

Betreft: Gennep De Groes
Onderdeel: Participatieverslag De Groes
Datum: 25 november 2025
Dossier: Gemeente\bestemmingsplan & participatie

1 Inleiding

Nebuvast is een projectontwikkelaar en maakt plannen waarvan zij denkt dat daar vraag naar is. Om deze plannen te verwezenlijken is het belangrijk om samen te werken met de inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en gemeentes. Nebuvast geeft iedereen de kans om mee te denken en mee te doen met haar plannen.

2 Samenvatting

Aan de ontwikkeling van de Groes zijn veel plannen en ideeën voorafgegaan. Op 10 juli 2023 werd een bestemmingsplan voor de realisatie van drie woningen aan de Touwslagersgroes ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft echter niet besloten over dit voorstel. In plaats daarvan heeft uw raad de motie 'Planontwikkeling De Groes' aangenomen. Verzocht werd om met alle stakeholders te komen tot een gedragen plan voor de gehele Groes voor woningbouw, een evenemententerrein en een parkachtige omgeving. Door alle stakeholders zijn ideeën en plannen bedacht en op infoavonden met elkaar gedeeld, bediscussieerd en gepresenteerd. De door de gemeenteraad in de motie gewenste invulling van woningbouw werd niet door alle stakeholders gedragen. Een gedragen plan met invulling van alle drie de facetten kwam daardoor helaas niet tot stand. De uitkomst is door het college aan de gemeenteraad teruggegeven. Gekozen is voor een raadswerkgroep waarvan het document Randvoorwaarden De Groes augustus 2024 het resultaat is. Hierin staan randvoorwaarden verwoord en is een conclusiekaart bijgevoegd. In het raadsvoorstel pagina 5, uitvoering en vervolg, wordt het verdere verloop van participatieproces vormgegeven.

3 Wat ging hieraan vooraf

Eerste bijeenkomst

Op donderdagavond 7 september 2023 was er een eerste bijeenkomst over de toekomst van De Groes: het sportpark in het centrum van Gennep. Onder voorzitterschap van een professionele wijkontwikkelaar en gespreksleider, konden we circa 80 aanwezigen verwelkomen. De gebiedscoördinator van gemeente Gennep vertelde over het doel van de bijeenkomst; De gemeenteraad heeft opdracht gegeven een plan te ontwikkelen voor De Groes waarin 3 elementen samenkomen: woningbouw, evenementen en groen, spelen en ontmoeten.

Belanghebbenden aan het woord

De avond begon met 7 korte pitches van belanghebbenden. Wijkplatform Gennep-West, buurtbewoners, vertegenwoordigers van Flamingo's en 't Bombakkes die evenementen organiseren, Tennisvereniging Gennep en projectontwikkelaar Nebuvast vertelden over hun wensen. Daarbij ging het over ruimte om te spelen, woonbehoefte, het sociale aspect van evenementen en ook elkaar helpen in het bij elkaar brengen van al deze belangen.

Schets van mogelijke invulling

Tijdens het tweede deel van de avond kon iedereen via memoblaadjes inbreng geven bij de drie elementen groen ontmoeten en spelen, woningbouw en evenementen. Vervolgens werd hier in een brede discussie verder op ingegaan. Met alle inbreng maakt Buro Lubbers (landschapsarchitectuur en stedenbouw) dat hierbij betrokken is een schets die de mogelijke invulling inzichtelijk maakt. Tijdens de volgende bijeenkomst staat deze schets centraal. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te beslissen wat er met De Groes gaat gebeuren.

Tweede bijeenkomst

Op maandagavond 2 oktober 2023 was de tweede bijeenkomst over de toekomst van De Groes. Wederom zo'n 80 belangstellenden kwamen naar Pica Mare om met elkaar in gesprek te gaan over de invulling van De Groes.

Buro Lubbers (landschapsarchitectuur) gaf een toelichting op de historie van De Groes. In grove schetsen werd getoond hoe de landschappelijke structuur behouden en versterkt kan worden. Na presentaties van Wijkplatform Gennep-West en projectontwikkelaar Nebuvast over hun voorkeuren, gingen de aanwezigen zelf aan de slag. Aan tafels werd getekend, geknipt en geplakt om de elementen wonen, evenementen en groen samen te brengen. Ter afsluiting werden alle ontwerpen per tafel kort toegelicht.

Derde bijeenkomst

Op donderdagavond 26 oktober 2023 was de derde en laatste bijeenkomst over de toekomst van De Groes. Onder wederom grote belangstelling werden drie varianten gepresenteerd. Het doel is om te komen tot een gedragen plan met ruimte voor wonen, evenementen en spelen en ontmoeten in het groen.

