Aan: de gemeenteraad, raadsfracties en college

van B & W van de gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421 CV Gemert.

Onderwerp: zienswijze inzake TAM-omgevingsplan

[redacted]terrein.

Datum: 26-01-2026, Gemert.

Geachte raadsleden, -fracties en college.

Bij deze dienen wij een zienswijze in m.b.t. het TAM-omgevingsplan voor het [redacted]terrein (ook Textielkwartier genaamd).

Ondanks inbreng van een aantal inwoners, middels een klankbordgroep tijdens de omgevingsdialoog, zijn er slechts geringe en geen fundamentele aanpassingen in het bouwplan aangebracht. Daarom blijven wij, als bewoners, staan achter de eerdere reactie van de klankbordgroep.

De strekking daarvan is en blijft: de klankbordgroep en ook meerdere bewoners hebben grote moeite met de massa, de dichtheid oftewel het aantal wooneenheden op een perceel van nog geen 13.000 m2 en de hoogte van het bouwplan. Dat gezien de historische en de beeldbepalende omgeving, de atypische groene inkom van Gemert en zeker ook gezien het effect van dit bouwplan op verdere ontwikkelingen in de komende jaren oftewel nog meer hoogbouw langs de Komweg.

Dat wordt nu al bevestigd door het eind 2025 gepresenteerde bouwplan van [redacted]uit Bergeijk om het vroegere politiebureau (nu 2 bouwlagen) te slopen en op die plek in drie en vier bouwlagen 27 wooneenheden te gaan realiseren.

M.b.t. de impact van het Tam-omgevingsplan voor het [redacted]-terrein: dit plan kan naar onze mening dus niet los gezien worden van andere toekomstige bouwplannen langs de Komweg. In onze ogen geldt hier “als er een schaap over de dam is, volgen er meer” oftewel één bebouwingsplan met zo’n hoogte, dichtheid en massa realiseren, dan is er geen weg terug.

Ook in de, alleen door college vastgestelde notitie met daarin opgenomen de Indieningsvereisten & programma van eisen (PvE), wordt hier aandacht aan besteed: *“Een nieuwe ontwikkeling staat nooit op zichzelf, uit de gebiedsanalyse dient te blijken welke andere ontwikkelingen/bestaande gebieden binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het plangebied gelegen zijn. In de stedenbouwkundige opzet wordt duidelijk wat de wederzijdse ruimtelijke invloeden zijn en in welke mate en op welke manier (ruimtelijke) kansen worden benut om ontwikkelingen en bestaand gebied met elkaar te verbinden”.*

Wij hebben begrepen dat m.b.t. het opstellen van het PvE de nodige overleggen tussen gemeente, [redacted] en Fam. [redacted] zijn gevoerd. Dat er geen overleg is geweest met direct betrokken bewoners uit de omgeving van het [redacted]terrein beschouwen wij als een gemiste kans. Dat dan zowel het PvE als het voorliggende bouwplan vragen en bedenkingen oproept mag duidelijk zijn. Door vooraf bewoners te laten participeren, zonder dat er al een bijna kant en klaar plan voorligt, voorkomt een hoop gedoe en tijdverlies in een latere fase. Zie als voorbeeld WVG-gebied Deelse Kampen/Groenesteeg.

Wat wij ook als een gemiste kans zien is het feit dat de gemeente niet eens gereageerd heeft op het verzoek van de klankbordgroep (d.d. 14-10-2025), gericht aan gemeente t.n.v. wethouder [redacted] en Heemkundekring, om te komen tot een overleg om zo samen te bezien of er samen tot een voor alle partijen aanvaardbaar plan te komen was voor het [redacted]terrein. Dit polderverzoek met als doel de te verwachten bezwaren en ellenlange procedures te voorkomen.

Met de Heemkundekring heeft separaat een overleg plaatsgevonden. Hetzelfde geldt voor [redacted] en die wist te melden dat de gemeente wellicht later zou aansluiten afhankelijk van de uitkomsten van het gesprek met [redacted]. Over dit standpunt zouden wij, Klankbordgroep en ook buurtbewoners geïnformeerd worden door de gemeente maar tot heden (26-01-2026) geen enkel bericht!

De uitkomst van het gesprek was niet zoals gehoopt. Zowel [redacted], en volgens [redacted] ook de gemeente blijven achter het plan staan en zijn niet bereid tot forse aanpassingen.

De opstelling van de gemeente inzake sociale huur en parkeernormen biedt geen enkele ruimte om zo te komen tot een gewijzigd plan wat eerder op instemming vanuit de buurt kan rekenen.

