Aan: gemeenteraad, raadsfracties en college van B&W gemeente Gemert-Bakel,
Ridderplein 1,
5421 CV, Gemert

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan [redacted] – Gemert.
Kenmerk: NL.IMRO.1652.TAMOPTextielkw-ON01.
Indieners:
Ondergetekenden, zijnde omwonenden en overige belanghebbenden in en rond het [redacted], de Komweg en de historische centrumbuurt van Gemert. (Bijlage 3: namen/adressen en handtekeningen).

Datum: [datum]

Geachte leden van gemeenteraad en college.

1. Inleiding en belanghebbendheid

Ondergetekenden maken hierbij gezamenlijk gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op het ontwerp TAM-omgevingsplan [redacted] te Gemert.

Ondergetekenden zijn rechtstreeks belanghebbend in de zin van artikel 1:2 Awb, nu zij wonen en verblijven in de directe nabijheid van het plangebied en rechtstreeks worden geraakt in hun woon- en leefklimaat, waaronder privacy, bezonning, verkeersveiligheid, parkeerdruk, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische beleving.

Het plan voorziet in de realisatie van 155 wooneenheden op een oppervlakte van minder dan 13.000 m², hetgeen ondergetekenden ruimtelijk onaanvaardbaar achten.

2. IN strijd met het beginsel van evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet dient een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Ondergetekenden zijn van mening dat het voorliggende TAM-omgevingsplan hier niet aan voldoet. De gekozen bouwintensiteit leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, terwijl de noodzaak en proportionaliteit van deze omvang en dichtheid onvoldoende zijn gemotiveerd. (Zie bijlage 1 m.b.t. dichtheid).

3. Ontbreken van een integrale gebiedsanalyse en in strijd met vastgesteld gemeentelijk beleid

Ondergetekenden constateren dat het ontwerp TAM-omgevingsplan geen integrale en samenhangende gebiedsanalyse bevat waarin het plan wordt bezien in relatie tot de bredere omgeving, waaronder de historische centrumbuurt (o.a. Ruijschenbergh-, Schoolstraat en De Haag, Jezuïetenlaan), Komweg, Hagenhof, ’t Hoogh Huys, omliggende ontwikkellocaties en het cultuurhistorisch ensemble (zie verder onder punt 7).

Een dergelijke gebiedsanalyse is echter expliciet vereist in de indieningsvereisten & het Programma van Eisen (PvE) voor deze ontwikkeling, en volgt uit het door de gemeenteraad vastgestelde besluit van maart 2021 inzake de Centrumvisie Gemert.

In deze centrumvisie is vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen:

- zorgvuldig moeten worden ingepast in hun historische en stedenbouwkundige context;
- in samenhang moeten worden bezien met bestaande en toekomstige ontwikkelingen;
- en niet mogen leiden tot schaalvergroting die het karakter van het centrum aantast.

Het voorliggende plan beperkt zich echter tot een locatiegerichte benadering, zonder:

- analyse van ruimtelijke samenhang. Deze ontbreekt bij het ter inzage liggende omgevingsplan en is ondanks herhaalde verzoeken van de bewonersgroep niet geleverd
- beoordeling van cumulatieve effecten,
- of een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Komweg en aangrenzende gebieden als geheel.

Daarmee is het plan in strijd met het eigen gemeentelijk beleid en onvoldoende gemotiveerd, hetgeen in strijd is met artikel 3:46 Awb.

4. Gebrekkige participatie en onvoldoende invulling van de omgevingsdialoog

Ondergetekenden constateren voorts dat de participatie en omgevingsdialoog zoals bedoeld onder de Omgevingswet onvoldoende inhoudelijk en niet effectief is geweest.
Hoewel bewoners hebben deelgenomen aan participatiemomenten:

- hebben deze niet geleid tot fundamentele aanpassingen van het plan.
- zijn essentiële zorgen over bouwhoogte, massa, dichtheid, zichtlijnen, privacy en verkeersdruk structureel niet overgenomen. Er zijn geen tegenargumentatie en/of onderbouwingen gegeven.
- en is participatie feitelijk beperkt gebleven tot het informeren over een grotendeels vaststaand plan.

Daarnaast hebben ondergetekenden expliciet getracht om constructief mee te denken over alternatieven en aanpassingen. Ook is vanuit bewonerszijde een concreet verzoek gedaan aan de gemeente om deel te nemen aan dit overleg teneinde tot een gedragen oplossing te komen.
Op dit verzoek is door de gemeente in het geheel en dat tot op heden niet gereageerd.

Hiermee is geen sprake geweest van een gelijkwaardige, open en serieuze omgevingsdialoog, maar van een eenzijdig proces waarin participatie geen wezenlijke invloed heeft gehad op de planvorming.

Dit staat haaks op:

- de uitgangspunten van participatie onder de Omgevingswet,
- het gemeentelijk participatiebeleid,
- en het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).