De drie ontwerpschetsen die werden gepresenteerd waren afkomstig van Obbe Norbruis, stedenbouwkundige in opdracht van Nebuvast, Buro Lubbers (landschapsarchitectuur, in opdracht van de gemeente) en Wijkplatform Gennep-West in samenwerking met werkgroep De Groes.

Obbe Norbruis heeft in 2004 een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het centrum van Gennep, waarvan veel is uitgevoerd. Zijn boodschap was dat er veel mogelijk is wanneer je zorgt voor een zorgvuldige uitwerking. In het ontwerp van het Wijkplatform werd laagbouw voorgesteld ter hoogte van de tennisbanen en verder volop ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. Het schetsontwerp van Buro Lubbers liet zoveel mogelijk ideeën van de vorige bijeenkomst samenkomen. Dit leverde een schetsontwerp op met appartementen en veel aandacht voor groen: volop ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten, maar minder voor grote evenementen zoals het volleybaltoernooi.

Voorkeursstemmen

Nadat de vragen uit de zaal waren beantwoord, brachten de aanwezigen hun stem uit op de ontwerpschetsen. De voorkeur voor het plan van het Wijkplatform bleek het grootst, gevolgd door het plan van Obbe Norbruis/Nebuvast. De schets van Buro Lubbers kreeg geen stemmen.

Besluit over visie en schetsontwerp

Een gedragen plan met invulling van alle drie de facetten, woningbouw, evenementen en groen, kwam helaas niet tot stand. De uitkomst is door het college aan de gemeenteraad teruggegeven. Gekozen is voor een raadswerkgroep waarvan het document Randvoorwaarden De Groes augustus 2024 het resultaat is. Hierin staan randvoorwaarden verwoord en is een conclusiekaart bijgevoegd. In het raadsvoorstel pagina 5, uitvoering en vervolg, wordt het verdere verloop van participatieproces vormgegeven.

4 Vervolg participatieproces

De raad heeft d.d. 3 februari 2025 het document Randvoorwaarden De Groes, Gennep augustus 2024 vastgesteld.

Met deze besluitvorming wordt duidelijkheid en richting meegegeven aan alle betrokken partijen voor een samenhangende aanpak met kaders zoals in hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en hoofdstuk 5 Conclusiekaart zijn terug te vinden.

Wat zijn de kaders van deze ontwikkeling?

- De plangrens
- De Groes in te richten als een park met in de eerste fase 30 – 50 appartementen rond de huidige parkeerplaats (fase 1)
- De Groes dusdanig in te richten dat er mogelijkheden zijn voor toekomstige woningbouw op de tennisvelden. (fase 2)

Welke documenten zijn leidend c.q. voorhanden bij het maken van deze ontwikkeling c.q. dit planontwerp:

- De Woonzorgvisie, vastgesteld door gemeenteraad sept 2024. Gewijzigd 21 mei 2025.
Voor de totstandkoming van deze Woonzorgvisie zijn meerdere bijeenkomsten gehouden met gemeenteambtenaren, het college, de gemeenteraad, woningcorporaties en huurdersorganisaties en overige externe stakeholders (zoals zorginstellingen, makelaars, financiers, buurt- en wijkraden, de Adviesraad Sociaal Domein, de lokale ouderenvereniging et cetera).
Uitkomst en te realiseren volgens deze Woonzorgvisie:
70 % betaalbaar waarvan 35% sociale huur, 5% sociale koop, 15% betaalbaar midden en 15% betaalbaar hoog.
30 % vrije sector
En 30 % van het totaalplan levensloopbestendig uit te voeren.
- Randvoorwaarden De Groes, Gennep Augustus 2024
- Raadsvoorstel d.d. 3 december 2024 en besluit 3 februari 2025

5 Wat is hier de passende mate van verdere participatie ofwel proportionaliteit?

Zie daartoe het raadsvoorstel pagina 5, UITVOERING EN VERVOLG:

“Na vaststelling van de kaders kan er een planontwerp gemaakt worden. Hiervoor zullen er gesprekken plaats vinden met alle betrokkenen. Het kader met betrekking tot de woningbouw zal met de eigenaar en diens ontwikkelaar besproken worden, voor de invulling van de overige ruimte zal een participatietraject in de vorm van een bijeenkomst worden georganiseerd en de mogelijkheid om digitaal mee te denken.”

