



ONTVANGEN

15 MAART 2023

Het College van Burgemeester en Wethouders Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Bakel, 13 maart 2023

Betreft: zienswijze bestemmingsplan
IMRO-IDN: NL.IMRO.1652.BPROESSEL6BAKEL-ON01

Geachte heer, mevrouw,

In Gemert Nieuwsblad van 7 februari 2023 wordt gemeld dat het bestemmingsplan Roessel Bakel met ID nummer NL.IMRO.1652.BPROESSEL6BAKEL-ON01 ter inzage ligt. Ik heb kennis genomen van het betreffende plan via de site: "Ruimtelijkeplannen.nl". Met dit schrijven wil ik gebruik maken van de gelegenheid om mijn zienswijze op het ontwerp van dit bestemmingsplan kenbaar te maken.

In verschillende krantenartikelen wordt de indruk gewekt dat de plannen al definitief zijn en dat het indienen van een zienswijze en de daaropvolgende beroepsmogelijkheden slechts een formaliteit is.

Dit beeld wordt versterkt doordat in maart 2022 de locatie aan Roessel 6 is gewijzigd naar bestaand stedelijk gebied waarmee wordt voorgesorteerd op de haalbaarheid van de plannen. We zijn pas over de ontwikkeling geïnformeerd nadat deze wijziging heeft plaatsgevonden.

Dit getuigd van weinig transparantie en een vooringenomenheid om deze plannen te realiseren. Uit een brief van  blijkt dat al sinds eind 2020 aan dit initiatief gewerkt wordt. Helaas werden de omwonenden, voor wie de impact het allergrootst is, hierbij niet betrokken.

Ik betreur dat de bewoners aan de Sluisweg, zich in de nadelige positie begeven dat zij niet dagelijks met dergelijke wet -en regelgeving te maken hebben waardoor zij een achterstand hebben t.o.v. de gemeente en de initiatiefnemer. Een gemeente die ook de belangen van de huidige bewoners zou moeten meewegen. Het gevoel is ontstaan dat dit niet gebeurt en dat er volledige medewerking wordt verleent aan de commerciële partij 

Ondanks het feit dat een zienswijze weinig tot niets zal veranderen aan de besluitvorming wil ik toch van dit recht gebruik maken. Dit mede om in de toekomst in beroep te kunnen gaan en een verzoek om voorlopige voorziening te kunnen indienen en uiteindelijk aanspraak te kunnen maken op planschade.

In de bijlage vind u mijn zienswijze.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend



Bijlage: zienswijze.

Zienswijze plan Roessel Bakel

BETREFT:
PLAN: ROESSEL BAKEL
STATUS: ONTWERP
PLANTYPE: BESTEMMINGSPAN
IMRO-IDN: NL.IMRO.1652.BPROESSEL6BAKEL-ON01
INGEDIEND DOOR: [REDACTED]



Algemeen

In [REDACTED] hebben wij de woning aan de [REDACTED] gekocht. Het besluit om tot de aankoop van deze woning over te gaan was voornamelijk vanwege: het uitzicht, het daarbij behorende landelijke karakter, de rustige straat en de privacy. Het betreurt ons dat dit door de plannen sterk onder druk komt te staan waardoor ons woongenot in ernstige mate wordt geschaad. Het verschil in woonbeleving is nogal extreem.