5. Gevolgen voor de rechtmatigheid van het plan

Het ontbreken van:

- een integrale gebiedsanalyse,
- een toets aan de vastgestelde centrumvisie,
- én een inhoudelijk effectieve participatie,

maakt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan:

- onvoldoende zorgvuldig is voorbereid,
- onvoldoende is gemotiveerd,
- en niet kan worden beschouwd als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit klemt temeer gezien de grote ruimtelijke impact, de precedent-werking langs de Komweg en de aantasting van cultuurhistorische waarden.

6. Bouwhoogte, massa en dichtheid: ruimtelijk onaanvaardbaar

De combinatie van:

- galerijflats aan de Komweg,
- meerdere blokken van meerlaagse appartementen op binnenterrein,
- Grondgebonden woningen op binnenterrein,
- Lofts in kantoorpand Schoolstraat,
- en een woon/zorgcomplex met studio's aan Ruijschenberghstraat.

Op een relatief klein perceel (circa 1.3 ha) resulteert in een excessieve bouwmassa en woningdichtheid, die niet past binnen de schaal van de historische dorpskern.

Deze overmaat aan bebouwing leidt tot:

- verlies van openheid,
- verstening van het gebied,
- en een stedelijk karakter dat niet aansluit bij de omgeving.

De dichtheid is ruim meer dan 7 keer de gemiddelde dichtheid van Gemert, meer dan 5 keer de dichtheid van Gemert-centrum en meer dan 6 keer de dichtheid van de nieuwe uitbreidingsgebieden van Gemert.

7. Verstoring van zichtlijnen en aantasting van historisch ruimtelijk beeld

Het plangebied maakt onderdeel uit van een samenhangend historisch ensemble, met belangrijke zichtrelaties naar en tussen onder meer:

- de St. Janskerk en het kerkhof,
- de buitenplaats kasteel Gemert met kasteelboerderij,
- de Latijnse School,

- De oude directeurswoningen van [redacted] en [redacted],
- de notariswoning,
- de voormalige pastorie D'n Hubert,
- panden van de voormalige Komschool,
- de karakteristieke oude centrumbuurt,
- De atypische - en groene inkom via de Komweg.

De voorziene bouwhoogtes en volumes verstoren bestaande zichtlijnen en zichtrelaties, waardoor de herkenbaarheid en beleefbaarheid van deze cultuurhistorische waarden substantieel worden aangetast.
(zie bijlage 2 – perspectieven van omgeving na bebouwing).

Het plan past op geen enkele wijze bij de bestaande korrelgrootte c.q. de morfologie van de omgeving. Dit is in strijd met de zorgplicht voor cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130 e.v.).

8. Aantasting van privacy en toename van schaduwvorming

Door de hoge bebouwing en korte afstanden tot bestaande woningen ontstaat een aanzienlijke aantasting van de privacy van omwonenden, onder meer door:

- inkijk vanuit galerijen en appartementen,
- balkons en verblijfsruimten op meerdere bouwlagen,
- en het ontbreken van voldoende afstand en groenbuffers.

Daarnaast leidt de bouwmassa tot toegenomen schaduwvorming op omliggende percelen en woningen, met negatieve gevolgen voor:

- daglichttoetreding,
- bezonning van tuinen en woonruimten,
- en het algemene wooncomfort.

Een deugdelijke, inzichtelijke en gebiedsgerichte bezonnings- en schaduwanalyse ontbreekt, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).

9. Verkeerskundige problemen en parkeerdruk

De toevoeging van 155 wooneenheden zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen in een reeds kwetsbare structuur, die nu al te druk en te zwaar belast is.
Ondergetekenden voorzien concrete problemen met:

- verkeersveiligheid in de directe, zeer smalle, woonstraten (Ruijschenberghstraat, 't Hoogh Huys, De Haag, Schoolstraat en Hagenhof),
- extra belasting van de Komweg, die reeds intensief wordt gebruikt, met nu ca. 9500 motorvoertuigen per etmaal (bron: gemeente Gemert-Bakel tijdens beeldvormende raadsbijeenkomst rond Noord-om d.d. 02-12-2025).
- en een verslechtering van de leefbaarheid.

Daarnaast zal het plan leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk, zowel binnen het plangebied als in de omliggende straten. Er is onvoldoende aangetoond dat:

- het aantal parkeerplaatsen toereikend is,
- parkeerdruk niet wordt afgewenteld op de bestaande buurt,
- en bezoekers- en zorggerelateerd parkeren adequaat is opgelost.

