aangetoond dat het bedrijf niet wordt belemmerd wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
3. De juiste milieucategorie is overgenomen voor het bedrijf tegenover de ontwikkeling, namelijk categorie 3.2.