Acties:

- Het kader (woonzorgvisie en parkeren) m.b.t. de woningbouw, de eerste fase 30-50 appartementen, zal met de eigenaar (de Kerk) en diens ontwikkelaar (Nebuvast) besproken worden. De Kerk heeft Nebuvast met ingang van 01-08-2008 gemachtigd. Op verzoek van de gemeente is dit in een schrijven d.d. 23-1-2023 aan het college kenbaar gemaakt.
- Voor de invulling van de overige ruimte zal een participatietraject in de vorm van een of meerdere bijeenkomst(en) worden georganiseerd.

6 Niveau van participatie

Met inachtneming van het bovenstaande en de “Participatieladder” is gekozen voor:

- **Informeren van belanghebbenden** voor wat betreft de woningbouw en het bijbehorende parkeren. Het stedenbouwkundig plan zal met het ontwerp van de woningen worden gepresenteerd.
- **Raadpleging en advisering** voor de invulling van de z.g. overige ruimte. Hiervoor lijkt een werkgroep onder leiding van de gemeente mét een budget het meest voor de hand liggend.

7 Belanghebbenden

Als belanghebbenden zijn te onderscheiden:

- directe burens c.q. aanwonenden (bewoners en bedrijven)
- Wijkplatform Gennep West
- Woningcorporatie Mooiland
- Gemeenteraad
- belangstellenden

8 Participatiemethoden

8.1 Openbare bijeenkomsten

Voor de woningbouw zal een informatie bijeenkomst worden gehouden in Pica Mare op 8 december 2025. Persoonlijk uitgenodigd zijn direct aanwonenden, Wijkraad Gennep West, Mooiland, het college en de Gemeenteraadsleden. Ook is er een openbare publicatie in de Maas- en Niersbode geplaatst. Het is een openbare bijeenkomst waarbij een ieder welkom is.

Op deze avond gaat de Gemeente aanwezigen informeren over het proces omtrent de “overige ruimte”(het Park).

De verdere aanpak en uitwerking van het park valt onder een separate participatieaanpak en -verslag onder regie en uitvoering door de Gemeente. De Gemeente werkt dit traject verder apart uit, zowel qua opzet als communicatie.

8.2 Één op één (keukentafel) gesprekken.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de direct aanwonenden;

Touwslagersgroes 35, 28, 32.

Er volgen nog gesprekken op meerdere adressen.

8.3 Informeren van organisaties en/of werkgroepen.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met Bombakkes, Flamingo's, Tennisvereniging, Buurtvereniging Gennep West, Woningbouwcorporatie Mooiland.

8.5 Sociale media

Het woningbouwproject is via de website te vinden.

8.6 Flyers en posters

Op gepaste momenten wordt de aandacht gevestigd op bijeenkomsten.

8.7 Workshops

De uitwerking van het park zal plaatsvinden onder regie van de Gemeente.

8.8 Nieuwsbrieven

Deze worden gepubliceerd op onze website en zonodig huis-aan-huis verspreid.

9 Tijdpad en activiteiten

Derde kwartaal 2025:

- Op 30 september 2025 is een Intentieovereenkomst getekend tussen Nebuvast en Mooiland voor de realisatie van 20 appartementen.
- Concept Tam voorleggen met bijbehorende onderzoeken ter controle voorleggen aan gemeente.
- Participatieproces met gemeente verder uitwerken en actualiseren.

Vierde kwartaal 2025:

- Informeel overleg Wijkraad d.d. 23 oktober 2025
- Informeren diverse raadfracties
- College informeert de Raad in lijn van het Raadsvoorstel en besluit met een principeakkoord.
- informatieavond over de nieuwbouw (8 dec 2025) met tevens een procesbeschrijving voor wat betreft de verdere uitwerking en bijbehorende participatie van het park
- Akkoord van B&W aangaande het nieuwe Omgevingsplan TAM-IMRO aansluitend 6 wk ter inzage.

Streven van Nebuvast is de volgende planning in 2026:

Besluit van gemeenteraad over vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Naar verwachting zal in het voorjaar van 2026 gestart kunnen worden met de verkoopprocedure van de nieuwe woningen.

Bij voorspoedig verloop van de verkoop kan gestart worden met bouwen in het najaar van 2026 en de kunnen de eerste bewoners in 2027 hun nieuwe woningen betrekken.

De aanleg en inrichting van het park wordt uitgevoerd onder regie van de Gemeente.

Een en nader blijft altijd afhankelijk van het verloop van de openbare procedures en het verkoopresultaat.