10. Precedentwerking langs de Komweg

Ondergetekenden wijzen nadrukkelijk op de precedentwerking van dit plan. Door het toestaan van een dergelijke bouwhoogte en dichtheid zal dit plan als referentie wordt gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen langs de Komweg, waaronder:

- het onlangs gepresenteerde plan voor de bouw van appartementen op het terrein van het voormalige politiebureau van 27 appartementen in ¾ bouwlagen,
- plannen voor het Gasthuisterrein,
- het terrein van de duplexwoningen Komweg / Elisabethplaats,
- de zogenoemde “Bronnenbergwoningen”,
- het bouwplan van 67 appartementen aan Haageijk/komweg,
- en het terrein van garage / benzinestation [redacted]

Zonder duidelijke ruimtelijke begrenzing en visie dreigt een geleidelijke maar structurele aantasting van het historische karakter van de Komweg en omgeving, hetgeen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening onder de Omgevingswet.

11. Onvoldoende motivering en alternatievenafweging

Het plan schiet tekort in:

- het onderzoeken van alternatieven met lagere bouwhoogte en dichtheid,
- het inzichtelijk maken van cumulatieve effecten (verkeer, parkeren, schaduw, precedentwerking),
- en het expliciet wegen van belangen van omwonenden en erfgoed.

Daarmee is sprake van strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb) en het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 Awb).

12. Participatie en zorgvuldigheid van de verslaglegging (artikel 16.55 Omgevingswet)

In het TAM-omgevingsplan is het participatieverslag m.b.t. het stedenbouwkundig plan voor het [redacted] opgenomen. Echter hierin zijn de bijdragen van de deelnemers niet geanonimiseerd. Deze verslagen zijn nu als bijlage bij het TAM-Omgevingsplan gevoegd en tevens openbaar toegankelijk gemaakt.

Op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet dient bij de voorbereiding van een omgevingsplan inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Deze participatie dient op zorgvuldige wijze te worden vormgegeven, waarbij een open en veilige deelname door belanghebbenden is gewaarborgd.

Het zonder noodzaak openbaar maken van herleidbare bijdragen van deelnemers was niet vereist voor het doel van de omgevingsdialoog en kan een drempel hebben opgeworpen voor vrije en onbevangen (toekomstige) participatie. Daarmee staat de wijze van verslaglegging op gespannen voet met de zorgvuldigheid die artikel 16.55 Omgevingswet beoogt te waarborgen.

Wij verzoeken het college van B&W om te motiveren waarom niet is gekozen voor anonimisering van het participatieverslag en de daarin opgenomen verslagen van de omgevingsdialoog en deze omissie te betrekken bij de verdere besluitvorming over het TAM-Omgevingsplan, dan wel de verslagen alsnog te anonimiseren.

13. Conclusie en verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoeken ondergetekenden de gemeenteraad en het college:

1. het ontwerp TAM-omgevingsplan niet vast te stellen in de huidige vorm;
2. de bouwhoogte, bouwmassa en woningdichtheid substantieel te reduceren;
3. de zichtlijnen, privacy en bezonning aantoonbaar te beschermen;
4. verkeers- en parkeerproblematiek integraal en realistisch op te lossen;
5. precedentwerking langs de Komweg expliciet te betrekken in de afweging;
6. en te komen tot een plan dat recht doet aan de historische, stedenbouwkundige, ruimtelijke kwaliteit en bijzondere entree van het centrum van Gemert.

Ondergetekenden behouden zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Hoogachtend,

Namens de gezamenlijke indieners,

[redacted], Hagenhof [redacted] Gemert,
[redacted], Ruijschenberghstraat [redacted] Gemert,
[redacted], Schoolstraat [redacted] Gemert,
[redacted], Ruijschenberghstraat [redacted] Gemert,
[redacted], Hagenhof [redacted] Gemert,
[redacted], Komweg [redacted], Gemert,
[redacted], Hagenhof [redacted] Gemert.