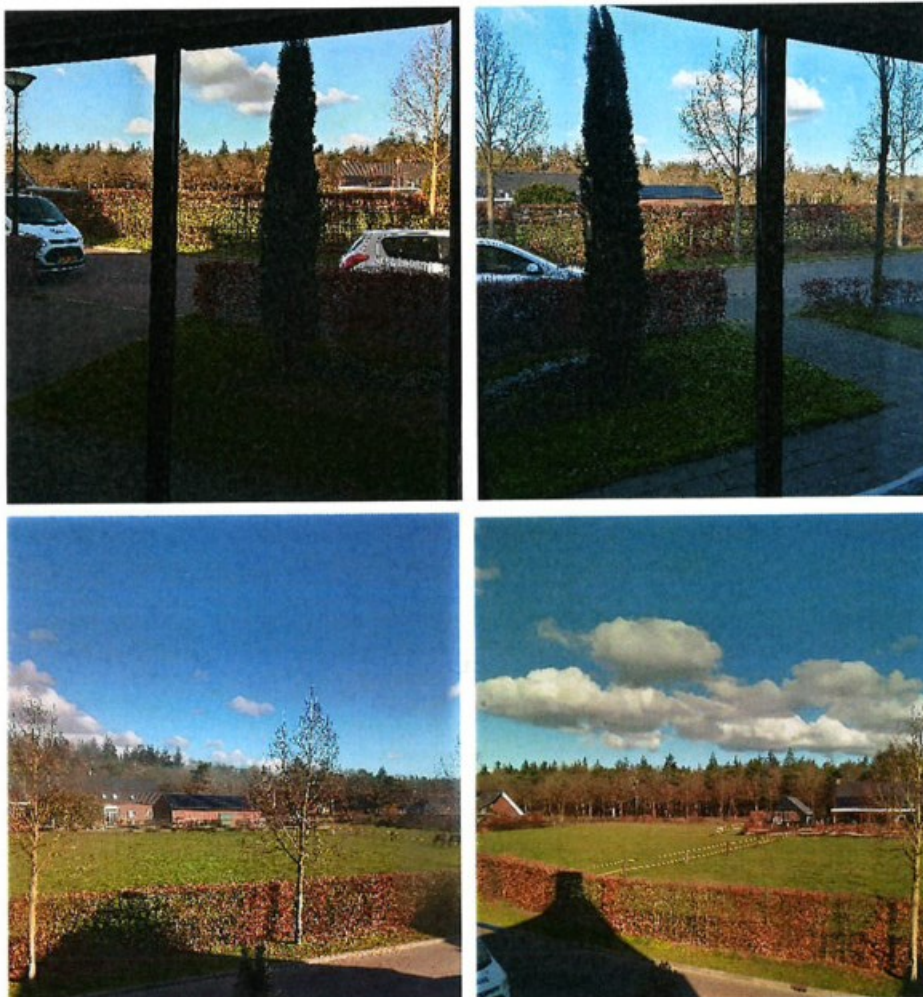
Hieronder zal ik reageren op verschillende stellingen uit het bestemmingsplan *(in blauw cursief gedrukt)*.

Hoofdstuk 3 Plan

3.1 Bebouwing en functies

Behoud profiel Sluisweg met berm en bomen.

Hieraan wordt onvoldoende aan tegemoet gekomen. De uitstraling en het uitzicht zal volledig veranderen. Het is heel erg spijtig dat het uitzicht op het bos van het terrein van de Zorgboog zal verdwijnen. Zie onderstaande foto's.



De woningen zijn allen met de achtertuinen aan elkaar en de boerderij gesloten zodat er een naar buitengekeerde buurt ontstaat die ook zicht heeft op het nieuwe groen.

Dit gaat ten koste van het zicht van de huidige bewoners aan de Sluisweg. Zij hebben straks helemaal geen zicht meer op groen. In het plan worden de belangen van de huidige bewoners onvoldoende behartigd.

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol
De plannen hebben een sterk negatief effect op de belevingswaarde van de huidige bewoners aan de Sluisweg.

Het doel is verloedering te voorkomen waardoor een betere waardevastheid van kavels en opstallen kan worden gewaarborgd. Handhaving van het voorliggende plan zal bijdragen tot een blijvend aantrekkelijk woongebied.

Door de gepresenteerde plannen zal de waarde de huidige kavels en opstallen dalen. Het woongebied is voor ons, bewoners aan [REDACTED] niet meer aantrekkelijk.

3.3 Verkeer en parkeren

In de vigerende situatie is er geen sprake van overmatige verkeersdruk. De Sluisweg is in staat de toegenomen verkeersintensiteiten, door toedoen van het initiatief, af te wikkelen.

Dat de Sluisweg in staat is de toegenomen verkeersintensiteiten af te wikkelen neemt niet weg dat wij bezwaar hebben tegen het feit dat onze straat vele malen drukker wordt. Wij hebben in beginsel gekozen om aan een rustige straat te wonen. Dit staat nu onder druk.

De toename in verkeersintensiteit is in tegenspraak met het uitgangspunt voor een hoge gebruiks- en belevingswaarde

Ontsluiting Ossenmarkt

Er wordt in dit plan niet gesproken over de ontsluiting aan de Ossenmarkt. Al het extra verkeer zal ook via de Ossenmarkt moeten worden geleid. In de huidige situatie leidt dit al vaak tot opstoppende situaties omdat tegenliggers elkaar niet makkelijk kunnen passeren omdat de weg relatief smal is.

