

21 MAART 2023

**AANTEKENEN**

Gemeenteraad van de  
gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10.000  
5420 DA GEMERT

**Datum** : 20 maart 2023  
**Onze referentie** : 230538  
**Uw referentie** : Gemeenteblad 2023 nr. 52493, 7 februari 2023.  
**Betreft** : Ontwerpbestemmingsplan Roessel Bakel, zienswijze [REDACTED]  
**E-mail** : [REDACTED]  
**Telefoonnummer** : [REDACTED]

Geachte mevrouw/heer,

Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel hebben bekendgemaakt dat het bestemmingsplan 'Roessel Bakel', met ID-nummer NL.IMRO.1652.BPRoessel6Bakel-ON01 ter inzage ligt. Voor de locatie Roessel Bakel, gelegen tussen Roessel en Sluisweg rond de boerderij Roessel 6, bestaat het planvoornemen de nu nog agrarische gronden te ontwikkelen voor woningbouw. Op deze locatie zullen vijftien woningen worden gerealiseerd, waarvan vijf rijwoningen, acht twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. De nieuwe woningen worden ontsloten via de Sluisweg en twee daar haaks op staande doodlopende insteken.

Iedereen heeft de gelegenheid binnen de hierboven vermelde termijn schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Gemert-Bakel.<sup>1</sup> Hierbij maken wij van de geboden mogelijkheid gebruik namens de heer en mevrouw [REDACTED] wonende op het adres [REDACTED]

**Inleiding op de zienswijze**

Indien uitvoering gegeven zou worden aan dit bestemmingsplan zal de toegenomen verkeersdruk in de straat ten koste gaan van woongenot, privacy en uitzicht. Bovendien is de wijk Soersel straks nog maar via een enkele weg te bereiken en blijft dit volgens de plannen zo. Dit zal ervoor zorgen dat bij een eventuele versperring van de Ossenmarkt hulpdiensten niet meer bij het achtergelegen gebied kunnen komen.

Ook zal het groene karakter en de uitstraling van de Sluisweg verminderen. Dit gaat ook ten koste van woongenot en de waarde van de woning. Het aan te leggen groen is volledig aan de oost- en noordzijde van het plangebied geprojecteerd, terwijl er in de plannen geen rekening wordt gehouden met de groenbeleving van de huidige bewoners.

Cliënten voelen zich ook niet gehoord. Zij zijn ontevreden over de manier waarop deze plannen tot stand zijn gekomen. Gemeente en projectontwikkelaar zouden meer rekening moeten houden met de belangen van de huidige bewoners en omwonenden.

<sup>1</sup> Gemeenteblad 2023 nr. 52493, 7 februari 2023.

Cliënten willen graag meedenken over alternatieven die beter aansluiten bij hun wensen en behoeften en die rekening houden met de leefbaarheid en veiligheid van de buurt. Zij hopen dat hun bezwaren serieus worden genomen en dat er naar hen geluisterd wordt, zodat ze samen kunnen werken aan een leefbare en prettige woonomgeving voor alle bewoners van de Sluisweg en omgeving.

### **Zienswijze**

Cliënten zijn van mening dat hun belangen onvoldoende zijn meegenomen in de totstandkoming van deze plannen en zij maken zich zorgen over de impact van deze plannen op hun leefomgeving. Een van onze grootste zorgen is de toenemende verkeersdruk en parkeerdruk in de straat. De Sluisweg en Berkengraaf worden nu al veel gebruikt door spelende kinderen op fietsen, skeelers en andere voertuigen.

### **Parkeren**

Als gevolg van het nieuwbouwplan vooral de komst van vijftien nieuwe woning zal ervoor zorgen, dat de parkeerdruk nog verder zal toenemen, waardoor er nog minder ruimte overblijft voor spelende kinderen en andere activiteiten in de straat. Bovendien kan dit leiden tot gevaarlijke situaties, vooral voor spelende kinderen. Cliënt heeft foto's gemaakt waaruit de parkeerdruk blijkt, zie bijlage.