Bijlage 1 Dichtheid

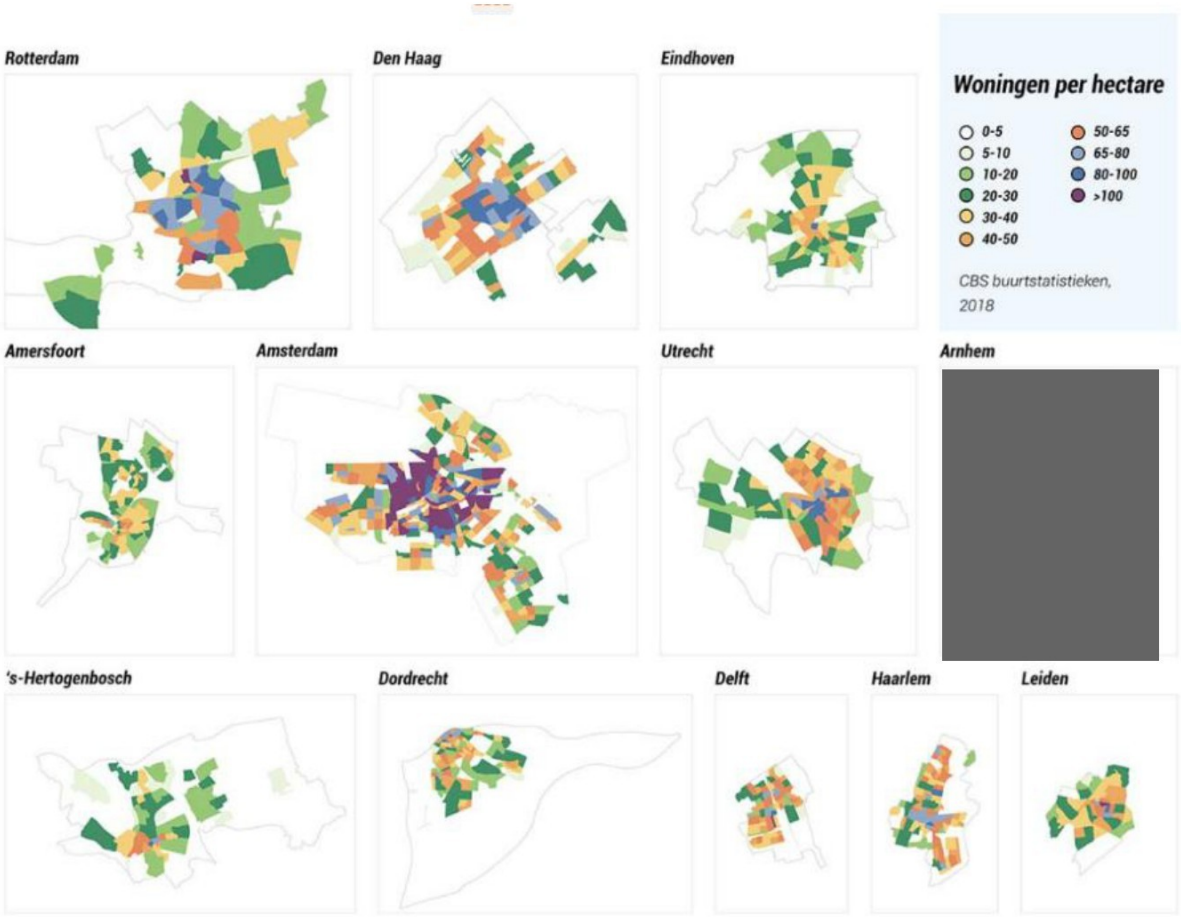
1.1 Dichtheid op basis van wooneenheden

De dichtheid is hoogstedelijk en sluit daarmee niet aan bij een 'dorps'centrum. Met een dichtheid van 121 wooneenheden per hectare schaart het [redacted], het Textielkwartier, zich onder de (groot)stedelijke Nederlandse centra. Ter vergelijk, de dichtheid ligt 4 keer hoger dan Doonheide 3 (33 woningen/ha) en bijna dubbel zo hoog als het bouwplan voor het oude politiebureau (~72 woningen/ha).

Onderstaande tabel toont dat de dichtheid ruim 7 keer hoger is dan de gemiddelde dichtheid van Gemert en nog altijd 5 keer hoger dan het centrum van Gemert. Zelfs hoger dan de dichtheid van de centra van Eindhoven en Helmond. Zie onderstaande tabel (in rood huidige plannen):

Dichtheid (o.b.v. aantallen)	eenheden/ha	
Gemert (kern)	16	
Gemert (centrum)	20-25	wisselend o.b.v. telling
Doonheide 2	20	~288/14,7ha
Doonheide 3	33	~249/7,5ha
Voormalig politiebureau Gemert	72	27/0,375ha
ABF Research / Rivm*	25	verdichting 'dorps' centrum
[redacted] terrein	121	~155/1,281
Steden omliggend		
Eindhoven	80-100	absolute centrum
Eindhoven	30-50	binnen de 'centrum' ring
Helmond	25-40	centrum
Helmond	20	binnen de 'centrum' ring

Onderstaande figuur toont de dichtheid in een aantal stedelijke gebieden in Nederland. Daarbij is het duidelijk dat er op slechts een heel beperkt aantal plekken in Nederland een dichtheid is hoger dan 100 woningen/hectare.



1.2 Dichtheid op basis van Floor Space Index (FSI)
Wanneer we de dichtheid op basis van FSI (gebouwd oppervlak/terrein-oppervlak) bezien geeft dit uiteraard eenzelfde beeld, waarbij het opvalt dat de FSI van het nu voorliggende plan aanzienlijk hoger ligt dan de FSI van de schets in het P.v.E.

FSI	BVO/ha	
Gemert (kern)	0,25-0,50	
Doonheide 2	<0,25	~36000/14700
Doonheide 3	~0,40	~31000/7500
ABF Research / Rivm*	max. 0,4	verdichting 'dorps' centrum
PvE (schtes terrein)	1,32	~17000/12850
[redacted] terrein	1,60	~20500/12850
Steden omliggend		
Eindhoven	>1,50	absolute centrum
Eindhoven	0,50-1,00	binnen de 'centrum' ring
Helmond	0,75-1,00	absolute centrum
Helmond	0,25-0,75	binnen de 'centrum' ring

- Het CLO (Compendium voor de Leefomgeving) stelt:
  - Wijken met een lage dichtheid FSI ≤0,25
  - Wijken met een gemiddelde dichtheid FSI 0,25-1,00
  - Wijken met een hoge dichtheid FSI>1,00 Zie onderstaande tabel.