Veiligheid m.b.t. ontsluiting Ossenmarkt

De Ossenmarkt is een vrij smalle weg.

Zoals reeds vermeld zal ook de verkeersdruk op de Ossenmarkt toenemen. Hiermee neemt ook de kans toe dat de Ossenmarkt versprekt raakt. Bij versperring van de Ossenmarkt (dat kan bijvoorbeeld al heel makkelijk door een grote bus van een koeriersdienst) hebben hulpdiensten geen toegang meer tot het achtergelegen gebied. Ik ben van mening dat dit in de huidige situatie ook al tot een onwenselijke risico leidt. Met de bouw van extra woningen zal dit risico alleen maar toenemen.

Parkeren

Onderhavig planvoornemen voorziet in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en daarnaast in 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, zie inrichtingsschets.

In de huidige situatie er al regelmatig sprake van parkeerproblematiek waardoor automobilisten hun voertuig in de grasstrook plaatsen. Met de komst van de extra woningen zal deze problematiek alleen maar toenemen.



In het plan wordt er van uitgegaan dat men 2 auto's achter elkaar op de op de eigen oprit plaatst. Dit is een niet realistisch uitgangspunt. Men zal er in de praktijk altijd voor kiezen om tenminste 1 auto op een openbare plaats te parkeren. Dit vanwege het feit dat het heel erg onpraktisch is om eerst een auto te moeten verplaatsen indien met de achterste van de 2 nodig heeft. Een direct gevolg hiervan is dat de huidige parkeerproblematiek alleen maar zal toenemen.

Bedrijfsbus

Het is niet onaannemelijk, gezien de huidige samenstelling van de wijk en elders in de wijk, om te verwachten dat ook de nieuwe bewoners in het bezit zullen zijn van een bedrijfsbus. Deze zou wettelijk gezien dan pal voor ons raam gezet mogen worden. Het contrast met het huidige uitzicht is dan onacceptabel hoog. Dit past niet bij de directe omgeving van een woning in onze prijscategorie. Dit zou voor ons, bewoners van [REDACTED] de grootste mogelijke aantasting zijn van ons woongenot. Indien zich dit voordoet zal dit zeker tot conflicten zal gaan leiden.

3.4 Groen en water

Groen

Realiseer minstens 75 m² groen per toegevoegde wooneenheid. In totaal worden er 15 wooneenheden toegevoegd dat resulteert in een minimaal oppervlak van 1.125 m² groen.

Het zijn met name de nieuw te bouwen woningen die profiteren van het aangelegde groen en gaat volledig ten koste van onze woning. Er wordt in de plannen geen rekening gehouden met de groenbeleving van de huidige bewoners. Met name [REDACTED] moeten veel inleveren met betrekking tot het "groene" uitzicht.

Had men een hofje gemaakt aan de Sluisweg en had men de woningen verder naar achteren geplaatst zou deze beleving heel anders geweest zijn (zie onderstaande afbeelding).



Dit zou de leefbaarheid van de buurt ten goede komen. Ik betreur het dat we niet betrokken zijn bij het tot stand komen van deze plannen. De indruk bestaat dat het huidige plan gebaseerd is op winstoptimalisatie (zoveel mogelijk acceptabele woningen op het oppervlak) en minder op de uitstraling van de buurt.

Water

Op basis van de huidige verkaveling is het niet haalbaar om al het regenwater op te vangen en te bergen in één centrale voorziening. Hemelwater zal moeten worden opgevangen in een westelijke- en oostelijke voorziening voor respectievelijk kavels 1 t/m 6 en kavels 12 t/m 15. Kavels 7 tot en met 11 dienen daarnaast het regenwater op eigen terrein te verwerken.

We willen hierbij onze zorg uitspreken. Het feit dat kavels 7 t/m 11 het regenwater op eigen terrein dienen te verwerken geeft aan dat de plannen zich op de grens van het haalbare begeven. Met de klimaatverandering krijgen we steeds vaker te maken met extreme regenbuien waardoor we ons afvragen of de plannen voldoende toekomstbestendig zijn.