#####

Bijlagen:

- * raadsbesluit
- * conclusiekaart
- * Voorlopig Ontwerp
- * uitnodiging voor informatieavond 8 dec 2025

Zaaknummer : 760030
Onderwerp : De Groes, kaders voor planontwikkeling

De gemeenteraad van Gennep,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 3 december 2024;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 20 januari 2025;

Besluit:

1. De kaders voor planontwikkeling De Groes vast te stellen. Deze luiden als volgt (a t/m d):
 - a. De plangrens van De Groes is het bestaande grasveld inclusief de bestaande houtsingels. De aangrenzende tuinen, tennisvelden en wegen begrenzen het gebied.
 - b. De Groes wordt ingericht als een park met in de eerste fase 30 tot 50 woningen. De nieuwe ontwikkeling zal rond de huidige parkeerplaats een plek krijgen, waardoor het woonprogramma geconcentreerd blijft en de parkeerplaats behouden blijft. Een denkbeeldige lijn tussen de bebouwing (tuin kant) aan de Touwslagersgroes en de noordzijde van het huidige parkeerterrein zal de bovengrens vormen van de nieuwe ontwikkeling. De woningen zullen bestaan uit appartementen, geen grondgebonden woningen (fase 1).
 - c. De Groes wordt dusdanig ingericht dat er mogelijkheden zijn voor toekomstige woningbouw op de tennisvelden (fase 2).
 - d. Een gepaste financiële bijdrage (nader te bepalen in de anterieure overeenkomst) voor het park van een toekomstige ontwikkelaar is randvoorwaardelijk voor medewerking aan woningbouw.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 3 februari 2025.