Tabel: Ontwikkeling van de bebouwingsdichtheid (FSI, Floor Space Index) 2019-2024

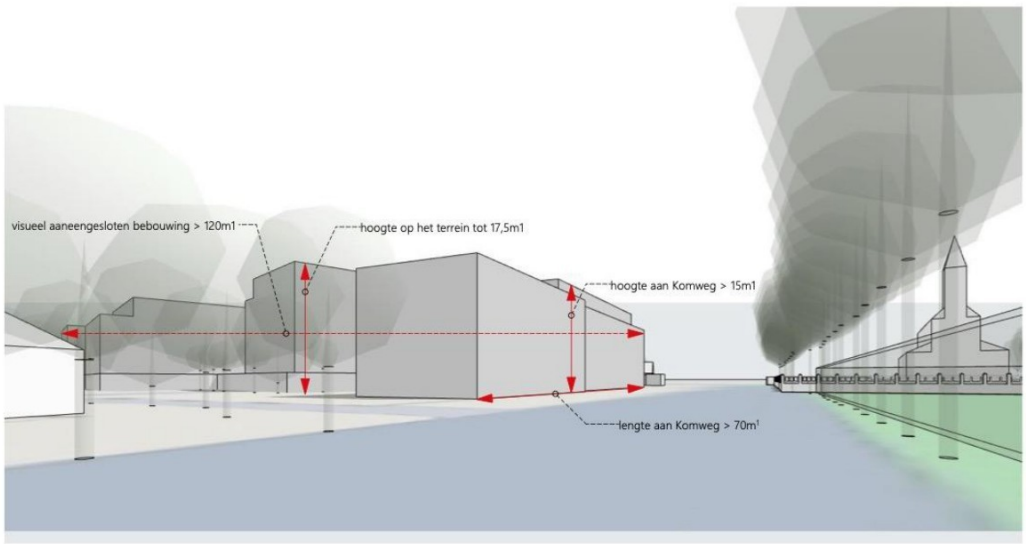
	2019	*2024*	*Toename*
Wijken met hoge dichtheid (FSI 2019: >1,00)	1,243	1,267	1,9%
Wijken met gemiddelde dichtheid (FSI 2019: 0,25 – 1,00)	0,372	0,385	3,6%
Wijken met lage dichtheid (FSI 2019 <=0,25)	0,175	0,186	6,2%
Totaal Nederland	0,282	0,294	4,3%

Literatuur/bronnen
Ruimtelijke dichtheid, Floor Space Index 2019-2024 | Compendium voor de Leefomgeving
Atlas van de Regio - Ruimtelijke differentiatie en integratie in kaart.
Trendsettend in Cijfers | Home - ABF Research.
Diverse RIVM rapporten o.a. RIVM rapport 711931008/2003.

Bijlage 2: **perspectieven na realisering plan** [redacted]
Opgemaakt door [redacted] architecten Tilburg/Gemert a.d.h.v. beschikbare informatie uit TAM-omgevingsplan [redacted]