Toekomstige bewoners zijn deels verantwoordelijk voor het opvangen van het water. Het is onvoldoende duidelijk hoe geborgd wordt dat activiteiten voortvloeiend uit deze verantwoordelijkheid ook worden nageleefd.

In geval van schade door wateroverlast zal het lastig, zometeen onmogelijk, zijn deze op een particuliere partij te verhalen.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden.

In ons geval is er geen enkele sprake van verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Ook zal er sprake zijn van schade in de vorm van waardevermindering van onze woning en overlast zoals reeds gemeld in toename van verkeer en parkeerproblematiek.

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress,

periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

In het gepresenteerde plan wordt al aangegeven dat de afvoer van water een uitdaging is en dat bepaalde kavels het hemelwater op eigen terrein dienen af te voeren. Zoals reeds vermeld in 3.5 spreken we hierover onze zorg uit.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- *water in openbare ruimte (waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie);*
- *zo min mogelijk verharding / halfverharding;*
- *aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;*
Het verblijfsklimaat voor huidige gebruikers wordt minder aantrekkelijk
- *groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;*
Er is minder groen dan in huidige situatie.
- *goed openbaar vervoer;*
Het openbaar vervoer rondom Bakel is uitermate slecht. 's Avonds en in het weekend zijn er zeer beperkte busverbindingen. Er wordt in dit plan op geen enkele wijze voorzien in goed openbaar vervoer.
- *goede langzaam verkeersnetwerken;*
Waar?

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Nationaal niveau

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan.

Er wordt hier gesteld dat wordt voldaan aan transparante besluitvorming. Dit wordt nergens onderbouwd. Het feit dat het stedelijk gebied is uitgebreid nadat de grond is aangekocht door [REDACTED] om op deze wijze de haalbaarheid van de plannen te vergroten getuigt van weinig transparantie.

De combinatie van wonen en natuur/landschap zorgt op deze locatie voor een meerwaarde voor de nieuwe woningen en het bestaand stedelijk gebied

Dit gaat ten koste van de reeds bestaande woningen. Belangen van de huidige bewoners worden onvoldoende behartigd in dit plan. Voor deze bewoners is er geen sprake van meerwaarde maar juist van een tegengesteld effect.

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het bestaand stedelijk gebied is recentelijk (maart '22) uitgebreid zodat het gebied Roessel 6, waar het hier over gaat, net binnen dit gebied valt. Hierdoor hoeft er niet te worden aangetoond dat er niet op andere locaties binnen dit gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Bovengenoemde uitbreiding heeft plaatsgevonden nadat men een aanvang had gemaakt met de ontwikkeling van de bouwplannen. Het is dus evident dat het stedelijk gebied uitgebreid is om o.a. bovenstaande regel te omzeilen.

Deze regels zijn met een reden opgesteld. Er wordt nu niet gehandeld in de geest van deze regelgeving.

4.2 Provinciaal niveau

Voor het planvoornemen zijn onderstaande regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening van toepassing.

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. Het plan past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Het plan wordt gerealiseerd aan de rand van de kern Bakel, binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is derhalve geen sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied. Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen.

Zoals reeds genoemd is er wel sprake van een uitbreiding van het stedelijk gebied.

Het bestaand stedelijk gebied is recentelijk (maart '22) uitgebreid zodat het gebied Roessel 6, waar het hier over gaat, net binnen dit gebied valt.

De stelling dat er geen sprake is van een uitbreiding van het stedelijk gebied gaat hier niet op. Door het plan in twee stappen uit te voeren wordt in stap 2 voldaan aan de regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening. De plannen van [REDACTED] voor woningbouw bestonden al voordat het stedelijk gebied werd uitgebreid. Een dergelijke handelswijze resulteert erin dat de regels uit deze omgevingsverordening altijd omzeilt kunnen worden. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Het plan wordt gerealiseerd aan de rand van de kern Bakel, op een agrarisch perceel binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is derhalve geen sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied en wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte.

Zie opmerking onder Lid 1b

Meerwaardecreatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 15 woningen. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omgeving. Voor de bestaande woningen in de omgeving worden de recreatieve waarden vergroot door de toevoeging en uitbreiding van groenstructuren waarmee de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd van agrarisch weiland naar parkachtige omgeving met speelvoorzieningen.