In het plan wordt er voorzien in vijftien parkeerplaatsen op eigen terrein en maar zestien parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Er is wel een parkeernorm en die zou toegenomen parkeerdruk in de straat moeten verhinderen.

In geval van vrijstaande woningen dienen twee parkeerplaatsen per vrijstaande woning op het eigen bouwperceel gerealiseerd te worden. Dat betekent dan dat die parkeerplekken meegeteld worden als beschikbaar. De parkeerplaatsen waarop alleen de bewoners terecht kunnen, leiden dan tot minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Artikel 12.1 sub a van de planregels is dus helemaal niet zo gunstig voor de buurt, vooral niet als de eigenaren van de vrijstaande woningen de parkeergelegenheid op eigen terrein niet daadwerkelijk gebruiken.

Het is voor de eigenaren van de twee vrijstaande woningen ook niet verplicht om dat te doen en het is erg onaantrekkelijk om op een eigen oprit twee auto's achter elkaar te zetten want dan moet de voorste auto ook verzet worden als de achterste gebruikt moet worden. Het idee dat twee auto's achter elkaar op de oprit kunnen worden geparkeerd is in de praktijk dus niet realistisch. Dit zal er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat er altijd tenminste één auto op een openbare plek zal worden geparkeerd, waardoor de huidige parkeerproblematiek alleen maar zal toenemen.

### **Verkeersveiligheid**

De twee haaks op de Sluisweg staande doodlopende insteken zullen geen stoep hebben ook dat is problematisch. Bovendien zullen de straten relatief smal zijn. De smalle straten zorgen ervoor dat auto's op elkaar moeten wachten om langs elkaar te kunnen rijden, waardoor opstoppen ontstaan. Met spelende kinderen op straat kan dit gevaarlijke situaties opleveren. In deze tijden waarin velen producten laten bezorgen zal rekening gehouden moeten worden met de haast van en het zoeken naar adressen door bezorgdiensten. Deze ontwikkeling maakt de wijk nodeloos druk.

Cliënten krijgen voor hun woning zicht op een doodlopende straat. Daar zullen auto's in en uit gaan. De straat voor de woningen van cliënten wordt nog drukker en er zullen nog meer onveilige situaties ontstaan. Verkeer dat uit die doodlopende straat komt heeft voorrang. Er komt echter maar af en toe iemand uit die straatjes. Daardoor verwachten de meeste verkeersdeelnemers geen van rechts komend voertuig.

De verkeersveiligheid is maar beperkt onderzocht aan de hand van cijfers van het CROW, zie hoofdstuk 3.3 van de toelichting: "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."





Wij missen een goede onderbouwing van die stelling. Er had dan ook een verkeerveiligheidsonderzoek uitgevoerd moeten worden, op grond van artikel 3.1.6 eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

**Verzoek**

Wij verzoeken u onze zienswijze over te nemen en het bestemmingplan Roessel Bakel niet vast te stellen. Indien het gemeentebestuur deze ontwikkeling desalniettemin zou wensen voort te zetten dringen wij aan op een verkeerveiligheidsonderzoek alsmede een intensief onderzoek naar de parkeerdruk.

Voor zover u onverhoopt over zou gaan tot vast stellen, verzoeken wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de projectontwikkelaar ertoe wordt verplicht meer parkeerplaatsen te realiseren. Ook stellen wij voor de ontsluiting van en naar de nieuw te bouwen wijk te heroverwegen. Ook vanaf de Roessel is een extra ontsluiting mogelijk.

Met vriendelijke groet,  
Anker Rechtshulp b.v.

























**ANKER**  
RECHTSHULP

Postbus 8002  
9702 KA Groningen

Anker Insurance Company N.V.  
Anker Insurance Company N.V.  
Paterswoldseweg 812  
9728BM Groningen  
THE NETHERLANDS



**R Aangetekend**

D-A-1

Frankering betaald



Gemeenteraad Gemert Bakel  
Postbus 10000  
5420DA GEMERT

**3SFXXVZ0515842**

Recommandé

NL



**3SFXXVZ0515842**

P2202