Textielkwartier Gemert • 01 • Overzicht

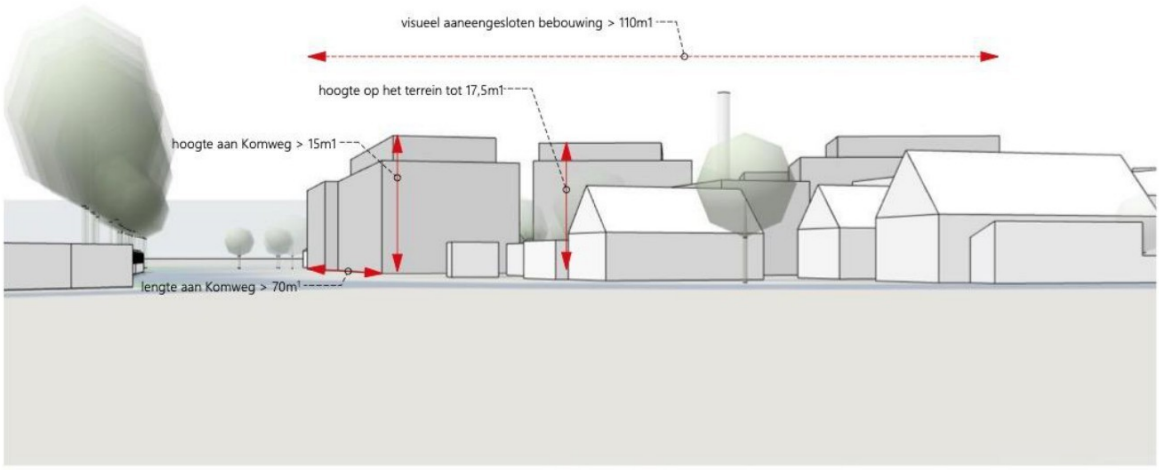


Textielkwartier Gemert • 02 • Entree Komweg

Entree Gemert via de Komweg

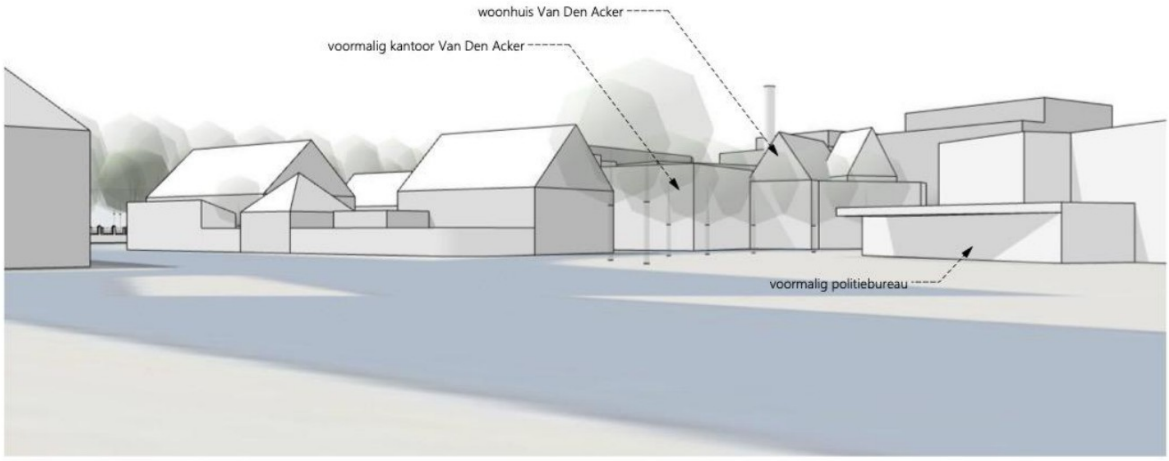
De benadering van Gemert vanuit het westen via de Komweg is van oudsher zeer bijzonder. Het groene buitengebied dringt daar door tot in het hart van de gemeente. Je komt direct vanuit het groen, lieflijk en kleinschalig tot in het centrum van het dorp.

De voorgestelde bebouwing aan de Komweg maakt hieraan een einde. De schaal, zowel in hoogte als massa, zal de entree van Gemert aan deze zijde voor altijd vernietigen. Er komt een gebouw van ruim 70 meter lang en 15 meter hoog. Zelfs met creatieve architectonische middelen kan dat niet worden ingepast.



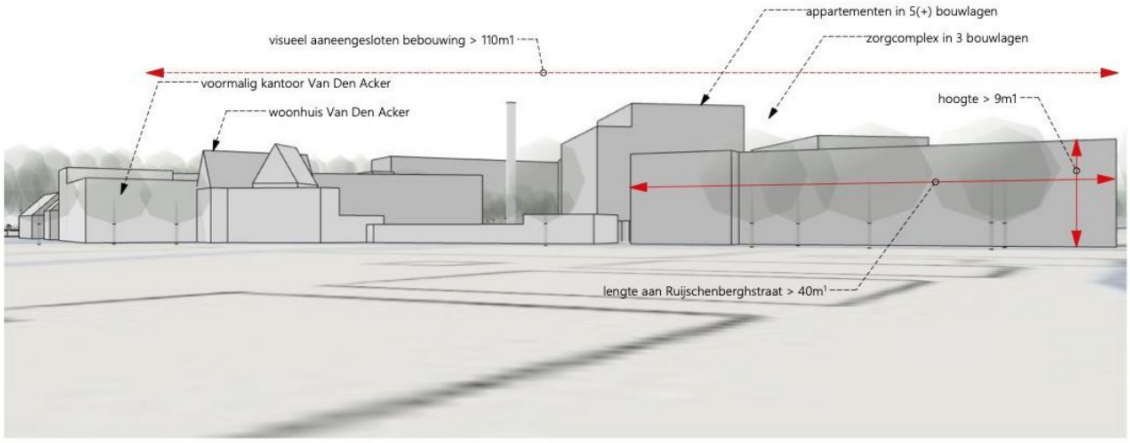
Zicht vanaf parkeerplaats aan het Hofgoed

Hoogstedelijk karakter mist aansluiting bij het centrum en de historische bebouwing en schaal van de Schoolstraat.