In het PvE, dat [redacted] van het college heeft gekregen, is gesteld dat:

- De deelgebieden 5 (Komweg met Bypass) en 7 ([redacted]) nu relevant zijn.
- [redacted] rekening moet houden met het besluit van de gemeenteraad d.d. 18-03-2021, n.a.v. een amendement, dat per deelgebied een uitwerking gemaakt moet worden en dat die voorgelegd moeten worden aan de raad. Dus ook de uitwerking, wat betreft de uitwerking van deelgebied 7 ([redacted] moest naar de gemeenteraad naast de uitwerking van deelgebied 5 – Kompark met Bypass (in het PvE als Komweg met Bypass aangeduid).

De uitwerking van de deelgebieden en het voorleggen aan de gemeenteraad om besluitvorming is niet gebeurd. Het besluit is zelfs letterlijk overgenomen in het PvE bij de tekst m.b.t. centrumvisie.

Wij zijn van mening dat ook deelgebied 3 – Elisabethplaats en deelgebied 6 - politiebureau en garage Vogels relevant zijn voor de besluitvorming rond het [redacted] terrein. Beide deelgebieden liggen op korte afstand van het [redacted] terrein en grenzen aan de woonbuurt. Naast de ontwikkeling van het [redacted] terrein hebben de deelgebieden 3 en 6 grote consequenties voor de buurt. Denk aan Uitstraling, zichtlijnen, hoogbouw, parkeren, zoekverkeer, etc.

Kortom: het plan voor het [redacted] terrein tast de identiteit, de beeldkwaliteit en de bestaande zichtlijnen binnen het centrum van Gemert, en daarbinnen onze buurt, onherroepelijk aan.

Deze identiteit van onze buurt bestaat nu uit o.a.:

- Historische en fysieke structuur.

<u>Stratenpatroon</u>: kleinschalig, informeel en historisch gegroeid.

<u>Historische bebouwing:</u> met monumentale panden zoals:

- Kerk met kerkhof met o.a. monumentale graven.
- Delen van de oude komschool met bijbehorende directeurswoning,
- Directiewoningen van de beide textielfabrieken, notariskantoor met woning,
- Latijnse school,
- Oude Postkantoren,
- De oude pastorie nu D'n Hubert genaamd
- De karakteristieke woningen in School – en Ruijschenbergstraat en De Haag.
- De nabijheid van het kasteel en kasteelboerderij.

Openbare ruimtes: kerkplein voor en achterzijde van de kerk en de buitenplaats kasteel Gemert.

Schaal- en korrelgrootte: nu kleinschalige bouwvolumes zoals bijvoorbeeld Hagenhof, t Hoogh Huys, Ruijschenberghstraat, de Haag, Jezuïetenlaan zelfs ook het huidige fabriekscomplex met beperkte bouwhoogtes en alles in een menselijke maat.

- Architectonische samenhang.

Materialisering: baksteen, natuursteen, veelvuldig gebruik van hout en traditionele dakpannen.

Stijlkenmerken: regionale bouwstijlen, specifieke dakvormen zoals mansarde kappen, zadeldaken en in een deel van de huidige fabriekspanden sheddaken (die ontbreken in huidige bouwplan volledig).

Groen: bomen, groenstroken, meidoornhagen naast de vroegere bedding van rivier De Rips.

- Sociale en culturele kenmerken.

Gemeenschapsgevoel: buurt Noord-west heeft een sterke sociale cohesie met een actieve buurtvereniging (meer dan 67 jaar oud), maar de buurtvereniging kan deze uitbreiding van de buurt niet behappen.

Kleinschaligheid van ontmoetingen: mensen hebben in dit soort buurten meer sociale contacten dan in hoogbouwsituaties.

Gebruik van openbare ruimte: veldjes met speelvoorzieningen, bankjes en informele ontmoetingsplekken.

- Functiemix en voorzieningen.

Winkels en horeca op dorpsschaal: op loopafstand.

Publieke functies: Kerk, gemeentehuis en ontmoetingscentrum in directe omgeving.

Bereikbaarheid en mobiliteit: rustige verkeersstructuren die, naar Wij verwachten, aangetast gaan worden door de toename van het aantal verkeersbewegingen en de toename van de verkeers-intensiteit in de buurt.

Grote vraagtekens hebben wij bij de ontsluiting van de woningen op de komweg ter hoogte van de bushalte en wat e.e.a. betekent voor de verkeersafwikkeling van de Ruijschenberghstraat op de komweg. Of gaat een deel van het extra verkeer zich via onze buurt afwikkelen?

De afwaardering van de Komweg van 50km naar 30km staat wel op korte termijn gepland maar een aanpassing van de wegstructuur zit er de eerste jaren, mede gezien alle bouwontwikkelingen, niet in blijkt uit informatie vanuit gemeente.

Plus wordt er, volgens info van de gemeente, tot 2040 geen verlengde noord-Om gerealiseerd, dus blijft er nog vele jaren grote verkeersdruk op de Komweg ook mede als gevolg van de bouwactiviteiten.

