

Vaststellingsbesluit Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum (art. 3.6 lid 1a Wro)

Het centrumgebied van Berlicum kent een divers aanbod aan voorzieningen. Naast supermarkten, winkels en horeca zijn er verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals sporthal De Run en het sociaal cultureel centrum Den Durpsherd. Behoud en versterking van deze voorzieningen is belangrijk om ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod te garanderen. Ook moet het centrum een prettige plek blijven om te wonen en te verblijven.

Op de hoek van de Hoogstraat en de Runweg staat een woonhuis met schuur. Rondom deze gebouwen bevindt zich een ruim perceel met voorzieningen voor paarden zoals een uitloopgebied en een weiland.

Al geruime tijd is een derde supermarkt voorzien op deze hoek. Naast deze supermarkt is het voornemen hier appartementen op de verdiepingen te realiseren en ruimte voor andere detailhandelszaken op de begane grond.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hartkamers van Berlicum', vastgesteld op 6 juli 2017. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Middels onderhavig Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum wordt uitvoering gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Boven een groot gedeelte van de supermarkt en andere detailhandelszaken worden 43 appartementen gerealiseerd.

Ontwerpfase en overleggen met omwonenden

Het ontwerp Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum heeft van 2 februari 2018 tot en met 15 maart 2018 ter inzage gelegen. Hierop zijn 6 zienswijzen ingediend door direct omwonenden.

Met deze omwonenden heeft de initiatiefnemer op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en een studie (zonnestudie) uitgevoerd.

Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein.

De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een aanvulling (Addendum) op de anterieure overeenkomst d.d. 18 januari 2018 die tussen de gemeente en de initiatiefnemer BL Huisvesting te Gemert is gesloten, en zijn verwerkt in het Wijzigingsplan.

De toelichting van het Wijzigingsplan is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het akoestisch onderzoek en de zonnestudie. De planregels zijn aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.

Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum

Als bijlage aangehecht en behorende tot dit vaststellingsbesluit is de Nota Zienswijzen Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum opgenomen. In deze Nota worden de 6 ingediende zienswijzen volledig tekstueel weergegeven en behandeld. De maatregelen en aanpassingen zoals met de omwonenden besproken staan hierin vermeld. Korthedshalve verwijzen wij naar deze Nota Zienswijzen.

In de genoemde aanvulling (Addendum) op de anterieure overeenkomst van 18 januari 2018 zijn de afspraken en maatregelen opgenomen. Bij het Addendum op de anterieure overeenkomst zitten weer twee inrichtingstekeningen als bijlage opgenomen; het vastgestelde inrichtingsplan voor het parkeerterrein (met kenmerk "versie G, G0179-006 d.d. 06-06-2018") en het vastgestelde groenplan voor de gronden aansluitend aan het parkeerterrein (kenmerk "Berlicum Hoogstraat 20180612"). Dit zijn de twee inrichtingsplannen die met de omwonenden zijn besproken.

Tegelijkertijd met onderhavige vaststelling van Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum ondertekenen wij het Addendum d.d. 25 juni 2018 op onze d.d. 18 januari 2018 gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer BL Huisvesting te Gemert.

Besluit Hogere grenswaarde (Wet geluidhinder)

Uit de onderbouwing van het ontwerp Wijzigingsplan en het hierin opgenomen akoestische verkeersonderzoek blijkt dat vanwege de Runweg de akoestische voorkeursgrenswaarde op de appartementen wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen.

Tegelijkertijd met het ontwerp Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum heeft ons ontwerp Besluit Hogere grenswaarde ter inzage gelegen, waarmee wij de aangevraagde hogere grenswaarde van maximaal 62 dB voor geluid voor de nieuw op te richten appartementen verlenen.

Tegen dit ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Het betreffende Besluit Hogere grenswaarde nemen wij tegelijkertijd (doch separaat) met onderhavig vaststellingsbesluit van het Wijzigingsplan.

Besluit tot vaststelling van het Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum

Overwegingen:

1. het ontwerp Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum, NL.IMRO.0845.WP2018BLCHGSTR162-ON01 en het bijbehorende Ontwerp-besluit hogere grenswaarde zijn op donderdag 1 februari 2018 bekend gemaakt in De Staatscourant, het digitale Gemeentebblad, De Brug en op de gemeentelijke website. Het digitale ontwerp Wijzigingsplan met bijbehorende stukken was hierbij op de digitale landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gezet. Het ontwerp Wijzigingsplan, het Ontwerp-besluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 2 februari 2018 tot en met donderdag 15 maart 2018 in het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij zienswijzen konden worden ingediend;
2. het Ontwerp Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum is conform de Wet ruimtelijke ordening ter advisering voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De Provincie Noord-Brabant heeft hierbij geen opmerkingen gemaakt. Het Waterschap Aa en Maas heeft per mail op 27 februari 2018 aangegeven in te kunnen stemmen met het Ontwerp Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum;
3. op het ontwerp Wijzigingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Op de Ontwerp-beschikking hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend;
4. de 6 zienswijzen zijn allen binnen de aangegeven terinzagetermijn ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn allen direct omwonenden van het plangebied. Alle 6 de zienswijzen zijn hierdoor ontvankelijk;
5. de 6 zienswijzen op het ontwerp Wijzigingsplan zijn behandeld in de Nota Behandeling Zienswijzen Hoogstraat 162 Berlicum, die als bijlage bij en behorende tot dit onderhavige vaststellingsbesluit is opgenomen. In deze Nota worden de 6 ingediende zienswijzen volledig tekstueel weergegeven en behandeld. De maatregelen en aanpassingen zoals met de omwonenden besproken tijdens de 3 overleggen op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 staan hierin vermeld. Korteheidshalve verwijzen wij naar de Nota Zienswijzen. Deze Nota Behandeling Zienswijzen is in de openbare versie geanonimiseerd;
6. op basis van de Nota Behandeling Zienswijzen Hoogstraat 162 Berlicum wordt de toelichting van het ontwerp Wijzigingsplan aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het akoestisch onderzoek en de zonnestudie. Planregel (artikel) 3.2.5 sub a wordt aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren;

Besluit

Burgemeester en wethouder van Sint-Michielsgestel;

gelet op de voorgaande overwegingen en de artikelen 21.3 van het bestemmingsplan (moederplan) 'Hartkamers van Berlicum', artikel 3.6, lid 1, sub a en artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

1. De 6 ingediende zienswijzen op het ontwerp Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum ontvankelijk te verklaren en deze te behandelen/beoordelen conform de Nota Behandeling Zienswijzen Hoogstraat 162 Berlicum, die als bijlage bij en behorende tot dit onderhavige vaststellingsbesluit is opgenomen;
2. het Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum, NL.IMRO.0845.WP2018BLCHGSTR162-VA01, vast te stellen, waarbij de volgende aanpassingen/wijzigingen ten opzichte van het ontwerp Wijzigingsplan zijn aangebracht:
 1. aanpassing van regel (artikel) 3.2.5 sub a, waarmee de maximaal toegestane hoogte voor geluidschermen wordt verhoogd van 2,5 naar 4 m1;
 2. de toelichting van het Wijzigingsplan wordt aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het aangepaste akoestisch onderzoek en de zonnestudie;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit middels de anterieure exploitatieovereenkomst die wij d.d. 18 januari 2018 hebben gesloten met initiatiefnemer BL Huisvesting te Gemert. Tegelijkertijd met onderhavige vaststelling van Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum ondertekenen wij het Addendum d.d. 25 juni 2018 op deze gesloten anterieure exploitatieovereenkomst, waarin de gemaakte afspraken met de omwonenden zijn vastgelegd;
4. met separaat besluitdocument ons Besluit Hogere grenswaarde vast te stellen, waarmee wij de aangevraagde hogere grenswaarde van maximaal 62 dB voor geluid voor de nieuw op te richten appartementen verlenen.

Sint-Michielsgestel, 25 juni 2018

burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,



Nota zienswijzen

Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum

Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Beoordeling zienswijze
Wij zijn het niet eens met het onderwerp: zienswijze "wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum", gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 1 februari 2018 nr 5152. Wij wonen ten noordwesten van dit plangebied en heeft voor ons nadelige gevolgen, welke wij in deze brief toelichten. <u>Woongenot</u> Het bedoelde ontwerpplan, zoals dat ter inzage is gelegd, vormt een (partiële) wijziging van het ter plaatste reeds geldende bestemmingsplan "Hartkamers van Berlicum" (het "moederplan"). De voorgestelde wijziging heeft als achtergrond om de bouw- en gebruiksmogelijkheden t.a.v. het plangebied fors te verruimen. Hierdoor wordt op deze locatie de komst van een grote supermarkt mogelijk gemaakt. Dit alles in combinatie met wonen op de verdiepingen; er komt een enorm gebouwencomplex in onze achtertuin en wordt er ernstig inbreuk gedaan op onze woon- en leefsituatie. Bij het opstellen van de plannen is geen enkele rekening gehouden met de nadelige effecten op de woon- en leefomgeving van omwonenden, waaronder wij.	<u>Woongenot</u> Aan het opstellen van dit wijzigingsplan is een zorgvuldig en uitgebreid voorbereidingstraject vooraf gegaan. De beoogde centrumontwikkeling wordt benoemd in de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2009), de Gebiedsvisie  (2015), de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode (2015) en de Woonvisie 2016-20121 (2016). De planologische mogelijkheden zijn verankerd in het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum (2017). De gebiedsvisie  vormt de basis voor het uitgewerkte bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de in de gebiedsvisie opgenomen hoogten. Voor de achterzijde is in de gebiedsvisie geen maatgevende hoogte opgenomen. Bij de uitwerking van het bouwplan is ervoor gekozen om zowel aan de voorzijde als achterzijde appartementen te realiseren zodat een tweezijdige beleving ontstaat. Dit bevordert de leefbaarheid en sociale controle op het parkeerterrein. Daarnaast is ter verbetering van de (verkeers)veiligheid en het voorkomen van geluidsoverlast het bevoorraden van de supermarkt inpandig georganiseerd. Met deze ontwikkeling wordt beoogd de voorzieningen in het centrum van Berlicum te behouden en versterken zodat ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod kan worden gegarandeerd. Daarnaast is het centrum een prettige plek om te wonen en verblijven. Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd

Geluidsoverlast

Door de geringe afstand van het plangebied tot onze woning zal er een forse toename komen van gemotoriseerd verkeer hetgeen geluidsoverlast veroorzaakt en van bezoekende mensen aan de winkel en de woningen. Dan ook de laad- en losactiviteiten en de rijdende winkelwagentjes. Het plein kan tijdens sluitingstijd van de winkel tot een hang- speelplek voor jeugd/kinderen worden. Denk ook aan voetballen; ook tegen een nog te plaatsen geluidsscherm en stationair draaiende auto's. Er is geen enkel akoestisch onderzoek gedaan. Een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gewaarborgd. De gemeente heeft zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en schiet ons inziens nu tekort.