Conclusie: Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie

Er wordt hier niet voldaan aan meerwaardecreatie. Er is hier geen sprake van een uitbreiding van de groenstructuren. Er is juist sprake van een zeer ernstige aantasting hiervan en vormt hiermee de belangrijkste beweegreden tot het schrijven van deze zienswijze.

4.3 Gemeentelijk niveau

Nota parkeernormen

Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten

Zoals reeds eerder genoemd in dit document verwachten wij dat de parkeerproblematiek wel zal toenemen en zo niet extreme vormen zal aannemen. Hiervoor verwijs ik naar paragraaf 3.3 Parkeren

Groennorm Gemert Bakel

Bij initiatieven met het toevoegen van woningen wordt als tegenprestatie 75 m2 extra groen per woning verwacht. Deze groennorm van 75 m2 dient als richtgetal voor een benodigde hoeveelheid recreatief groen in stedelijk gebied.

Er is in het plan geen sprake van extra groen. Er is juist sprake van een sterke reductie van het groen. In het plan is er enkel oog voor groen ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen. De huidige bewoners van de Sluisweg raken het groene uitzicht volledig kwijt.

De nieuwe ontwikkeling gaat ten koste van de groennorm van de huidige bewoners van de wijk.

Hoofdstuk 5 uitvoeringsaspecten paragrafen

5.4 Geurhinder boerderijen.

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven inclusief de minimale afstand (100 m) tot de nabijgelegen boerderij. Binnen deze afstand zijn geen woningen voorzien.



Bovenstaande tekst wordt als argument gebruikt om niet te bouwen in het gebied binnen 100m. van de nabijgelegen boerderij.

- Ten eerste betreft het hier geen boerderij maar een privé woning met een stal voor paarden voor recreatieve doeleinden.
- Ten tweede is op de afbeelding duidelijk te zien dat een deel van de bestaande wijk wel binnen de zogenaamde minimale afstand van 100m. gebouwd is.

Door dit gebied wel te gebruiken zouden de huizen aan de oostkant van het plan verder naar het oosten geplaatst kunnen worden en de huizen aan de zuidkant van het plan verder naar het noorden. Zie als voorbeeld onderstaande afbeelding.



Hierdoor ontstaat er ruimte voor een groen hart in de wijk, vergelijkbaar met het groen bij Mouwersel en de Paardenmarkt. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Dit zou beter in lijn liggen met wat er verwacht mag worden in de directe omgeving van de huidige vrijstaande woningen. De bewoners van deze woningen hebben veel meer moeten investeren terwijl het huidige plan erin resulteert dat uitstraling van de straat veel minder groen is dan elders in de wijk.

Tevens zou dit ruimte bieden om de tweekappers iets verder uit elkaar te zetten waardoor de oprit breder wordt en hierdoor het parkeerprobleem op een positieve wijze beïnvloed wordt.

Een dergelijke aanpassing zou een groot deel van de bezwaren wegnemen.

5.6 Luchtkwaliteit

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

Het plan ligt wel in de nabijheid van intensieve veehouderijen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat zou dus ook gekeken moeten worden naar de luchtverontreiniging ten gevolge van deze intensieve veehouderijen.

Conclusie

Het mag duidelijk zijn dat wij geen voorstander zijn van de plannen zoals deze er nu liggen. We zijn van mening dat de belangen van de huidige bewoners onvoldoende meegenomen zijn.

Er is sprake van een zeer groot contrast tussen het huidige uitzicht en uitstraling van de wijk en dat van de plannen. We betreuren dat we niet betrokken zijn in de totstandkoming. We zullen zeker tegen de plannen in beroep gaan en aanspraak maken op planschade.

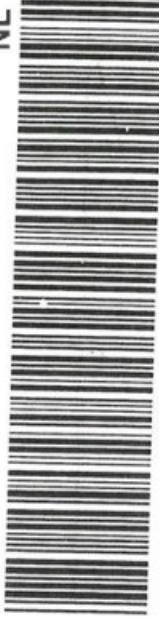
R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Franking betaald €9,25
138 gr.

176856

13-03-202

NL



3SRPKS403665807

5420DA 10000

POSTBUS 10000 5420DA

H2

HT-B-12

HT-EK
depostBode



Postbus 10000 5420DA

Naam:depostBode B.V.

Adres: De Steenbok 2, 5215ME

Het College van Burgemeester en Wetha

Postbus 10.000

5420 DA Gemert