Samengevat: de identiteit van een buurt in het centrum ontstaat uit de menselijke schaal, de historische structuur, de regionale architectuur, het gemeenschapsleven, de functiemix op dorpsniveau en landschappelijke inpassing. Juist de samenhang tussen deze elementen maakt onze buurt, behorend tot het centrum van Gemert-kern, zo uniek en karakteristiek.

In het coalitieakkoord 2022 – 2026 “*Samen Goed Doen van het huidige college bevat de volgende passage: “Het proces rondom de centrumvisie Gemert loopt. Deze lange termijnvisie wordt ook de komende bestuursperiode verder uitgewerkt, met burgerparticipatie. Dit moet leiden tot een meerjarenplan met financiële onderbouwing, waarbij het plan in fases wordt uitgevoerd. In deze bestuursperiode wordt met name het accent gelegd op: de koppeling met de detailhandelsvisie, het autoluw maken van het centrum, het hele gebeid rondom [redacted] terrein betrekken bij het centrum inclusief verdere visievorming van de Komweg naar een groene omgeving (Kompark), het maken van terrassenbeleid en het opnemen van concrete projecten die de komende jaren uitgevoerd gaan worden”.*

Aan het begin van 2026 durven wij te stellen dat er van dit meerjarenplan en het komen tot aanzetten van uitvoeringsplannen weinig terecht is gekomen. Een gedegen visie van de gemeenteraad, opgemaakt samen met bewoners, m.b.t. hoe verder met ons dorp ontbreekt helaas nog steeds.

Al eerder is opgemerkt dat het bij de gemeente ontbreekt aan een stedenbouwkundige visie voor het centrum van Gemert voor zowel korte -, middellange – als lange termijn. [redacted] heeft dit ervaren en heeft daarvan gebruik gemaakt door zelf hoogte, massa en dichtheid van het aantal wooneenheden te bepalen.

De dichtheid op dit bouwkavel ligt zelfs meer dan 4 keer zo hoog dan bijvoorbeeld op Doonheide 3. Op het [redacted] terrein is een dichtheid van 121, in Doonheide 3 is de dichtheid 30 woningen per hectare. In het bouwplan op het terrein van het vroegere politiebureau wordt de dichtheid een fors stuk lager dan de dichtheid op het [redacted] terrein namelijk 72.

Voor een dorp als Gemert-Bakel is het bouwplan voor het [redacted] terrein dus van een ongekende dichtheid, die zelfs in stedelijke omgevingen nauwelijks voorkomt.

Dichtheid, op basis van wooneenheden
•Wanneer de dichtheid gespiegeld wordt, is te zien dat deze hoog stedelijk is en zeker niet aansluit bij een “dorps” centrum. Onderstaande tabel toont dat de dichtheid ruim 6 keer hoger is dan de gemiddelde dichtheid van Gemert en van bijvoorbeeld Doonheide 2. De dichtheid is 5 keer hoger als die van een ‘dorps’ centrum* en zelfs hoger dan de dichtheid van de centra van Eindhoven en Helmond.

De gemeente heeft [redacted] immers niet voorgeschreven hoe hoog de gebouwen maximaal mogen zijn en evenmin hoeveel wooneenheden op de locatie gebouwd mogen of moeten worden. Hoogte en het aantal woon-eenheden zijn bepaald door [redacted]. Wel heeft de gemeente bepaald dat het plan een industrieel karakter moet behouden. Maar alleen door behoud van plakkaten, logo’s en enkele historische belangrijke bouwwerken blijft er van het industriële karakter weinig over.

Het merendeel van het voorliggende plan worden gewoon hoogbouwcomplexen, zonder daar een industriële uitstraling aan te geven en worden deze zelfs veel hoger dan de huidige fabriekspanden. Karakteristieke sheddaken en historische panden op het fabrieksterrein gaan zelfs verloren. Deze hoogbouw dissoneert dus compleet in deze historische omgeving.

Uitdrukkelijk geeft het college in het PvE voor het [redacted] terrein aan dat rekening gehouden moet worden met de centrumvisie 2022-2032, vastgesteld in gemeenteraad d.d. 18-03-2021.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan wijkt hier fors vanaf want in het plan van eisen en wensen, behorend bij het centrumplan/centrumvisie 2022 – 2032, wordt op deze locatie uitgegaan van 45 appartementen van maximaal 3 bouwlagen en 27 zorgwoningen van maximaal 2 woonlagen. Dit toen wel in combinatie met een supermarkt.