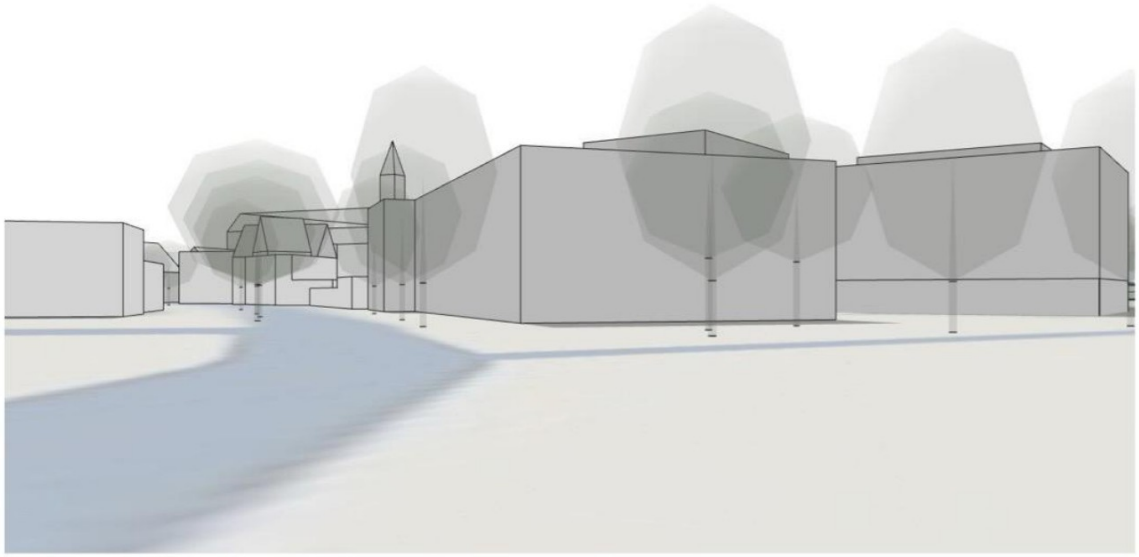
Zicht vanaf Nettorama (Komweg) met zicht op voormalig politiebureau

De nieuwe bebouwing toornt, ondanks de relatief grote afstand, duidelijk boven de aanwezige bebouwing uit.



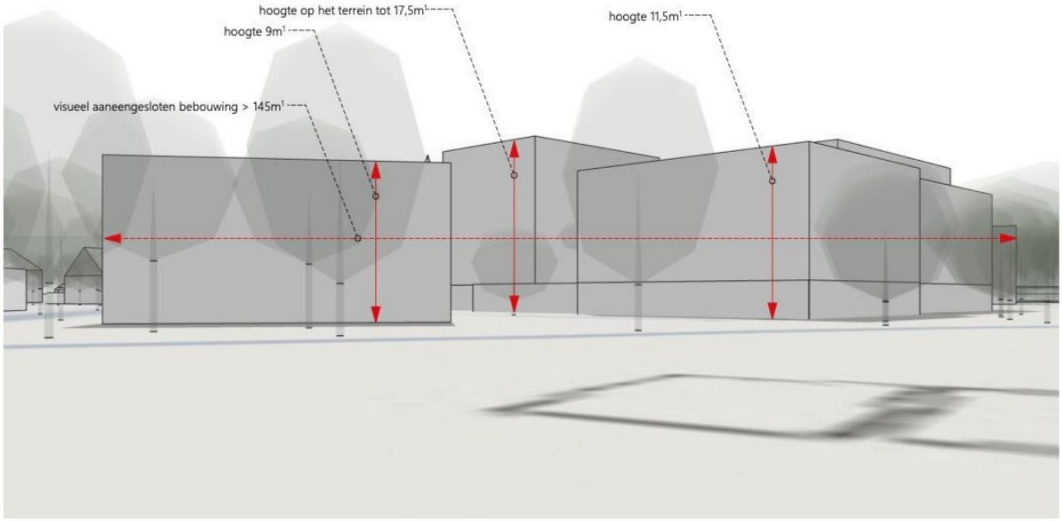
Plangebied vanuit noordoosten, straatgevel aan Ruijschenberghstraat

De hoogte en massa aan de Ruijschenberghstraat, maar ook de daarachter geplaatste bebouwing van 5(+) bouwlagen sluit niet aan bij de korrelgrootte van de directe omgeving.