Niet te verwaarlozen is ook de geluidshinder tijdens de avond/nachtelijke uren wanneer de ramen open staan van de slaapkamers (met name in de zomer) als wij bewoners gaan slapen. Sluiting van de parkeerplaats is wenselijk in de nachtelijke uren. Zeker omdat de grond van de gemeente is en openbare ruimte is 24 uur per dag te gebruiken.

in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan.

Geluidsoverlast

Tijdens de hierboven genoemde gesprekken met omwonenden zijn verschillende maatregelen besproken die leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en (geluids)overlast voorkomen. In overleg is besloten de volgende maatregelen door te voeren:

- het parkeerterrein wordt na sluitingstijd van de supermarkt met een mechanische schuifpoort afgesloten. Bewoners hebben met een passysteem toegang tot de parkeergarage;
- het parkeerterrein wordt deels in asfalt (rijloper) en deels met stille klinkers (parkeerplaatsen) uitgevoerd;
- de strook voor de winkel wordt uitgevoerd in groot formaat tegel zonder vellingkant;
- het parkeerterrein wordt deels vergroend (minder verharding);
- het laden en lossen van vrachtwagens vindt inpandig en met gesloten roldeuren plaats;
- de stalling van winkelwagens wordt tegen het gebouw gesitueerd en omsloten door een aan drie zijden gesloten constructie;
- de winkelwagens worden uitgevoerd met korfklepdempers;
- er wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf maaiveld parkeerterrein. Het geluidsscherm, type Noise Reducer SA-80, heeft een geluidsabsorptie van 17 dB;
- het geluidsscherm wordt gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Runweg;
- door de grilligheid van de gevels van de appartementen (oa. inpandige loggia's en overkragende balkondelen) zal het geluid door het onregelmatige geveloppervlak diffuse reflecteren waardoor er geluidsreductie optreedt;
- de deels inpandige balkons worden uitgevoerd met geluidsabsorberende steenwol plafonddelen;
- om overlast tijdens de sloop en bouw te voorkomen, wordt eerst gestart met de bouw van het geluidsscherm en het inrichten van de groenzone;
- in de aan de exploitant van de supermarkt te verlenen milieuvergunning worden maatwerkvoorschriften opgenomen met betrekking tot akoestische normen;

Onaanvaardbare gezondheidsrisico's

Het toenemende gemotoriseerde verkeer heeft onvermijdelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit waardoor de gezondheid van de direct omwonenden in gevaar komt door aanzienlijke toename van de uitstoot aan fijnstof. Deze risico's worden ten onrechte gemarginaliseerd. Aan de hand van de zogenaamde NIBM-tool komen de opstellers van het bestemmingsplan vrij makkelijk tot de conclusie dat het allemaal wel meevalt met de luchtverontreiniging omdat zij uit dit model afleiden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. De uitkomst is echter sterk afhankelijk van de aannames die de onderzoekers hanteren. Er wordt gewoon maar aangenomen dat ongeveer 80% van het verkeer via de Runweg zich richting het noorden van de rotonde zal begeven en zich van daaruit verspreiden over de kern van Berlicum. Op deze wijze kunnen onderzoekers altijd komen tot iedere gewenste uitkomst. Dit doet geen recht aan de realiteit waarmee wij (en de andere bewoners) te maken gaan krijgen.

Het gebouwencomplex zal op steenworp van onze achtertuin komen te staan en zal door het gemotoriseerde verkeer een sterke negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. De onderzoekers hebben dit aspect niet meegenomen in de oordeelsvorming en wij verzoeken de gemeente de situatie te gaan beoordelen op een wijze waarop wij ons kunnen herkennen en waarin recht wordt gedaan aan onze legitieme belangen.

Lichthinder

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in onze omgeving, wat een negatief gevolg kan hebben voor de natuur, energieverstopping en verstoring van het nachtelijk landschap. Maar ook

- er zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van de groenstrook rondom het parkeerterrein en de inrichting van de groenstrook.

Om te bepalen of er ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bovenstaande maatregelen zijn meegenomen in het onderzoek. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Onaanvaardbare gezondheidsrisico's

Op basis van wet- en regelgeving is het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet vereist. Om discussie te voorkomen is aanvullend toch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is uitgegaan van het "worst case scenario". Het onderzoek wordt toegevoegd aan het wijzigingsplan.

Uit het luchtonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor het aspect luchtkwaliteit waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Lichthinder

Vanwege openbare orde en veiligheid is het wenselijk om het parkeerterrein te verlichten. Bij het plaatsen van de lichtmasten wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden. De lichtmasten worden voorzien van smalle

van lichtinval in onze woning. Dit kan mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid. <u>Waardedaling woning</u> Bouwen van het enorme gebouwencomplex van wel 16 meter hoog, vlak achter onze woning, levert een ernstige inbreuk op t.a.v. ons woon- en leefmilieu. Dit heeft als gevolg dat de waarde van onze woning hieronder zal gaan lijden. De gemeente zal bij het vaststellen van het definitieve plan ook daar aandacht aan moeten besteden in het kader van behoorlijk bestuur. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt; denk hierbij zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade valt te verwachten. Indien dit niet mogelijk is, zou het nemen van aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om onze nadelen zoveel mogelijk weg te nemen. Wij vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en in ieder geval tegemoet te komen aan onze zienswijze en het plan aan te passen.	lichtbundels zodat het parkeerterrein gericht verlicht kan worden en er geen overlast richting omgeving ontstaat. Daarnaast worden de lichtmasten voorzien van sensoren zodat de verlichting alleen aangaat bij beweging. <u>Waardedaling woning</u> Met omwonenden zijn op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 in goed overleg afspraken gemaakt om mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Mocht de indiener van de zienswijze alsnog van mening zijn dat de woning in waarde daalt, dan is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen.
	Conclusie Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en studies (zonnestudie) uitgevoerd. Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en verwerkt in de toelichting en planregels van het wijzigingsplan. De toelichting is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het onderzoek industrielawaai en de zonnestudie. In de planregels is artikel 3.2.5 sub a aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.

Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze Hierbij maken wij bezwaar tegen de zienswijze ontwerp wijzigingsplan Hoogstraat 162 te Berlicum. Wij zijn het niet eens met deze zienswijze vanwege het volgende: <u>Woongenot</u> Onze woning bevindt zich op zeer geringe afstand van het voorgenomen ontwerp. Dit verminderd ons woongenot aanzienlijk daar er een supermarkt komt met 3 bouwlagen.	Beoordeling zienswijze <u>Woongenot</u> Aan het opstellen van dit wijzigingsplan is een zorgvuldig en uitgebreid voorbereidingstraject vooraf gegaan. De beoogde centrumontwikkeling wordt benoemd in de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2009), de Gebiedsvisie (2015), de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode (2015) en de Woonvisie 2016-20121 (2016). De planologische mogelijkheden zijn verankerd in het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum (2017). De gebiedsvisie vormt de basis voor het uitgewerkte bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de in de gebiedsvisie opgenomen hoogten. Voor de achterzijde is in de gebiedsvisie geen maatgevende hoogte opgenomen. Bij de uitwerking van het bouwplan is ervoor gekozen om zowel aan de voorzijde als achterzijde appartementen te realiseren zodat een tweezijdige beleving ontstaat. Dit bevordert de leefbaarheid en sociale controle op het parkeerterrein. Daarnaast is ter verbetering van de (verkeers)veiligheid en het voorkomen van geluidsoverlast het bevoorraden van de supermarkt inpandig georganiseerd. Met deze ontwikkeling wordt beoogd de voorzieningen in het centrum van Berlicum te behouden en versterken zodat ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod kan worden gegarandeerd. Daarnaast is het centrum een prettige plek om te wonen en verblijven. Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd

Geluidsoverlast

Wij vrezen ernstige geluidsoverlast te ondervinden van dit bouwplan. Denk hierbij aan gemotoriseerd verkeer, het geluid van winkelkarren en de nog verdere geluiden welke verband houden met een supermarkt. Dat er een toename van geluidsoverlast plaats zal vinden op onze gevel en in onze tuin zal duidelijk zijn en een overschrijding van de wettelijk norm vinden wij hierdoor niet acceptabel.

Uw voorgenomen geluidwerende maatregelen achten wij zwaar onvoldoende. Er zal een voorstel gedaan moeten worden met nieuwe geluidwerende maatregelen van een gedegen kwaliteit. Gezien uw wettelijke verplichting zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening, vragen wij u met klem om ruim voldoende en gedegen akoestische maatregelen te nemen om geluidsoverlast en de overschrijding van de wettelijke norm hiervoor te voorkomen.

in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan.

Geluidsoverlast

Tijdens de hierboven genoemde gesprekken met omwonenden zijn verschillende maatregelen besproken die leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en (geluids)overlast voorkomen. In overleg is besloten de volgende maatregelen door te voeren:

- het parkeerterrein wordt na sluitingstijd van de supermarkt met een mechanische schuifpoort afgesloten. Bewoners hebben met een passysteem toegang tot de parkeergarage;
- het parkeerterrein wordt deels in asfalt (rijloper) en deels met stille klinkers (parkeerplaatsen) uitgevoerd;
- de strook voor de winkel wordt uitgevoerd in groot formaat tegel zonder vellingkant;
- het parkeerterrein wordt deels vergroend (minder verharding);
- het laden en lossen van vrachtwagens vindt inpandig en met gesloten roldeuren plaats;
- de stalling van winkelwagens wordt tegen het gebouw gesitueerd en omsloten door een aan drie zijden gesloten constructie;
- de winkelwagens worden uitgevoerd met korfklepdempers;
- er wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf maaiveld parkeerterrein. Het geluidsscherm, type Noise Reducer SA-80, heeft een geluidsabsorptie van 17 dB;
- het geluidsscherm wordt gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Runweg;
- door de grilligheid van de gevels van de appartementen (oa. inpandige loggia's en overkragende balkondelen) zal het geluid door het onregelmatige geveloppervlak diffuse reflecteren waardoor er geluidsreductie optreedt;
- de deels inpandige balkons worden uitgevoerd met geluidsabsorberende steenwol plafonddelen;
- om overlast tijdens de sloop en bouw te voorkomen, wordt eerst gestart met de bouw van het geluidsscherm en het inrichten van de groenzone;
- in de aan de exploitant van de supermarkt te verlenen milieuvergunning worden maatwerkvoorschriften opgenomen met betrekking tot akoestische normen;

Onaanvaardbare gezondheidsrisico's

De luchtkwaliteit zal aanzienlijk verslechteren door de toename van het gemotoriseerd verkeer en toename van bezoekers. Denk hierbij aan laad- en leshandelingen van vrachtauto's, toename van verkeer met name richting het kanaal via de Runweg en op het parkeerterrein achter onze tuin.

Privacy

Door de plaatsing van dit enorme bouwcomplex met een hoogte van ca. 16m op geringe afstand van mijn woning ondervinden wij inkijk in onze tuin, op ons zwembad en onze douche van de vele balkons aan de zuidwest zijde en vanuit de ramen aan de achterzijde. Dit is een zeer ernstige inbreuk op en aantasting van onze privacy. Schaduwhinder en verminderde opbrengst duurzame energie. Wij zullen schaduwhinder ondervinden en niet meer in onze serre kunnen genieten van de zonsopkomst. Ook zullen wij een verminderde opbrengst hebben van onze zonnepanelen en onze zonnecollector. Mogelijk heeft dit ook invloed op het welzijn van de flora en fauna in onze tuin in de wintermaanden, maar dat is nu nog niet te overzien. Ik vraag u om een nauwkeurig weergave van de verwachte schaduwwerking met ons te bespreken.

- er zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van de groenstrook rondom het parkeerterrein en de inrichting van de groenstrook.

Om te bepalen of er ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bovenstaande maatregelen zijn meegenomen in het onderzoek. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Onaanvaardbare gezondheidsrisico's

Op basis van wet- en regelgeving is het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet vereist. Om discussie te voorkomen is aanvullend toch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is uitgegaan van het "worst case scenario". Het onderzoek wordt toegevoegd aan het wijzigingsplan.

Uit het luchtonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor het aspect luchtkwaliteit waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Privacy

Met omwonenden zijn op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 in goed overleg afspraken gemaakt om mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen.

Om inkijk te voorkomen worden er bomen geplant op het parkeerterrein en in de groenstrook. Daarnaast worden de balkons uitgevoerd in melkglas.

Door de architect is, per jaargetijde, een zonnestudie uitgevoerd. In het model is zowel het bouwplan (nieuwbouw) als de belendende bebouwing (bestaande bebouwing) ingevoerd. Het bouwplan is noord oostelijk gesitueerd ten opzichte van Clarissenhoeve en Berguulshoeve. Uit de zonnestudie blijkt dat de meeste schaduw wordt veroorzaakt door de belendende bebouwing. De schaduw veroorzaakt door de nieuwbouw is marginaal en beperkt zich tot de ochtenduren. Het effect op flora en fauna en energieopbrengsten is dan ook beperkt.

<u>Lichthinder van bouwcomplex</u> Door dit bouwplan verwachten wij lichthinder te ondervinden met name door sterke toename van verlichting. Dit kan leiden tot verstoring van de natuur, gezondheidsklachten en verstoring van nachtelijk landschap. <u>Waardevermindering van onze woning</u> Een dergelijk omvangrijk gebouw pal achter ons kavel zal leiden tot een ernstige inbreuk op ons woongenot. De verminderde privacy en verminderd uitzicht zal leiden tot waardedaling van onze woning. Welke maatregelen gaat u nemen om ons omtrent dit gegeven gerust te stellen? Graag willen wij u met klem vragen de zienswijze aan te passen aan onze wensen en het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.	<u>Lichthinder van bouwcomplex</u> Vanwege openbare orde en veiligheid is het wenselijk om het parkeerterrein te verlichten. Bij het plaatsen van de lichtmasten wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden. De lichtmasten worden voorzien van smalle lichtbundels zodat het parkeerterrein gericht verlicht kan worden en er geen overlast richting omgeving ontstaat. Daarnaast worden de lichtmasten voorzien van sensoren zodat de verlichting alleen aangaat bij beweging. <u>Waardevermindering van onze woning</u> Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan. Mocht de indiener van de zienswijze alsnog van mening zijn dat de woning in waarde daalt, dan is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen.
	Conclusie Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en studies (zonnestudie) uitgevoerd. Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en verwerkt in de toelichting en planregels van het wijzigingsplan.

	De toelichting is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het onderzoek industrielawaai en de zonnestudie. In de planregels is artikel 3.2.5 sub a aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.
Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Beoordeling
Hiermee maken wij onze zienswijze kenbaar tegen het ontwerp "Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum", gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 1 februari 2018, nr. 5152 en verzoeken u om dit plan niet vast te stellen. Wij voeren daarvoor de volgende redenen op: In de mail van 9-02-2018 van de projectontwikkelaar,  van de Laar, is door hem aangegeven begin maart met ons contact op te nemen over de voorgenomen planvorming en inrichting van de omgeving. In de mail van 01-03-2018 geeft  aan de bespreking pas op 3 april te kunnen houden. Dit is ruim na de datum van 15-03, de datum tot wanneer wij een zienswijze kunnen indienen. In dat gesprek begin maart, waar wij vanuit mochten gaan, zouden wij o.a. over onderstaande zaken overleggen. In de nu voorgestelde datum van 03-04-2018 van het bijeenkomen zou dat "mosterd na de maaltijd" betekenen en derhalve zijn wij nu genooddacht een zienswijze in te dienen m.b.t. de volgende onderwerpen. • de te verwachten geluidsoverlast; • aantasting milieu; • het gebouw en de hoogte van het gebouw aan de achterzijde van het plan; • de beperking van het zonlicht veroorzaakt door schaduwhinder;	Op 3 april 2018 heeft de initiatiefnemer samen met de architect en de landschapsarchitect een presentatie verzorgd voor omwonenden. Tijdens de presentatie is teruggeblikt op het proces en is het bouwplan aan de hand van visualisaties toegelicht. Dit overleg heeft op 17 mei 2018 en 1 juni 2018 een vervolg gekregen. Tijdens deze overleggen is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan. Alle bewoners van deze gezamenlijk ingediende zienswijze hebben ook een individuele zienswijze ingediend. Alle onderdelen uit deze zienswijze komen

• eigendom parkeervoorzieningen, dit is nu duidelijk. Afsluiting parkeervoorziening? • Inrichting parkeervoorziening, verlichting, asfalt en/of groenrijke aankleding?; • Parkeeroverlast, verlichting bij het uitrijden van de parkeergaragegeluidswering, vormgeving, materiaal en dergelijke met voldoende geluidsbeperkende effecten?; • Hoe om te gaan met de te verwachten inkijk in onze tuinen?; • Waardevermindering van onze woningen. Over alle bovengenoemde punten is veel onduidelijkheid en derhalve zien wij op dit moment een enorme aantasting van ons woongenot. Inmiddels is contact gelegd met juristen van Achmea die aanvullend op deze zienswijze een uitgebreide toelichting zullen verschaffen. Tevens is contact gelegd met een planschadespecialist.	ook aan de orde in de individueel ingediende zienswijzen. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van de individuele zienswijze.
	Conclusie Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en studies (zonnestudie) uitgevoerd. Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en verwerkt in de toelichting en planregels van het wijzigingsplan. De toelichting is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het onderzoek industrielaai en de zonnestudie. In de planregels is artikel 3.2.5 sub a aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.

Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze Cliënten zijn het niet eens met het ontwerp "wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum". De woningen van cliënten bevinden zich op geringe afstand ten noordwesten van het betreffende plangebied. Allereerst dient opgemerkt te worden dat cliënten op geen enkele wijze vooraf geïnformeerd zijn over de plannen van het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van het betreffende perceel. Tevens is in de voorfase aangegeven dat de ingang van de toekomstige supermarkt aan de centrumzijde gerealiseerd zou worden. Noch in de eerdere stedenbouwkundige visie, noch in een vooraankondiging zijn deze gewijzigde plannen aan cliënten kenbaar gemaakt. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.	Beoordeling Aan het opstellen van dit wijzigingsplan is een zorgvuldig en uitgebreid voorbereidingstraject vooraf gegaan. De beoogde centrumontwikkeling wordt benoemd in de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2009), de Gebiedsvisie  (2015), de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode (2015) en de Woonvisie 2016-2021 (2016). De planologische mogelijkheden zijn verankerd in het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum (2017). De gebiedsvisie  vormt de basis voor het uitgewerkte bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de in de gebiedsvisie opgenomen hoogten. Voor de achterzijde is in de gebiedsvisie geen maatgevende hoogte opgenomen. Bij de uitwerking van het bouwplan is ervoor gekozen om zowel aan de voorzijde als achterzijde appartementen te realiseren zodat een tweezijdige beleving ontstaat. Dit bevordert de leefbaarheid en sociale controle op het parkeerterrein. Daarnaast is ter verbetering van de (verkeers)veiligheid en het voorkomen van geluidsoverlast het bevoorraden van de supermarkt inpandig georganiseerd. Met deze ontwikkeling wordt beoogd de voorzieningen in het centrum van Berlicum te behouden en versterken zodat ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod kan worden gegarandeerd. Daarnaast is het centrum een prettige plek om te wonen en verblijven. Op 26 en 27 september 2017 is het bouwplan gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt

Het betreffende perceel bevindt zich in het bestemmingsplan "Hartkamers van Berlicum" en heeft hier de bestemmingen centrum en agrarisch. Op de gronden met de bestemming "centrum" mag slechts één vrijstaande woning gerealiseerd worden. Daarnaast kunnen op deze gronden parkeer-, groen-, speel-, laad- en losvoorzieningen en gebouwen met een maximale nokhoogte van 6 en bouwhoogte van 11 meter gerealiseerd worden.

De gronden achter de woning zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering. Op deze gronden mogen geen gebouwen gerealiseerd worden. Slechts het bouwen van bouwwerken met een maximale hoogte van 2 meter zijn op deze gronden toegestaan.

Het bouwplan maakt echter een supermarkt en appartementen met drie bouwlagen mogelijk. De gebruiks- en bouw mogelijkheden op het betreffende plangebied worden door dit plan dan ook aanzienlijk uitgebreid.

Hieronder licht ik in sub paragrafen de bezwaren omtrent de aantasting van het woongenot van cliënten toe.

Cliënten vrezen veel geluidsoverlast te ondervinden van dit bouwplan

Dat komt door de geringe afstand van het plangebied tot de woning van cliënten. Zo leidt de komst van de enorme bouwmassa - supermarkt en woningen - tot een forse toename van gemotoriseerd verkeer, met alle geluidsoverlast van dien. Ook de extra geluiden die onverbrekkelijk samenhangen met de komst van een grote supermarkt, zoals laad- en losactiviteiten en het heen en weer rijden van winkelwagentjes, dragen daar voor een groot deel aan bij.

In het akoestisch onderzoek wordt bevestigd dat de komst van de supermarkt en woningen met bijbehorende parkeerplaatsen een toename van de geluidsbelasting op de woongevel van de woning van cliënten met zich meebrengt. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dienen geluidschermen op de perceelgrens te worden geplaatst met een hoogte

groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt

In het bestemmingsplan "Hartkamers van Berlicum" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Cliënten vrezen veel geluidsoverlast te ondervinden van dit bouwplan

Tijdens de hierboven genoemde gesprekken met omwonenden zijn verschillende maatregelen besproken die leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en (geluids)overlast voorkomen. In overleg is besloten de volgende maatregelen door te voeren:

- het parkeerterrein wordt na sluitingstijd van de supermarkt met een mechanische schuifpoort afgesloten. Bewoners hebben met een passysteem toegang tot de parkeergarage;
- het parkeerterrein wordt deels in asfalt (rijloper) en deels met stille klinkers (parkeerplaatsen) uitgevoerd;
- de strook voor de winkel wordt uitgevoerd in groot formaat tegel zonder vellingkant;
- het parkeerterrein wordt deels vergroend (minder verharding);
- het laden en lossen van vrachtwagens vindt in pandig en met gesloten roldeuren plaats;

van 6 meter langs de achtertuinen van de Berguulshoeve en de Clarissenhoeve. Achter de woning aan de Hoogstraat 158 dient het geluidsscherm 5 meter hoog te worden.

Aangezien een geluidsscherm met een hoogte van hoger dan 2,50 meter, volgens de gemeente, niet stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn, wordt een scherm met een hoogte van 2,50 meter geplaatst. In de toelichting wordt echter niet gemotiveerd waarom een scherm van hoger dan 2,50 meter niet stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn. Een motivering hieromtrent ontbreekt in het geheel.

Tevens blijkt uit het akoestisch onderzoek dat een scherm met een hoogte van 2,50 meter niet voldoende is om de aanzienlijke overschrijding te beperken. Ondanks een geluidsscherm met een hoogte van 2,50 meter, overschrijdt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ter plaatse van de woningen aan Kantorschoeve, Clarissenhoeve 6 en 8, Veenpad 4 tot en met 8 en Hoogstraat 158 de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De geluidnorm voor de geluidsbelasting in de avond bedraagt 30dB. Dit brengt met zich mee dat de geluidswering ter plaatse van de woning van cliënten 18 dB dient te bedragen.

Naar mijn mening is met deze onderzoeksresultaten voldoende aannemelijk gemaakt dat de voor te nemen geluidswering onvoldoende is. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom in het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat, wanneer achteraf zou blijken dat de geluidswering niet voldoende is, dan aanvullende gevelmaatregelen bij de bestaande woningen worden getroffen. Immers, op grond van de onderzoeksresultaten is nu al duidelijk dat de geluidswering niet voldoende is om een aanvaardbare woon- en leefruimte in de buitenruimtes van de woningen in de directe omgeving te garanderen.

De minimale massa van 10 kg/m² die het scherm dient te hebben is volgens cliënten zeer gering. Om het geluidsoverlast te beperken zou het scherm volgens cliënten moeten voldoen aan een kwaliteit vergeleken met Soundblox Type MA akoestisch blok. Volgens cliënten kan met het plaatsen van het scherm onmogelijk een beperking van de geluidsbelasting gegarandeerd worden.

Op grond van de onderzoeksresultaten uit het akoestisch onderzoek, kan onmogelijk staande worden gehouden, dat sprake is van een goede

- de stalling van winkelwagens wordt tegen het gebouw gesitueerd en omsloten door een aan drie zijden gesloten constructie;
- de winkelwagens worden uitgevoerd met korfklepdempers;
- er wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf maaiveld parkeerterrein. Het geluidsscherm, type Noise Reducer SA-80, heeft een geluidsabsorptie van 17 dB;
- het geluidsscherm wordt gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Runweg;
- om overlast tijdens de sloop en bouw te voorkomen, wordt eerst gestart met de bouw van het geluidsscherm en het inrichten van de groenzone;
- door de grilligheid van de gevels van de appartementen (oa. inbandige loggia's en overkragende balkondelen) zal het geluid door het onregelmatige geveloppervlak diffuse reflecteren waardoor er geluidsreductie optreedt;
- de deels inbandige balkons worden uitgevoerd met geluidsabsorberende steenwol plafondpanelen;
- in de aan de exploitant van de supermarkt te verlenen milieuvergunning worden maatwerkvoorschriften opgenomen met betrekking tot akoestische normen;
- er zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van de groenstrook rondom het parkeerterrein en de inrichting van de groenstrook.

Om te bepalen of er ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bovenstaande maatregelen zijn meegenomen in het onderzoek. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

ruimtelijke ordening. Aangezien de gemeente, naar aanleiding van de onderzoeksresultaten, geen nader onderzoek heeft laten verrichten naar de overschrijding van de geluidsbelasting in de buitenruimte van de woning van cliënten, kan vastgesteld worden dat dit ontwerpplan onzorgvuldig is opgesteld. Immers, de gemeente dient bij een ontheffingsbesluit, op grond van de wet, zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd kan worden dat de geluidswering niet voldoende is om de geluidsbelasting binnen de woning van cliënten te beperken. Het bouwplan draagt niet bij aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de buitenruimtes van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Cliënten vrezen voor onaanvaardbare gezondheidsrisico's

De uitvoering van het plan brengt een toename van bezoekers en gemotoriseerd verkeer met zich mee. De toename van het gemotoriseerde verkeer heeft onvermijdelijk ook gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gezondheid van direct omwonenden en cliënten dreigen hierdoor in gevaar te komen.

In de toelichting op het bestemmingsplan worden deze risico's ten onrechte gemarginaliseerd. Immers, aan de hand van de zogenaamde NIBM-tool komen de opstellers van het bestemmingsplan vrij makkelijk tot de conclusie dat het allemaal wel meevalt met de luchtverontreiniging omdat zij uit dit model afleiden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Het is bij dit soort bureauberekeningen echter altijd zo dat de uitkomst sterk afhankelijk is van de aannames die de onderzoekers daarbij hanteren. Zo wordt hier bijvoorbeeld voor het gemak maar aangenomen dat circa 80% van het verkeer via de Runweg zich richting het noorden naar de rotonde zal begeven. Vandaar uit zou het verkeer zich verder verspreiden over de kern Berlicum. Op deze wijze kunnen onderzoekers vrijwel altijd komen tot iedere gewenste uitkomst. Dit doet echter geen recht aan de realiteit waar cliënten mee te maken gaan krijgen.

Cliënten vrezen voor onaanvaardbare gezondheidsrisico's

Op basis van wet- en regelgeving is het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet vereist. Om discussie te voorkomen is aanvullend toch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is uitgegaan van het "worst case scenario". Het onderzoek wordt toegevoegd aan het wijzigingsplan.

Uit het luchtonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor het aspect luchtkwaliteit waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Vast staat namelijk dat het gebouwencomplex praktisch in de achtertuin van cliënten zal worden gebouwd. Alleen al de enorme hoeveelheid auto's en vrachtwagens die zullen gaan manoeuvreren over het parkeerterrein zal een sterke negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. Niet is gebleken dat de onderzoekers dit aspect hebben meegewogen in de oordeelsvorming. Cliënten pleit er daarom voor dat de gemeente de situatie zal gaan beoordelen op een wijze waarin de direct omwonenden zich kunnen herkennen en waarin recht wordt gedaan aan hun legitieme belangen.

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een enorm gebouwencomplex met een hoogte van ongeveer 16 meter op een geringe afstand van de woning van cliënten. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen op het perceel van cliënten, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënten vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

Cliënten verwachten lichthinder te ondervinden

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstopping en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Met omwonenden zijn op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 in goed overleg afspraken gemaakt om mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen.

Om inkijk te voorkomen worden er bomen geplant op het parkeerterrein en in de groenstrook. Daarnaast worden de balkons uitgevoerd in melkglas.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

Door de architect is, per jaargetijde, een zonnestudie uitgevoerd. In het model is zowel het bouwplan (nieuwbouw) als de belendende bebouwing (bestaande bebouwing) ingevoerd. Het bouwplan is noord oostelijk gesitueerd ten opzichte van Clarissenhoeve en Berguulshoeve. Uit de zonnestudie blijkt dat de meeste schaduw wordt veroorzaakt door de belendende bebouwing. De schaduw veroorzaakt door de nieuwbouw is marginaal en beperkt zich tot de ochtenduren.

Cliënten verwachten lichthinder te ondervinden

Vanwege openbare orde en veiligheid is het wenselijk om het parkeerterrein te verlichten. Bij het plaatsen van de lichtmasten wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden. De lichtmasten worden voorzien van smalle lichtbundels zodat het parkeerterrein gericht verlicht kan worden en er geen overlast richting omgeving ontstaat. Daarnaast worden de lichtmasten voorzien van sensoren zodat de verlichting alleen aangaat bij beweging.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Het bouwen van een enorm gebouwencomplex tot een hoogte van wel zestien meter, vlak achter de woning van cliënten, levert zoals gezegd een ernstige inbreuk op ten aanzien van het woon- en leefmilieu van cliënt. Dit tast immers het uitzicht aan en creëert een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Het mag duidelijk zijn dat de waarde van de woning van cliënten hier enorm onder zal gaan lijden. Behoorlijk bestuur vergt dat de gemeente bij de vaststelling van het definitieve plan ook daar aandacht aan besteedt.

Immers, nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt. En als dat niet haalbaar is, zou in dit geval het nemen van aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de nadelen voor cliënten zoveel mogelijk weg te nemen.

Voorstel

Er is een oplossing die het bouwplan mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer de privacy en geluidsoverlast van cliënten vermindert. Als de gemeente de volgende maatregelen ter beperking neemt, kan dit nadeel worden beperkt.

Het gaat dan om de plaatsing van groene leibomen achter de woning. Ook een begroeid geluidsscherm, dat zich bevindt tussen de woning van cliënten en de geprojecteerde complex, kan een gunstige bijdrage leveren aan de instandhouding van de behoefte aan privacy van cliënten. Daarnaast is er een groenstrook die de grens vormt tussen de achterzijde van de woning van cliënten en het plangebied. Cliënten zijn er een voorstander van om deze groenstrook zowel aan de voor- als aan de achterzijde af te sluiten. Deze afsluiting is aan de zijde van de woning noodzakelijk om de inkijk in de woning van cliënten te beperken en aan de achterzijde nodig om overlast van jongeren te voorkomen. Deze overlast bestaat met name uit het weerkaatsen van (voet)ballen.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan.

Mocht de indiener van de zienswijze alsnog van mening zijn dat de woning in waarde daalt, dan is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen.

Voorstel

Tijdens de hierboven genoemde gesprekken met omwonenden zijn verschillende maatregelen besproken die leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en (geluids)overlast voorkomen. In overleg is besloten de volgende maatregelen door te voeren:

- het parkeerterrein wordt na sluitingstijd van de supermarkt met een mechanische schuifpoort afgesloten. Bewoners hebben met een passysteem toegang tot de parkeergarage;
- het parkeerterrein wordt deels in asfalt (rijloper) en deels met stille klinkers (parkeerplaatsen) uitgevoerd;
- de strook voor de winkel wordt uitgevoerd in groot formaat tegel zonder vellingkant;
- het parkeerterrein wordt deels vergroend (minder verharding);
- het laden en lossen van vrachtwagens vindt inpandig en met gesloten roldeuren plaats;
- de stalling van winkelwagens wordt tegen het gebouw gesitueerd en omsloten door een aan drie zijden gesloten constructie;
- de winkelwagens worden uitgevoerd met korfklepdempers;

Voorts vragen cliënten u om de wanden van de balkons van melkglas te zijn voorzien, zodat de inkijk op het perceel van cliënten kan worden beperkt. Tot slot verzoeken cliënten dat ten minste een geluidsbeperkende maatregel als afsluiting van de parkeerplaats in de nachtelijke uren zou moeten worden doorgevoerd. De parkeerplaats bevindt zich immers op gemeentegrond. Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van openbare ruimte waar een ieder vierentwintig uur van de dag gebruik kan maken, met alle extra geluidsoverlast van dien. Alleen een afsluiting tijdens de nacht kan deze problemen voorkomen. Immers, de kans is groot dat de parkeerplaats, wanneer geen auto's geparkeerd zijn, gebruikt zal gaan worden als voetbalplaats voor jongeren. Om hinder te voorkomen verzoeken cliënten u om de ondergrond van de te realiseren parkeerplaats van asfalt te voorzien. Ook dienen er stroken groen/ bomen geplaatst worden. Indien aan dit voorstel tegemoet kan worden gekomen, dan zijn cliënten dan ook bereid om hun zienswijze in te trekken. <u>Verzoek</u> Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Dan wel vraagt zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.	• er wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf maaiveld parkeerterrein. Het geluidsscherm, type Noise Reducer SA-80, heeft een geluidsabsorptie van 17 dB; • het geluidsscherm wordt gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Runweg; • om overlast tijdens de sloop en bouw te voorkomen, wordt eerst gestart met de bouw van het geluidsscherm en het inrichten van de groenzone; • door de grilligheid van de gevels van de appartementen (oa. in pandige loggia's en overkragende balkondelen) zal het geluid door het onregelmatige geveloppervlak diffuse reflecteren waardoor er geluidsreductie optreedt; • de deels in pandige balkons worden uitgevoerd met geluidsabsorberende steenwol plafonddelen; • in de aan de exploitant van de supermarkt te verlenen milieuvergunning worden maatwerkvoorschriften opgenomen met betrekking tot akoestische normen; • de lichtmasten op het parkeerterrein worden voorzien van smalle, gerichte lichtbundels zodat het parkeerterrein gericht verlicht kan worden en er geen overlast richting omgeving ontstaat. Daarnaast worden de lichtmasten voorzien van sensoren zodat de verlichting alleen aangaat bij beweging; • om inkijk te voorkomen worden er bomen geplant op het parkeerterrein en in de groenstrook. Daarnaast worden de balkons uitgevoerd in melkglas; • er zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van de groenstrook rondom het parkeerterrein en de inrichting van de groenstrook. <u>Verzoek</u> Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen en het wijzigingsplan wordt gewijzigd aangeboden voor vaststelling.
	Conclusie Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en studies (zonnestudie) uitgevoerd.

	Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en verwerkt in de toelichting en planregels van het wijzigingsplan. De toelichting is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het onderzoek industrielawaai en de zonnestudie. In de planregels is artikel 3.2.5 sub a aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.
Indiener zienswijze	
Cliënt is het niet eens met het ontwerp "Wijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum", gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 1 februari 2018, nr. 5152. Cliënt woont ten noordwesten van het plangebied. Dit plan heeft voor hem nadelige gevolgen. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief <u>Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt</u> Het ontwerpplan, zoals dat ter inzage is gelegd, vormt een (partiële) wijziging van het ter plaatse reeds geldende bestemmingsplan "Hartkamers van Berlicum" (het "moederplan"). De voorgestelde wijziging heeft als achtergrond om de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten aanzien van het plangebied fors te verruimen. Hierdoor wordt op deze locatie de komst van een grote supermarkt mogelijk gemaakt. Dit alles eventueel in combinatie met wonen op de verdiepingen. Het komt er dus met andere woorden op neer dat vlak achter de tuin van cliënt een enorm gebouwencomplex tot stand zal gaan komen. Een ernstige inbreuk op de bestaande woon- en leefsituatie van cliënt derhalve. Bij het opstellen van de plannen is op de nadelige effecten daarvan op de woon- en leefomgeving van omwonenden, waaronder cliënt, ten onrechte geen enkele rekening gehouden. Van enig daadwerkelijk overleg tussen gemeente en projectontwikkelaar met de bewoners is tot op heden geen enkele sprake geweest.	<u>Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt</u> Aan het opstellen van dit wijzigingsplan is een zorgvuldig en uitgebreid voorbereidingstraject vooraf gegaan. De beoogde centrumontwikkeling wordt benoemd in de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2009), de Gebiedsvisie [REDACTED] (2015), de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode (2015) en de Woonvisie 2016-20121 (2016). De planologische mogelijkheden zijn verankerd in het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum (2017). De gebiedsvisie [REDACTED] vormt de basis voor het uitgewerkte bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de in de gebiedsvisie opgenomen hoogten. Voor de achterzijde is in de gebiedsvisie geen maatgevende hoogte opgenomen. Bij de uitwerking van het bouwplan is ervoor gekozen om zowel aan de voorzijde als achterzijde appartementen te realiseren zodat een tweezijdige beleving ontstaat. Dit bevordert de leefbaarheid en sociale controle op het parkeerterrein. Daarnaast is ter verbetering van de

Ik zal hieronder puntsgewijs de bezwaren van cliënt nader toelichten.

Cliënt vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan

Dat komt door de geringe afstand van het plangebied tot de woning van de cliënt. Zo leidt de komst van de enorme bouwmassa - supermarkt en woningen - tot een forse toename van gemotoriseerd verkeer, met alle geluidsoverlast van dien. Ook de extra leefgeluiden die onverbrekkelijk samenhangen met de komst van een grote supermarkt, zoals laad- en losactiviteiten en het heen en weer rijden van winkelwagentjes, dragen daar voor een groot deel aan bij.

In het akoestisch onderzoek (paragraaf 4.9 van de plantoelichting) wordt bevestigd dat de komst van de supermarkt en woningen met bijbehorende parkeerplaatsen een toename van de geluidsbelasting op de woongevel van de woning van cliënten met zich meebrengt. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dienen geluidschermen op de perceelgrens te worden geplaatst met een hoogte van 6 meter langs de achtertuinen van de Berguulsehoeve en de Clarissenhoeve. Achter de woning aan de Hoogstraat 158 dient het geluidscherm 5 meter hoog te worden.

(verkeers)veiligheid en het voorkomen van geluidsoverlast het bevoorraden van de supermarkt in pandig georganiseerd.

Met deze ontwikkeling wordt beoogd de voorzieningen in het centrum van Berlicum te behouden en versterken zodat ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod kan worden gegarandeerd. Daarnaast is het centrum een prettige plek om te wonen en verblijven.

Op 26 en 27 september 2017 is het bouwplan gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden.

Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan.

Cliënt vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan

Tijdens de hierboven genoemde gesprekken met omwonenden zijn verschillende maatregelen besproken die leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en (geluids)overlast voorkomen. In overleg is besloten de volgende maatregelen door te voeren:

- het parkeerterrein wordt na sluitingstijd van de supermarkt met een mechanische schuifpoort afgesloten. Bewoners hebben met een passysteem toegang tot de parkeergarage;
- het parkeerterrein wordt deels in asfalt (rijloper) en deels met stille klinkers (parkeerplaatsen) uitgevoerd;
- de strook voor de winkel wordt uitgevoerd in groot formaat tegel zonder vellingkant;
- het parkeerterrein wordt deels vergroend (minder verharding);
- het laden en lossen van vrachtwagens vindt in pandig en met gesloten roldeuren plaats;
- de stalling van winkelwagens wordt tegen het gebouw gesitueerd en omsloten door een aan drie zijden gesloten constructie;
- de winkelwagens worden uitgevoerd met korfklepdempers;

Aangezien een geluidsscherm met een hoogte van meer dan 2,50 meter volgens de gemeente niet stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn, wordt een scherm met een hoogte van 2,50 meter geplaatst. In de toelichting wordt echter niet gemotiveerd waarom een scherm van hoger dan 2,50 meter niet stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn. Een motivering hieromtrent ontbreekt in het geheel.

Tevens blijkt uit het akoestisch onderzoek dat een scherm met een hoogte van 2,50 meter niet voldoende is om de aanzienlijke overschrijding te beperken. Ondanks een geluidsscherm met een hoogte van 2,50 meter, overschrijdt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ter plaatse van de woningen aan Kantorshoeve, Clarissenhoeve 6 en 8, Veenpad 4 tot en met 8 en Hoogstraat 158, de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De geluidnorm voor de geluidsbelasting in de avond bedraagt 30dB. Dit brengt met zich mee dat de geluidswering ter plaatse van de woning van cliënt 18dB dient te bedragen.

Naar de mening van cliënt is met deze onderzoeksresultaten voldoende aannemelijk gemaakt dat de voor te nemen geluidswering onvoldoende is. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom in het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat pas wanneer achteraf zou blijken dat de geluidswering niet voldoende zou zijn, aanvullende gevelmaatregelen bij de bestaande woningen worden getroffen.

Immers, op grond van de onderzoeksresultaten is nu al duidelijk dat de beoogde geluidswering niet voldoende zal zijn om een aanvaardbaar woon- en leefruimte in de buitenruimtes van de woningen in de directe omgeving te garanderen.

De minimale massa van 10 kg/m² die het scherm dient te hebben, is volgens cliënt zeer gering. Om het geluidsoverlast te beperken zou het scherm volgens cliënt moeten voldoen aan een kwaliteit vergeleken met Soundblox Type MA akoestisch blok. Volgens cliënt kan met het plaatsen van het scherm onmogelijk een beperking van de geluidsbelasting worden gegarandeerd.

Daarnaast schrijft het (ontwerp)plan ter beperking van de geluidsoverlast als "best beschikbare techniek" voor dat het parkeerterrein in asfalt dient te worden uitgevoerd. Cliënt merkt daarover op dat dit is gebeurd op verzoek

- er wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf maaiveld parkeerterrein. Het geluidsscherm, type Noise Reducer SA-80, heeft een geluidsabsorptie van 17 dB;
- het geluidsscherm wordt gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Runweg;
- om overlast tijdens de sloop en bouw te voorkomen, wordt eerst gestart met de bouw van het geluidsscherm en het inrichten van de groenzone;
- door de grilligheid van de gevels van de appartementen (oa. inpandige loggia's en overkragende balkondelen) zal het geluid door het onregelmatige geveloppervlak diffuse reflecteren waardoor er geluidsreductie optreedt;
- de deels inpandige balkons worden uitgevoerd met geluidsabsorberende steenwol plafonddelen;
- in de aan de exploitant van de supermarkt te verlenen milieuvergunning worden maatwerkvoorschriften opgenomen met betrekking tot akoestische normen;
- er zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van de groenstrook rondom het parkeerterrein en de inrichting van de groenstrook.

Om te bepalen of er ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bovenstaande maatregelen zijn meegenomen in het onderzoek. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

van de omwonenden. Het gevaar bestaat echter dat een geasfalteerd parkeerterrein aantrekkelijk zal worden als speelplaats, voor bijvoorbeeld skaten en voetballen. Om dit te voorkomen, verzoekt cliënt om het terrein nader in te richten met bijvoorbeeld stroken groen of grind tussen de parkeerplaatsen.

Op grond van de onderzoeksresultaten uit het akoestisch onderzoek kan in ieder geval onmogelijk staande worden gehouden dat thans sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de gemeente naar aanleiding van de onderzoeksresultaten geen nader onderzoek heeft laten verrichten naar de overschrijding van de geluidsbelasting in de buitenruimte van de woning van cliënt kan worden vastgesteld dat dit ontwerpplan onzorgvuldig is opgesteld. Immers, de gemeente dient bij een ontheffingsbesluit op grond van de wet zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

Cliënt concludeert daarom dat de geluidswering niet voldoende is om de geluidsbelasting binnen zijn woning te beperken. Het bouwplan draagt niet bij aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de buitenruimtes van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Los daarvan vindt cliënt dat ten minste een geluidsbeperkende maatregel als afsluiting van de parkeerplaats in de nachtelijke uren zou moeten worden doorgevoerd. De parkeerplaats bevindt zich immers op gemeenteground. Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van openbare ruimte waar een ieder vierentwintig uur van de dag gebruik kan maken, met alle extra geluidsoverlast van dien. Alleen een afsluiting tijdens de nacht kan deze problemen voorkomen.

Cliënt vreest onaanvaardbare gezondheidsrisico's

De hiervoor geschetste forse toename van het gemotoriseerde verkeer heeft onvermijdelijk ook gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gezondheid van direct omwonenden en cliënt dreigt immers in gevaar te komen door een aanzienlijke toename in de uitstoot aan fijnstof

In de toelichting op het bestemmingsplan worden deze risico's ten onrechte gemarginaliseerd. Immers, aan de hand van de zogenaamde NIBM-tool komen de opstellers van het bestemmingsplan vrij makkelijk tot de conclusie dat het allemaal wel meevalt met de luchtverontreiniging omdat zij uit dit model afleiden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in

Cliënt vreest onaanvaardbare gezondheidsrisico's

Op basis van wet- en regelgeving is het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet vereist. Om discussie te voorkomen is aanvullend toch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is uitgegaan van het "worst case scenario". Het onderzoek wordt toegevoegd aan het wijzigingsplan.

Uit het luchtonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor het aspect luchtkwaliteit waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

betekende mate is. Het is bij dit soort bureauberekeningen echter altijd zo dat de uitkomst sterk afhankelijk is van de aannames die de onderzoekers daarbij hanteren. Zo wordt hier bijvoorbeeld als "input" voor deze berekening voor het gemak maar aangenomen dat circa 80% van het verkeer via de Runweg zich richting het noorden naar de rotonde zal begeven. Vandaar uit zou het verkeer zich verder verspreiden over de kern Bericum. Op deze wijze kunnen onderzoekers vrijwel altijd komen tot iedere gewenste uitkomst. Dit doet echter geen recht aan de realiteit waar cliënt mee te maken gaat krijgen.

Vast staat namelijk dat het gebouwencomplex vlak achter de tuin van cliënt zal worden gebouwd. Alleen al de enorme hoeveelheid auto's en vrachtwagens die zullen gaan manoeuvreren over het parkeerterrein zal een sterke negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. Niet is gebleken dat de onderzoekers dit aspect hebben meegewogen in de oordeelsvorming. Cliënt pleit er daarom voor dat de gemeente de situatie zal gaan beoordelen op een wijze waarin de direct omwonenden zich kunnen herkennen en waarin recht wordt gedaan aan hun legitieme belangen.

De privacy van cliënt wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een enorm gebouwencomplex met een maximaal toegestane bouwhoogte van 16 meter in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen en de balkons op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Cliënt vraagt daarom om een aantal maatregelen ter beperking van dit nadeel. Het gaat dan om de plaatsing van (blijvende) groene leibomen achter zijn woning. Ook een begroeid geluidsscherm, dat zich bevindt op ruime afstand tussen de woning van cliënt en de geprojecteerde complex, kan een gunstige bijdrage leveren aan de instandhouding van de behoefte aan privacy van cliënt. Daarbij is wel van belang dat deze begroeiing aan beide zijden van het scherm plaatsvindt: aan de zijde van cliënt vanwege het zicht, aan de andere zijde om kaatsen in verband met balspelen te voorkomen.

De privacy van cliënt wordt aangetast als dit plan doorgaat

Met omwonenden zijn op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 in goed overleg afspraken gemaakt om mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen.

Om inkijk te voorkomen worden er bomen geplant op het parkeerterrein en in de groenstrook. Daarnaast worden de balkons uitgevoerd in melkglas.

Daarnaast is er een groenstrook die de grens vormt tussen de achterzijde van de woning van cliënt en het plangebied. Deze groenstrook is zowel aan de voor- als aan de achterzijde afgesloten. Cliënt is er een voorstander van om deze afsluiting zowel op de korte als op de lange termijn in stand te houden.

Bovendien pleit cliënt ervoor dat in de nieuwe situatie dit pad ook zal worden afgesloten vanuit de richting van de Berguulsehoeve. Dit om het rondhangen van jongeren te voorkomen.

Tot slot merkt cliënt op dat zijn privacy ermee zou zijn geholpen indien de wanden van de balkons zouden worden voorzien van melkglas.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënt vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

Cliënt heeft hiervoor al gepleit voor de plaatsing van groene leibomen om zijn privacy te waarborgen. Daarbij is wel van belang dat bij deze plaatsing er ook rekening mee zal worden gehouden dat het daglicht voor cliënt niet wordt weggenomen. De schaduwtekeningen zouden een nuttig hulpmiddel kunnen zijn om ook in dat opzicht te kunnen komen tot de juiste plaatsbepaling.

Cliënt verwacht lichthinder te ondervinden

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Dit heeft er onder meer mee te maken dat als de parkeerplaats 's avonds in gebruik zou zijn, de lichten van de auto's in de woning van cliënt zouden kunnen gaan schijnen. Dit heeft verschillende negatieve effecten op het leefmilieu. Zo kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid. Ook om deze reden pleit cliënt voor passende maatregelen, zodat de parkeerplaats 's nachts afgesloten zal zijn voor het verkeer.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

Door de architect is, per jaargetijde, een zonnestudie uitgevoerd. In het model is zowel het bouwplan (nieuwbouw) als de belendende bebouwing (bestaande bebouwing) ingevoerd. Het bouwplan is noord oostelijk gesitueerd ten opzichte van Clarissenhoeve en Berguulsehoeve. Uit de zonnestudie blijkt dat de meeste schaduw wordt veroorzaakt door de belendende bebouwing. De schaduw veroorzaakt door de nieuwbouw is marginaal en beperkt zich tot de ochtenduren.

Cliënten verwachten lichthinder te ondervinden

Vanwege openbare orde en veiligheid is het wenselijk om het parkeerterrein te verlichten. Bij het plaatsen van de lichtmasten wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden. De lichtmasten worden voorzien van smalle lichtbundels zodat het parkeerterrein gericht verlicht kan worden en er geen overlast richting omgeving ontstaat. Daarnaast worden de lichtmasten voorzien van sensoren zodat de verlichting alleen aangaat bij beweging.

<u>Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan</u> Het bouwen van een enorm gebouwencomplex tot een hoogte van wel zestien meter, vlak achter de woning van cliënt, levert zoals gezegd een ernstige inbreuk op ten aanzien van het woon- en leefmilieu van cliënt. Dit tast immers het uitzicht aan en creëert een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Het mag duidelijk zijn dat de waarde van de woning van cliënt hier enorm onder zal gaan lijden. Behoorlijk bestuur vergt dat de gemeente bij de vaststelling van het definitieve plan ook daar aandacht aan besteedt. Immers, nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt. En als dat niet haalbaar is, zou in dit geval het nemen van aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de nadelen voor cliënt zoveel mogelijk weg te nemen. Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen En anders vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze. Dit houdt dus in dat de raad bij de definitieve vaststelling van het plan de in deze zienswijze voorgestelde maatregelen treft die niet waren geregeld in het (ontwerp)plan.	<u>Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan</u> Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Er zijn afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en deels verwerkt in het wijzigingsplan. Mocht de indiener van de zienswijze alsnog van mening zijn dat de woning in waarde daalt, dan is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen.
	Conclusie Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en studies (zonnestudie) uitgevoerd. Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en verwerkt in de toelichting en planregels van het wijzigingsplan.

	De toelichting is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het onderzoek industrielawaai en de zonnestudie. In de planregels is artikel 3.2.5 sub a aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.
Indiener zienswijze	
██████████ is het niet eens met het ontwerpwijzigingsplan Hoogstraat 162 Berlicum. Cliënte woont ten westen van het plangebied. Dit plan heeft voor haar evident nadelige gevolgen. Zo voorziet het plan in de mogelijkheid om zeer nabij haar perceel 24 uur per dag openbaar te parkeren, daar waar nu alleen agrarische gebruik zonder bouwmogelijkheid is toegestaan, komt het bestaande bouwblok 25 meter dichterbij met een bouwhoogte van 16 meter (terwijl thans alleen 25 meter verderop tot 11 meter mag worden gebouwd) en wordt in plaats van 1 woning de bouw van 43 appartementen mogelijk. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief, in aanvulling op de zienswijze welke zij met andere omwonenden al aan u voor heeft gelegd. Ook heeft ██████████ kennis genomen van de zienswijze welke door Stichting Achmea Rechtsbijstand voor ██████████ is ingediend, welke zienswijze zij tot de hare maakt. In aanvulling daarop breng ik voor ██████████ het volgende naar voren. Het ontwerp voorziet in een groot aantal nadelige wijzigingen van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden Het huidige bestemmingsplan bepaalt dat in de nabijheid van de woning van ██████████ geen gebouwen zijn toegestaan en alleen agrarisch gebruik is toegestaan. Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid om op die grond waar thans niet mag worden gebouwd onder meer een supermarkt en 43 niet grondgebonden woningen te bouwen, met een wijziging van de toegestane bouwhoogte van 0 in 16 meter en het perceel welhaast tot de perceelgrens in gebruik te nemen als parkeerterrein. Voor het verder weg gelegen gedeelte geldt dat het bouwblok wordt vergroot, de bouwhoogte van 11 meter wordt verhoogd tot ook 16 meter, wordt gestapelde bouw toegestaan en wordt de vestiging van een supermarkt toegestaan.	Aan het opstellen van dit wijzigingsplan is een zorgvuldig en uitgebreid voorbereidingstraject vooraf gegaan. De beoogde centrumontwikkeling wordt benoemd in de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2009), de Gebiedsvisie ██████████ (2015), de Nota detailhandel en horeca Berlicum/Middelrode (2015) en de Woonvisie 2016-20121 (2016). De planologische mogelijkheden zijn verankerd in het bestemmingsplan Hartkamers van Berlicum (2017). De gebiedsvisie ██████████ vormt de basis voor het uitgewerkte bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de in de gebiedsvisie opgenomen hoogten. Voor de achterzijde is in de gebiedsvisie geen maatgevende hoogte opgenomen. Bij de uitwerking van het bouwplan is ervoor gekozen om zowel aan de voorzijde als achterzijde appartementen te realiseren zodat een tweezijdige beleving ontstaat. Dit bevordert de leefbaarheid en sociale controle op het parkeerterrein. Daarnaast is ter verbetering van de (verkeers)veiligheid en het voorkomen van geluidsoverlast het bevoorraden van de supermarkt inpandig georganiseerd. Met deze ontwikkeling wordt beoogd de voorzieningen in het centrum van Berlicum te behouden en versterken zodat ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod kan worden gegarandeerd. Daarnaast is het centrum een prettige plek om te wonen en verblijven. Tijdens de hierboven genoemde gesprekken met omwonenden zijn verschillende maatregelen besproken die leiden tot een verbetering van het

██████ stelt zich voor alles op het standpunt dat u niet bevoegd bent dit wijzigingsplan vast te stellen. Het moederplan voorziet voor het gebied in een wijzigingszone. Op grond daarvan mogen bestemming, het bouwvlak, het maximum aantal woningen, de goothoogte en de bouwhoogte worden gewijzigd. Zo voorziet het ontwerp in het wijzigen van de bestemming agrarisch in de bestemming centrum, het vergroten van het bouwvlak, het verruimen van het aantal toegestane woningen van 1 tot 43 en het verhogen van de bouwhoogte van 0 of 11 naar 16 meter.

Het ontwerp voorziet echter ook in de bouwaanduiding gestapeld en de functieaanduiding supermarkt. Het huidige plan bevat voor het gebied geen functieaanduiding welke de vestiging van een supermarkt bij recht toestaat en bepaalt dat woningen vrijstaand moeten worden gebouwd. Het huidige plan bepaalt ook niet dat het plan in die zin kan worden gewijzigd. U bent daarom niet bevoegd dit plan vast te stellen.

Overigens meent ██████ dat ook de bepaling die de bevoegdheid biedt om met name het aantal woningen te verruimen, de bouwhoogte te verhogen en het bouwblok te verruimen onverbindend is, omdat de bepaling geen objectieve grenzen aan die bevoegdheid stelt en dus een ongelimiteerd aantal woningen mogelijk zou maken, een ongelimiteerde bouwhoogte als ook 100% bebouwing. Ook daarom mag het plan niet in deze zin worden gewijzigd.

██████ stelt zich op het standpunt dat de toelichting met bijlagen niet als een goede ruimtelijke onderbouwing van dit plan kan worden aangemerkt. De toelichting met bijlagen is niet op de juiste uitgangspunten gebaseerd. Daarin is niet dan wel ontoereikend gemotiveerd dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Sterker nog, daaruit blijkt dat onvoldoende verzekerd is dat zelfs het voldoen aan wettelijke normen niet is gewaarborgd.

Gesteld is dat sprake is van een ontwikkeling in gemengd gebied en daarom een afstandsnorm van 0 meter kan worden toegepast. De woning van ██████ bevindt zich allerm minst in gemengd gebied, maar in een rustige woonwijk. Het plan voorziet in onder meer in een openbare parkeergelegenheid, welke 24 uur per dag kan worden gebruikt. De

woon- en leefklimaat en (geluids)overlast voorkomen. In overleg is besloten de volgende maatregelen door te voeren:

- het parkeerterrein wordt na sluitingstijd van de supermarkt met een mechanische schuifpoort afgesloten. Bewoners hebben met een passysteem toegang tot de parkeergarage;
- het parkeerterrein wordt deels in asfalt (rijloper) en deels met stille klinkers (parkeerplaatsen) uitgevoerd;
- de strook voor de winkel wordt uitgevoerd in groot formaat tegel zonder vellingkant;
- het parkeerterrein wordt deels vergroend (minder verharding);
- het laden en lossen van vrachtwagens vindt inpandig en met gesloten roldeuren plaats;
- de stalling van winkelwagens wordt tegen het gebouw gesitueerd en omsloten door een aan drie zijden gesloten constructie;
- de winkelwagens worden uitgevoerd met korfklepdempers;
- er wordt een geluidsscherm gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf maaiveld parkeerterrein. Het geluidsscherm, type Noise Reducer SA-80, heeft een geluidsabsorptie van 17 dB;
- het geluidsscherm wordt gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Runweg;
- om overlast tijdens de sloop en bouw te voorkomen, wordt eerst gestart met de bouw van het geluidsscherm;
- door de grilligheid van de gevels van de appartementen (oa. inpandige loggia's en overkragende balkondelen) zal het geluid door het onregelmatige geveloppervlak diffuse reflecteren waardoor er geluidsreductie optreedt;
- de deels inpandige balkons worden uitgevoerd met geluidsabsorberende steenwol plafondelen;
- in de aan de exploitant van de supermarkt te verlenen milieuvergunning worden maatwerkvoorschriften opgenomen met betrekking tot akoestische normen;
- er zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van de groenstrook rondom het parkeerterrein en de inrichting van de groenstrook.

Om te bepalen of er ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bovenstaande maatregelen zijn meegenomen in het onderzoek. Uit het

daarvoor geldende afstandsnorm van 30 meter wordt bij lange na niet gehaald.

In bijlage 5 zijn de akoestische gevolgen beschreven. De uitkomst is dat een geluidscherm van 6 meter hoog vereist is om een gunstig woon- en leefklimaat veilig te stellen. Gesteld is dat zo'n hoogte stedenbouwkundig ongewenst is. Zonder toelichting is die stelling onbegrijpelijk. Het ontwerp namelijk voorziet in een regiem dat het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde tot 6 meter hoog bij recht toestaat. Wanneer het inderdaad stedenbouwkundig onwenselijk is om hier een 6 meter hoog geluidscherm te plaatsen, dan moet de conclusie zijn dat het ontwerp ondeugdelijk is, althans in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, nu dat ontwerp deze bouwhoogte bij recht toestaat. Daarbij moet worden bedacht dat in elk geval ter hoogte van de woning van [REDACTED] planologisch is voorzien in een afschermdende groenstrook.

Ook is het [REDACTED] opgevallen de toelichting en/of bijlage 5 uitwijst dat toepassing van een geluidscherm voor de avondperiode een lagere geluidbelasting mogelijk maakt dan welke in het voorgestelde maatvoorschrift is opgenomen, zodat het vaststellen van het maatvoorschrift niet verzekerd dat een geluidscherm wordt toegepast.

Ook meent [REDACTED] dat toepassing van het Alara-principe (as low as reasonably possible) niet zou moeten leiden tot het voorschrijven van een voorziening voor metalen winkelwagentjes, maar het gebruik van kunststof winkelwagens zou moeten voorschrijven.

Ook meent [REDACTED] dat buiten de toetsing aan de hinder door geluid de toelichting en/of de bijlagen ten onrechte niet is onderzocht wat de gevolgen van deze planologisch verruiming voor omwonenden zijn. Uitzicht, zonlicht, privacy, het zijn aspecten welke volstrekt niet onderzocht of betrokken zijn, hetgeen zich niet verhoudt met het gegeven dat het moederplan de wijzigingsbevoegdheid niet objectief heeft begrensd. Zelfs een schaduwberekening ontbreekt.

[REDACTED] vraagt u dan ook het ontwerp niet vast te stellen En anders vraagt zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

[REDACTED] verwijst naar de ingediende zienswijze van de bewoners en de ingediende zienswijze van [REDACTED] en beschouwt deze als ingelast. De betreffende beoordeling van deze zienswijzen wordt hier eveneens als ingelast beschouwd.

In het bestemmingsplan "Hartkamers van Berlicum" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze centrumontwikkeling mogelijk te maken. Artikel 4.1 van het moederplan omvat een brede gemengde functie. Dit wijzigingsplan blijft binnen de reikwijdte van artikel 4.1 van het wijzigingsplan. Dit blijkt ook uit de plantoelichting van het moederplan waar deze beoogde ontwikkeling concreet wordt benoemd.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Berlicum. Dit centrumgebied kenmerkt zich door een diversiteit aan functies. Gezien de aard van dit gebied worden deze functies (supermarkt en detailhandel) aanvaardbaar geacht op korte afstand van woningen. Terecht is uitgegaan van een gemengd gebied en wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

Met omwonenden zijn op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 in goed overleg afspraken gemaakt om mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen.

Om inkijk te voorkomen worden er bomen geplant op het parkeerterrein en in de groenstrook. Daarnaast worden de balkons uitgevoerd in melkglas.

Door de architect is, per jaargetijde, een zonnestudie uitgevoerd. In het model is zowel het bouwplan (nieuwbouw) als de belendende bebouwing (bestaande bebouwing) ingevoerd. Het bouwplan is noord oostelijk gesitueerd ten opzichte van Clarissenhoeve en Berguulshoeve. Uit de zonnestudie blijkt dat de meeste schaduw wordt veroorzaakt door de belendende bebouwing. De schaduw veroorzaakt door de nieuwbouw is marginaal en beperkt zich tot de ochtenduren.

Vanwege openbare orde en veiligheid is het wenselijk om het parkeerterrein te verlichten. Bij het plaatsen van de lichtmasten wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden. De lichtmasten worden voorzien van smalle

	lichtbundels zodat het parkeerterrein gericht verlicht kan worden en er geen overlast richting omgeving ontstaat. Daarnaast worden de lichtmasten voorzien van sensoren zodat de verlichting alleen aangaat bij beweging.
	Conclusie
	Op 3 april 2018, 17 mei 2018 en 1 juni 2018 is met omwonenden gesproken om het bouwplan in te passen in de bestaande omgeving en mogelijke nadelige effecten op de woon- en leefomgeving te voorkomen. Daarnaast zijn er aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit, akoestiek) en studies (zonnestudie) uitgevoerd. Er zijn met de bewoners afspraken gemaakt over het nemen van maatregelen ter voorkoming van (geluids)overlast, het inrichten van het parkeerterrein en het inrichten van de groenzone rondom het parkeerterrein. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten en verwerkt in de toelichting en planregels van het wijzigingsplan. De toelichting is aangevuld met het onderzoek luchtkwaliteit, het onderzoek industrielawaai en de zonnestudie. In de planregels is artikel 3.2.5 sub a aangepast zodat het mogelijk is een geluidsscherm van 4 m te realiseren.