Wij hebben Heb dan ook de volgende vragen geformuleerd voor gemeenteraad en college:

- WAAROM heeft [redacted] voor deze hoogte, dichtheid en massa gekozen en is het college daarin meegegaan?
- Waarom houdt men, zowel [redacted] als gemeente, aan die uitgangspunten vast?
- Waarom houdt [redacted], en afgeleid daarvan de gemeente, vast aan 155 wooneenheden? In een eerdere fase werd in 2021gesproken over 72 wooneenheden en in latere perspublicaties van 120 wooneenheden.
- Waarom ontbreekt een uitgebreide gebiedsanalyse zoals in het PvE vastgelegd in hoofdstuk 1, bij stedenbouw en beeldkwaliteit onder het 2de en 3de aandachtsstreepje. Hier is al vaker om gevraagd maar nooit te zien gekregen terwijl er nu in het TAM-omgevingsplan in een bijlage wel, maar echter beperkt tot het [redacted]terrein, aandacht aan wordt besteed. Waarom ligt de focus echter zo sterk op alleen deze locatie terwijl dit plan, het plan op het terrein van het Politiebureau en nog verder te ontwikkelen plannen juist in samenhang met de andere deelgebieden van het centrumplan/-visie bezien zouden moeten worden? Dit gezien het besluit van de gemeenteraad (d.d. 18-03-2021) maar zeker gezien de grote impact op het centrum, de buurt en omgeving.

Dus verzoeken wij om een uitgebreide gebiedsanalyse zodat dit plan in een bredere context bezien en beoordeeld kan worden.

- Waarom wordt bij het TAM-omgevingsplan locatie Aurora aan de Lodderdijk wel gesproken over dat deze locatie aan een beeldbepalende route in Gemert ligt en m.b.t de locatie [redacted]terrein wordt dit niet geopperd?

Als er een locatie aan een beeldbepalende route ligt dan is het wel het [redacted] terrein. Zoals al eerder aan gerefereerd, dit gezien de historische omgeving met buitenplaats kasteel, kerk en kerkhof, historische panden en historische buurt maar

zeker ook de atypische inkom van gemert-kern. Dus is een (deskundige) toetsing aan de nota welstand en beeldkwaliteit hier zeker op zijn plaats.

- Welke oplossingen zijn er voor de verkeers- en parkeersituatie in de buurt en omgeving?122 wooneenheden en een zorgcomplex brengen een toename van verkeer met zich mee, dat met name afgewikkeld moet/gaat worden via de Komweg en de buurt.

Nogmaals wij zijn en blijven, en benadrukken dat steeds, niet tegen woonbebouwing op het terrein van [redacted]. Integendeel, het is beter dan de huidige situatie van het [redacted] terrein maar wij zijn tegen deze dichtheid, de hoogte en de massa van de bebouwing.

Conclusie:

- Gezien de esthetische impact op de brede omgeving, gevolg van de hoogte – de dichtheid en de massa van de bebouwing, verstoort de architectonische samenhang en het uitzicht. Een lagere bebouwing sluit beter aan bij de bestaande uitstraling van de buurt.
- Hoogbouw beperkt ook de toegang tot natuurlijk licht en lucht voor de omliggende bebouwing en openbare ruimtes. Dit beïnvloedt het wooncomfort en de kwaliteit van leven.
- Daarnaast leidt Het aantal wooneenheden tot een toename van verkeer in de omgeving wat kan zorgen voor congestie en een hogere druk op de infrastructuur zoals parkeerplekken.
- Het bouwplan op het [redacted] terrein verandert het karakter van de buurt dusdanig waardoor de sociale samenhang in het gedrang kan komen. Anonieme hoogbouw leidt tot minder verbondenheid in de buurt.
- Hoogbouw levert negatieve effecten op flora en fauna ook gezien dat de fysieke aanpassing van de Komweg nog meerdere, zo niet vele, jaren op zich laat wachten.

Wij zijn en blijven tegen het voorliggende stedenbouwkundig plan voor het [redacted] terrein. Verder zijn wij heel benieuwd naar de stedenbouwkundige visie van de gemeente voor dit onderdeel en voor het totale centrum van Gemert. Welke ontwikkelingen wil de gemeenteraad de komende jaren wel/niet toestaan langs de

Komweg, dit vanaf de nieuwe gemeentegrens bij de Hoef tot aan de rotonde bij de Vondellaan?

Om nog specifieker te duiden: welke ontwikkelingen staat de gemeenteraad toe op het [redacted] terrein, het terrein van het vroegere politiebureau, het terrein van het vroegere gasthuis, de locatie Elisabethplaats (inclusief de duplex- en de oude “Bronnenberg” woningen van Goed Wonen) en naar wij begrepen hebben gaat dit ook gelden voor het terrein van garage/pompstation Vogels.

Wij, als bewoners, zien uit naar de reactie en naar de besluitvorming door de gemeenteraad. Wij gaan ervanuit dat de gemeenteraad, onze volksvertegenwoordigers, de breed gedragen zorgen van ons en de buurt kan en gaat wegnemen.

Houdoe, [redacted] en [redacted]

Adres: Ruijschenberghstraat [redacted], Gemert