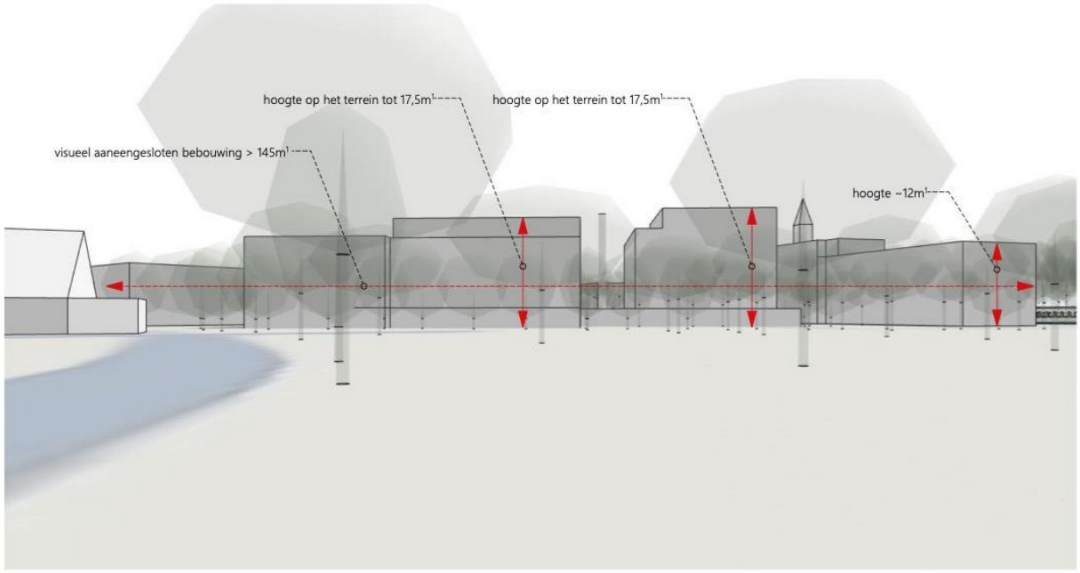
Zicht vanuit de Ruijschenberghstraat in de richting van de kerk

De hoogte en massa aan de Ruijschenberghstraat, maar ook de daarachter geplaatste bebouwing sluit niet aan bij de korrelgrootte van de directe omgeving.



Plan aan het Vorsterpad

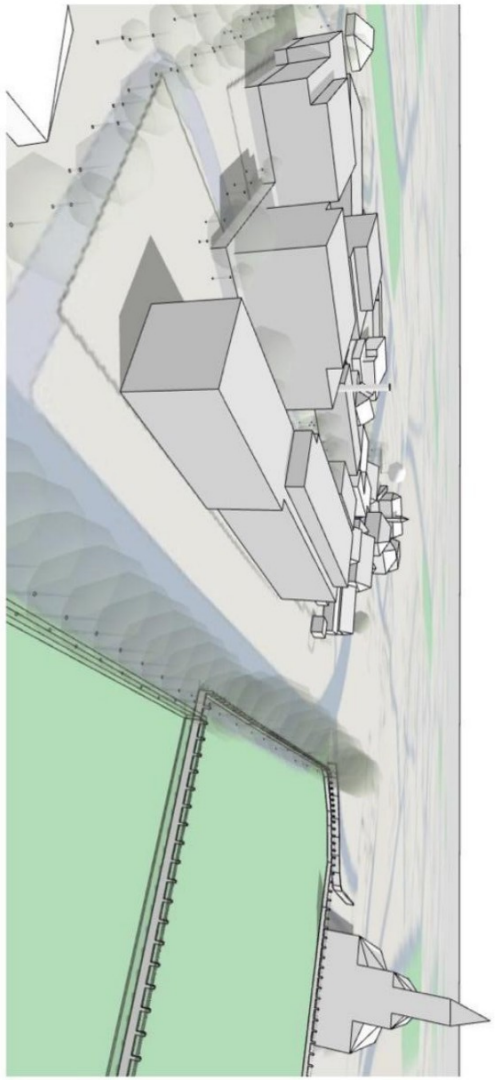
Ondanks de groene zone zal de bebouwing indringend aanwezig zijn. De bebouwing sluit niet aan bij de korrelgrootte van de directe omgeving.



Zicht vanaf het speelveldje aan de Hagenhof

De bebouwing sluit in massa en hoogte absoluut niet aan bij de korrelgrootte van de directe omgeving. Het zicht op het dorp wordt geheel teniet gedaan.

Vogelvlucht perspectief



Textielkwartier Gemert • 10 • Vogelvlucht west

Vogelvlucht perspectief



Textielkwartier Gemert • 09 • Vogelvlucht oost

Ondertekenaars zienswijze Tam-omgevinsgplan [redacted] Gemert.

Naam:	Adres:	Plaats:	Handtekening:

Ondertekenaars zienswijze Tam-omgevinsgplan [redacted] Gemert.

Naam:	Adres:	Plaats:	Handtekening:

Ondertekenaars zienswijze Tam-omgevinsgplan [redacted] Gemert.

Naam:	Adres:	Plaats:	Handtekening:

Ondertekenaars zienswijze Tam-omgevinsgplan [redacted] Gemert.

Naam:	Adres:	Plaats:	Handtekening:

Ondertekenaars zienswijze Tam-omgevinsgplan [redacted] Gemert.

Naam:	Adres:	Plaats:	Handtekening:

Ondertekenaars zienswijze Tam-omgevinsgplan [redacted] Gemert.

Naam:	Adres:	Plaats:	Handtekening: