

Nota van Zienswijzen

**Wijziging omgevingsplan
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z De Groes
Gennep**

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
Versie: 20 augustus 2026

Nota van Zienswijzen Wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep

Inleiding

Het ontwerp van de Wijziging Omgevingsplan “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep” heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken, tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was de ontwerp-wijziging te raadplegen via de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn/haar zienswijze over dit ontwerpplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen en overlegreacties

Gedurende de inzagetermijn zijn 14 zienswijzen ingediend. Twee indieners hebben aanvullend op hun eerder ingediende pro forma zienswijze nog een nadere onderbouwing ingediend; deze aanvullingen worden hieronder gecombineerd met de oorspronkelijke zienswijze behandeld. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Als meerdere zienswijzen betrekking hebben op hetzelfde onderwerp, dan wordt dat onderwerp hieronder afzonderlijk benoemd. Waar relevant wordt bij de beantwoording van de afzonderlijke zienswijzen hiernaar verwezen.

Samenvatting plan en belangrijkste aspecten zienswijzen

Samenvatting plan

Het TAM-omgevingsplan maakt de bouw mogelijk van 50 appartementen in twee woongebouwen op de locatie De Groes aan de rand van het centrum van Gennep. Het programma bestaat uit 20 sociale huurwoningen die woningcorporatie Mooiland gaat verhuren, 15 betaalbare koopwoningen en 15 duurdere koopwoningen. Onder het westelijke woongebouw wordt een gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd. Het overige deel van het plangebied wordt bestemd als ‘Groen’ ten behoeve van het toekomstige Groespark. De woningen worden ontsloten via de bestaande parkeerplaats bij de supermarkt richting ‘t Straatje.

Belangrijkste onderwerpen zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de volgende onderwerpen:

1. **Verkeer en ontsluiting:** Veel indieners hebben bezwaren tegen de ontsluiting via de bestaande parkeerplaats bij de supermarkt aan ‘t Straatje. Een groot deel van de indieners wenst dat er geen ontsluiting via de Touwslagersgroes wordt gerealiseerd. Een andere groep indieners (bewoners van Het Bolwerk) wenst juist wél een alternatieve ontsluiting via de Touwslagersgroes om het parkeerterrein te ontlasten.
2. **Bouwhoogte:** Meerdere indieners maken bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 13 meter (4 woonlagen) en verzoeken om een verlaging naar 2 of 3 bouwlagen.

3. **Parkeren:** Er zijn zorgen over de parkeerdruk, zowel voor de bestaande parkeerplaats bij de supermarkt als voor de omliggende straten.
4. **Groenvoorziening en houtsingels:** Indieners vragen om versterking en borging van de groene buffers rondom het plangebied.
5. **Geluid en overlast:** Zorgen over geluidsoverlast van de parkeergarage, koplampen en verkeersbewegingen richting omliggende woningen.
6. **Participatie en procedure:** Enkele indieners stellen dat de participatie onvoldoende is geweest of dat de terinzagelegging onvolledig was.
7. **Evenemententerrein:** Bezwaren tegen de mogelijke gevolgen van het aangewezen evenemententerrein voor het parkeerterrein.

De zienswijzen worden hierna afzonderlijk behandeld. Daaraan voorafgaand worden de bovenstaande 7 punten al kort beantwoord.

Beantwoording meest voorkomende zienswijzen

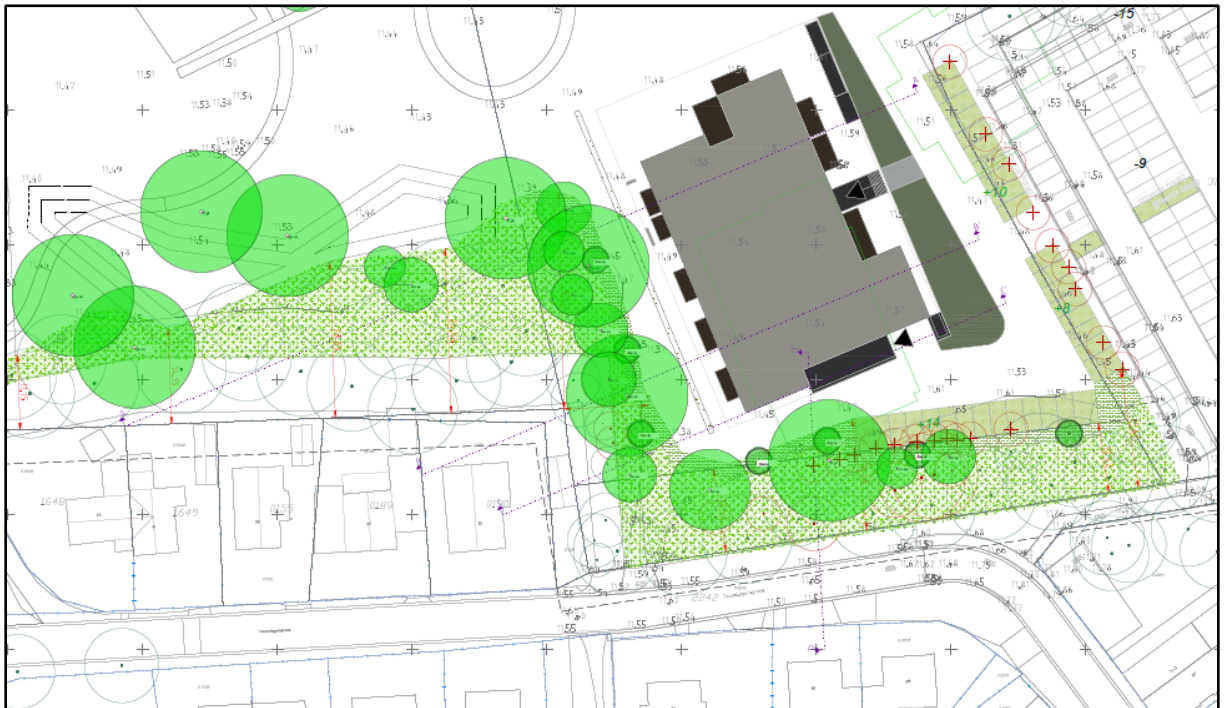
1. Verkeer en ontsluiting:

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen. Ontsluiting via de Touwslagersgroes, Brugstraat en/of Maasweg is, en blijft, dus nadrukkelijk niet aan de orde. Onderstaande kaart visualiseert met de rode pijl de extra ontsluiting.



2. **Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte in dit Omgevingsplan is 13 meter (4 woonlagen). Dit past binnen de kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven én is stedenbouwkundig ook

passend in deze centrumomgeving. Naar aanleiding van de zienswijzen is – vooruitlopend op de rest van het Groespark – het groen ter afscherming van de direct omwonenden alvast ontworpen. Dit is ook mondeling met de indieners van enkele zienswijzen besproken. Het groenplan is bij de stukken te raadplegen en hieronder in het klein weergegeven.



3. **Parkeren:** Het aantal parkeerplaatsen op het Jan Lindersplein blijft hetzelfde. Voor de 50 appartementen is de parkeerbehoefte – conform de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen – 70 parkeerplaatsen. Die worden door initiatiefnemer in de parkeerkelder en rondom de appartementen gerealiseerd.
4. **Groenvoorziening en houtsingels:** Indieners vragen om versterking en borging van de groene buffers rondom het plangebied. Zoals eerder aangegeven is er voor de zuidzijde, Touwslagersgroes, al een gedetailleerder ontwerp gemaakt. Ook omdat daar het appartementengebouw gepland is. Ook de rest van het Groespark zal zorgvuldig ontworpen worden. Hiervoor is echter primair een besluit van de gemeenteraad noodzakelijk waarin het budget voor de realisatie van het Groespark wordt vastgesteld. Dit wordt naar verwachting gelijktijdig met het besluit over dit TAM-Omgevingsplan genomen. Onderstaande schets bevat de eerste ideeën die in het vervolg “door ontworpen” moeten worden.



5. **Geluid en overlast:** Naar aanleiding van de zienswijzen is met initiatiefnemer en met indieners gesproken over maatregelen om mogelijke overlast zoveel mogelijk te beperken. Naast de eerder genoemde groeninpassing wordt een afscherming (“keerwand”) gerealiseerd aan de zuidzijde van de appartementen waarmee geluid en licht van de koplampen van auto’s tegengehouden worden.
6. **Participatie en procedure:** Op 3 februari 2025 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de planontwikkeling. Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 november 2025 een principebesluit genomen over de planontwikkeling. Door initiatiefnemers is vervolgens op 8 december 2025 een informatieavond gehouden waarbij ook medewerkers van de gemeente aanwezig waren. Deze avond ging over de woningbouw. Op 24 februari 2026 heeft de gemeente vervolgens een informatieavond over het Groespark gehouden. Daarbij waren diverse gemeentelijke deskundigen en ook de ontwerpers van het park aanwezig die vragen konden beantwoorden. Ook bestond er de mogelijkheid om na deze bijeenkomst digitaal te reageren via de gemeentewebsite. In de periode daarna hebben zowel gemeente als initiatiefnemer van de woningbouw nog met diverse belanghebbenden gesprekken gevoerd. Het (participatie)proces is daarmee zorgvuldig en correct doorlopen en alle belangen zijn duidelijk in beeld. Los daarvan is de juridische procedure op een correcte wijze doorlopen en is in ieder in staat geweest zijn of haar zienswijze in te dienen.
7. **Evenemententerrein:** Conform het gemeentelijke evenementenbeleid is De Groes nog steeds aangewezen als één van de evenemententerreinen. Ook in de kaders van de gemeenteraad voor deze ontwikkeling op De Groes staat dat evenementen mogelijk moeten blijven. Echter, deze dienen, juist ook vanwege de bestaande en nieuwe woningen, wel in omvang begrensd te worden. Daarom is er specifiek voor evenementen een akoestisch onderzoek gedaan dat als bijlage bij het Omgevingsplan is opgenomen. Ook zijn in de regels

en op de kaart van het Omgevingsplan grenzen aan de locatie, aard, omvang en duur van evenementen opgenomen. Hiermee worden de belangen van de huidige en toekomstige bewoners niet aangetast en kunnen er toch (in beperkte omvang) evenementen plaatsvinden.

Beantwoording individuele zienswijzen

Naam	Indiener 1
Samenvatting	1. Indiener maakt bezwaar tegen de verkeersveiligheid. Alle 50 woningen worden ontsloten via een enkele in-/uitrit op de bestaande parkeerplaats, wat samen met het supermarktverkeer en bestaand verkeer tot gevaarlijke situaties leidt. Indiener stelt dat er al sprake is van (bijna-)ongelukken en verkeersopstoppen. De berekende 283 voertuigbewegingen per dag en 28 per spitsuur (1 auto per 2 minuten) worden als problematisch ervaren. 2. Indiener verzoekt om een alternatieve ingang voor het bouwverkeer, om extra verkeersdruk en gevaarlijke situaties tijdens de bouwfase te voorkomen. 3. Indiener maakt bezwaar tegen het verlies van uitzicht en stelt dat het bouwvolume niet past. Het huidige uitzicht op een open ruimte wordt vervangen door gevels. De bouwhoogte van 4 woonlagen wordt als niet passend ervaren. Indiener stelt voor om de bouwhoogte te beperken tot maximaal 2 woonlagen.
Reactie gemeente	1. De gemeente erkent dat de verkeersafwikkeling aandacht verdient. In de motivering bij het ontwerpplan is berekend dat de ontwikkeling op een werkdag 283,1 motorvoertuigbewegingen genereert, wat neerkomt op circa 1 auto per 2 minuten in het drukste spitsuur. Het plangebied ligt aan de rand van het centrumgebied van Gennep. Gezien de hoogte van de toename per etmaal kan gesteld worden dat het extra aantal voertuigbewegingen relatief beperkt is en goed kan worden opgevangen via 't Straatje en de Brugstraat. De gemeente merkt op dat het plangebied in een centrumgebied ligt waar een bepaalde verkeersintensiteit inherent is aan de omgeving. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de landelijk gehanteerde CROW-kencijfers. Conclusie is dat de verkeersafwikkeling geen belemmering vormt voor het plan. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen.

	2. Het bouwverkeer betreft een tijdelijke situatie gedurende de bouwfase. De gemeente heeft richting de initiatiefnemer al aangegeven dit op een veilige wijze te organiseren. De gemeente zal in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (bouwvergunning) daarvoor ook voorwaarden opnemen, o.a. over de routing van het bouwverkeer. Dit wordt geregeld bij de uitvoering en niet nu in het omgevingsplan zelf. 3. Ten aanzien van het uitzicht geldt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, wel streeft initiatiefnemer er samen met de gemeente naar om kwalitatief hoogwaardige gebouwen te realiseren. De behoefte aan deze woningen is groot en dat algemeen belang prevaleert in dit geval. Het plangebied betreft bovendien een voormalig sportcomplex dat planologisch al bebouwingsmogelijkheden kende (functie 'Sport'). De bouwhoogte van maximaal 13 meter (4 woonlagen) past binnen de kaders die de gemeenteraad op 3 februari 2025 heeft vastgesteld, waarin is aangegeven dat de bouwhoogte tussen de 3 en 4 verdiepingen kan liggen met eventueel een enkele verhoging richting 5. Het plan blijft ruim binnen deze kaders. Inhoudelijk is het bouwplan stedenbouwkundig, landschappelijk en qua welstand passend geacht op deze locatie. Een beperking tot 2 woonlagen, zoals indiener voorstelt, zou niet voldoende woningen opleveren om te voorzien in de dringende woningbehoefte.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. Wél is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen.