De raad voornoemd,
De griffier,

Jos van der Knaap

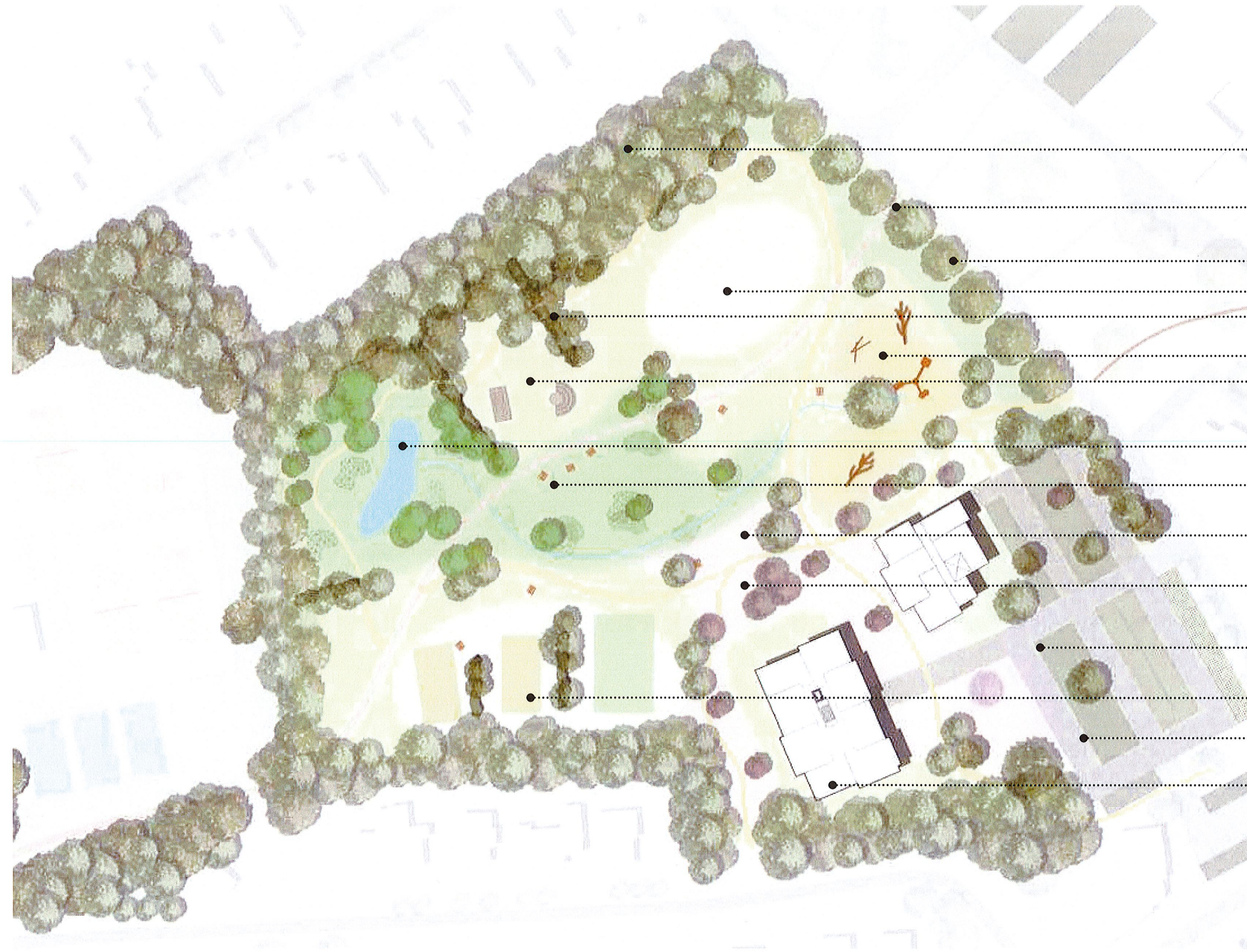
De voorzitter,

Hans Teunissen

5. CONCLUSIEKAART

Naar aanleiding van alle gesprekken en de brainstormsessies is er een eindbeeld ontstaan. Dit beeld is een conceptmatige weergave van de toekomstige ontwikkeling op De Groes. Vooral bij de landschappelijke invulling is ons advies om samen met omwonende en betrokkenen te kijken wat de precieze invulling zou kunnen worden.





- Bestaande houtsingels behouden en versterken
- Duidelijke toegang en verbinding over De Groes richting Maaskemp
- Zicht op de Groes, onder bomen door.
- Evenemententerrein / ligweide
- Landschappelijke elementen, maasheg-ge structuur
- Avontuurlijk spelen
- Ontmoetingsplek / openlucht theater
- Ruimte voor natuur en waterberging
- Zitplekken en plek voor ontmoeten op De Groes
- Ruimte voor natuur, evenementen en wonen
- Bloemenrand rond appartementen
- Ontsluiten vanaf het bestaande parkeer-terrein/ 't Straatje
- Sportvelden, incl. volleybal
- Parkeerterrein onderdeel van ontwikkel-opgave
- Twee appartementen blokken met in to-taal ongeveer 40/50 appartementen





SITUATIE, schaal 1-1000

© Architectenbureau Vincent
v i n c
e n t h
s c h r
e u r s







Project: Gennep De Groes nieuwbouw appartementen
Betreft: **Planuitwerking n.a.v. gestelde kaders door de gemeenteraad.**

Betreft: informatieavond nieuwbouwplan De Groes.

Geachte heer, mevrouw,

De raad heeft d.d. 3 februari 2025 het document Randvoorwaarden De Groes, Gennep vastgesteld. Met deze besluitvorming waaronder de z.g. conclusiekaart is duidelijkheid en richting meegegeven aan alle betrokken partijen. Deze kaders van de gemeenteraad kunt u vinden op: <https://www.gennep.nl/kaders-voor-de-groes-vastgesteld>

In de tussentijd hebben de onderzoeken op het gebied van verkeer, natuur, archeologie, explosieven en dergelijke plaatsgevonden. Deze dienen als onderlegger voor de benodigde wijziging van het Omgevingsplan op de locatie De Groes.

Wij nodigen u als direct aanwonende van harte uit om de planuitwerking aan u toe te lichten c.q. u hierover te informeren. Daarom vindt er op maandag **8 december om 19:30 uur** een informatieavond plaats in de **Pica Mare, Picardie 36 te Gennep**.

Hieronder leest u hoe u zich kunt aanmelden voor de bijeenkomst.

De ontwikkelaar Nebuvast, Architect Vincenth Scheurs en de gemeente zijn die avond aanwezig om het woningbouwplan toe te lichten.

Zo kunt u zich aanmelden

U kunt zich tot en met 4 december online aanmelden voor de bijeenkomst op de projectwebsite van Nebuvast. www.nebuvast.nl Door daar te klikken op de button 'Aanmelden informatieavond' kunt u zich aanmelden. Of eventueel per e-mail aan Nebuvast.

Wij zien u graag op de informatiebijeenkomst in de Pica Mare. Als u meer informatie wenst kunt u ons per telefoon of e-mail bereiken.

Met vriendelijke groet,

Nebuvast bv
www.nebuvast.nl
info@nebuvast.nl

Frans Bouhuis
0653 34 50 84

Stefan Gerards
0611 02 58 45



Conclusiekaart