Naam	Indiener 2
Samenvatting	1. Indiener stelt dat de terinzagelegging onvolledig is, omdat brondocumenten en onderliggende onderzoeken niet ter inzage zijn gelegd. Indiener beroept zich op de verplichting tot terinzagelegging uit de Algemene wet bestuursrecht en het Verdrag van Aarhus. 2. Indiener stelt dat een effectbeoordeling en inhoudelijke reactie hierdoor niet mogelijk zijn en dat het inspraakrecht niet naar behoren kan worden uitgeoefend. 3. Indiener verzoekt om de brondocumenten volledig ter inzage te leggen en een redelijke termijn te bieden voor inhoudelijke aanvulling van de zienswijze. 4. In de aanvulling op de zienswijze stelt indiener dat kettingbedingen niet correct zijn medegedeeld en verwijst naar andere zaken uit het verleden.

	5. Indiener stelt dat sprake is van veiligheidsrisico's: De Groes zou een landingsplaats voor helikopters bij calamiteiten zijn, houtgevels zouden brandgevaarlijk zijn, en een waterpartij zou zonder toezicht zijn. 6. Indiener stelt dat de ontsluiting niet is vastgesteld en dat het plan niet volledig is getoetst door de provincie. 7. Indiener stelt dat sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel en discriminatie. 8. Indiener maakt bezwaar ten aanzien van de ontwikkelaar (VOF Nebuvast) en stelt dat inschrijving bij de Kamer van Koophandel zou ontbreken.
Reactie gemeente	1. De gemeente stelt vast dat het ontwerp TAM-omgevingsplan inclusief de motivering en alle bijlagen (waaronder de diverse onderzoeksrapporten) ter inzage hebben gelegen op het gemeentekantoor en digitaal raadpleegbaar waren via de landelijke voorziening. De bijlagen bij de motivering omvatten onder meer het participatieverslag, het vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten, het archeologisch onderzoek, de bodemonderzoeken, het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, de quickscan natuur, het stikstofdepositieonderzoek, het akoestisch onderzoek industrielawaai en de watertoets. De gemeente is van mening dat hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten voor terinzagelegging. 2. De gemeente merkt op dat alle relevante stukken die ten grondslag liggen aan het ontwerpplan beschikbaar waren gedurende de terinzagetermijn. Indiener is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze aan te vullen, van welke gelegenheid gebruik is gemaakt. 3. De gemeente heeft indiener in de gelegenheid gesteld om de zienswijze aan te vullen. Hiermee is naar het oordeel van de gemeente voldoende tegemoetgekomen aan dit verzoek. 4. Kettingbedingen zijn privaatrechtelijke afspraken tussen partijen en maken geen onderdeel uit van de planologische procedure. Het omgevingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden vanuit een publiekrechtelijk perspectief. Privaatrechtelijke bepalingen staan hier los van en worden niet in het omgevingsplan geregeld. De overige zaken die indiener aanhaalt hebben geen betrekking op deze procedure. Hierover is eerder reeds apart contact geweest met gemeente en provincie. 5. Ten aanzien van de genoemde veiligheidsrisico's geldt het volgende. Er is geen sprake van een formeel aangewezen helikopterlandingsplaats op De Groes. Helikopters kunnen in noodsituaties op meerdere plekken in Gennep landen. De brandveiligheid van bouwwerken wordt getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (bouwvergunning); dit is niet iets dat in het omgevingsplan

	wordt geregeld. Een eventuele waterpartij in het toekomstige park betreft een inrichtingskeuze die bij de nadere uitwerking van het park aan de orde komt. 6. De ontsluiting is in het plan vastgelegd: alle woningen worden ontsloten via de bestaande parkeerplaats richting 't Straatje. Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, conform de daarvoor geldende procedures. 7. De gemeente ziet geen aanleiding voor de stelling dat sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel of discriminatie. Het plan betreft de realisatie van woningen voor diverse doelgroepen, waaronder 20 sociale huurwoningen. De woningen in dit omgevingsplan dragen juist bij aan de toevoeging van woningen voor verschillende doelgroepen waaraan grote behoefte bestaat. 8. De hoedanigheid van de ontwikkelaar of diens inschrijving bij de Kamer van Koophandel is geen ruimtelijk relevant aspect en maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van het omgevingsplan. Los daarvan is initiatiefnemer een bekende projectontwikkelaar die de afgelopen jaren diverse projecten binnen de gemeente tot tevredenheid heeft gerealiseerd.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

Naam	Indiener 3
Samenvatting	- Indiener maakt bezwaar tegen een mogelijke tweede verkeersontsluiting naar de Brugstraat. Indiener constateert een tegenstrijdigheid in het plan: aan het begin wordt alleen ontsluiting via 't Straatje genoemd, maar verderop wordt ook een ontsluiting via de Brugstraat gesuggereerd. - Indiener noemt bezwaren tegen een tweede ontsluiting naar de Brugstraat: verkeerscongestie bij de apotheek, onveiligheid, mogelijke circuitvorming, privé hinder door koplampen, waardevermindering van onroerend goed en verstoorde doorstroom op de Brugstraat. - Indiener stelt als alternatief een ontsluiting naar de Touwslagersgroes voor met gebruikmaking van de bestaande aansluiting op de Brugstraat.
Reactie gemeente	De gemeente verduidelijkt dat de ontsluiting voor autoverkeer uitsluitend plaatsvindt via de bestaande parkeerplaats richting 't Straatje. Er is geen tweede ontsluiting naar de Brugstraat voorzien in het plan. De motivering vermeldt dat de totale voertuiggeneratie goed kan worden opgevangen via 't Straatje en de Brugstraat; hiermee wordt gedoeld op het bestaande

	wegennet waar 't Straatje op uitkomt, niet op een tweede directe ontsluiting aan de Brugstraat. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen. 2. Nu er geen sprake is van een tweede ontsluiting naar de Brugstraat, zijn de genoemde bezwaren op dit punt niet aan de orde. 3. Het alternatief van een ontsluiting via de Touwslagersgroes is in het kader van de vastgestelde randvoorwaarden expliciet uitgesloten. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2025 kaders vastgesteld waarin is bepaald dat de hoofdtoegangen tot De Groes zich bevinden aan de bestaande parkeerplaats en 't Straatje en dat er geen nieuwe toegangen worden gemaakt aan de Touwslagersgroes of Maasweg.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. Wél is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen.

Naam	Indiener 4
Samenvatting	1. Indiener maakt bezwaar tegen een mogelijke verplaatsing van de ontsluitingsweg naar de Touwslagersgroes. Het kruispunt Touwslagersgroes is volgens indiener al onoverzichtelijk en onveilig. 2. De straat is smal, met beperkte rijbaanbreedte en bestaande parkeerplaatsen. De straat fungeert als rolstoelroute en wordt door voetgangers en fietsers gebruikt. 3. Een substantiële toename van autoverkeer zou schadelijk zijn voor het woon- en leefklimaat. 4. Indiener verzoekt om de ontsluitingsstructuur uit het ontwerp (via 't Straatje) te handhaven, geen wijzigingen toe te staan die ontsluiting via de Touwslagersgroes mogelijk maken, geen voorwaardelijke bepalingen op te nemen die een toekomstige ontsluiting via deze route mogelijk maken, en het bouwverkeer ook via 't Straatje te laten rijden.
Reactie gemeente	1. De gemeente bevestigt dat er geen ontsluiting via de Touwslagersgroes is voorzien. Het ontwerp gaat uit van ontsluiting via de bestaande

	parkeerplaats richting 't Straatje. Dit is in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen. Dit wordt juridisch geborgd door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de zuidelijke strook grenzend aan de Touwslagersgroes, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. 2. en 3. Nu er geen ontsluiting via de Touwslagersgroes is voorzien, zijn de bezwaren op dit punt niet aan de orde. 4. Aan het verzoek om de ontsluitingsstructuur via 't Straatje te handhaven wordt voldaan: het plan voorziet uitsluitend in ontsluiting via de bestaande parkeerplaats en 't Straatje. Het plan bevat geen bepalingen die een ontsluiting via de Touwslagersgroes mogelijk maken. Het bouwverkeer zal bij de verdere uitwerking als aandachtspunt worden meegenomen. Initiatiefnemer heeft al toegezegd dat de ontsluiting voor het bouwverkeer eveneens niet via de Touwslagersgroes gaat plaatsvinden.
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen.

Naam	Indiener 5
Samenvatting	- Indiener (advocaat namens cliënt) maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van 13 meter. Indiener stelt dat in een eerder plan voor deze locatie nog werd uitgegaan van maximaal 7 meter. Het westelijke bouwvlak ligt op slechts 25 meter afstand van het perceel van cliënt, wat leidt tot privacy-inbreuk. Indiener verzoekt de hoogte te verlagen naar 10 meter en het bouwvlak te verplaatsen. - Indiener stelt dat de houtsingels aan de randen onvoldoende in de planregels zijn geborgd. Het groen ten oosten van het perceel is in slechte staat. Indiener verzoekt om een voorwaardelijke verplichting voor een inpassingsplan voor de houtsingels. - Indiener stelt dat er onvoldoende participatie met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. De informatieavond van 27 november 2023 zou niet

	representatief zijn geweest en het plan is nooit persoonlijk met direct omwonenden besproken.
Reactie gemeente	De maximale bouwhoogte van 13 meter is in lijn met de door de gemeenteraad op 3 februari 2025 vastgestelde randvoorwaarden, waarin is aangegeven dat 3 tot 4 verdiepingen passend is. Ook is het bouwplan stedenbouwkundig en qua welstand getoetst en akkoord bevonden. Het eerder in ontwikkeling zijnde plan voor drie woningen met een lagere bouwhoogte is nooit vastgesteld en maakt geen onderdeel uit van het geldende juridisch-planologische kader. Ten aanzien van privacy geldt dat bij gestapelde woningbouw een afstand van 25 meter als voldoende wordt beschouwd. De afstanden in het plan zijn vergelijkbaar met of groter dan wat gangbaar is in een centrumomgeving. Een verplaatsing van het bouwvlak zou leiden tot een minder evenwichtige stedenbouwkundige opzet en een minder efficiënt ruimtegebruik. Na afloop van de zienswijzentermijn heeft er mondeling overleg plaatsgevonden met deze indiener. Toen is toegelicht dat er voor de zuidzijde, Touwslagersgroes, al een gedetailleerder groenontwerp gemaakt is, juist ook ter afscherming van de aangrenzende woningen. Op pagina 3 en 4 van deze Nota is de afbeelding hiervan opgenomen. Deze maakt ook deel uit van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan. In de vastgestelde randvoorwaarden is bepaald dat de bestaande houtsingels worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De gemeente neemt het signaal over de staat van het groen serieus. In het groenbeleidsplan is al vastgelegd dat de bestaande houtsingels zoveel mogelijk worden behouden en versterkt. Zoals hiervoor onder 1 is toegelicht, is voor de zuidzijde ter plaatse van de woning van indiener het groenplan al verder uitgewerkt. De juridische borging hiervan vindt middels een voorwaardelijke verplichting plaats in de regels van het Omgevingsplan. Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden in het kader van het proces van de raadskaders. Op 3 februari 2025 heeft de gemeenteraad die kaders vastgesteld voor deze planontwikkeling. Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 november 2025 een principebesluit genomen over de planontwikkeling. Door initiatiefnemers is vervolgens op 8 december 2025 een informatieavond gehouden waarbij ook medewerkers van de gemeente aanwezig waren. Deze avond ging over de woningbouw. Op 24 februari 2026 heeft de gemeente vervolgens een informatieavond over het Groespark gehouden. Daarbij waren diverse gemeentelijke deskundigen en ook de ontwerpers van het park aanwezig die vragen konden beantwoorden. Ook bestond er de mogelijkheid om na deze bijeenkomst digitaal te reageren via de gemeentewebsite. In de periode daarna hebben zowel gemeente als initiatiefnemer van de woningbouw nog

	met diverse belanghebbenden, waaronder deze indiener, gesprekken gevoerd. Het (participatie)proces is daarmee zorgvuldig en correct doorlopen en alle belangen zijn duidelijk in beeld. Los daarvan is de juridische procedure op een correcte wijze doorlopen en is in ieder in staat geweest zijn of haar zienswijze in te dienen. De gemeente is van mening dat aan de vereisten voor participatie is voldaan.
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het juridisch bindend deel (regels) van het TAM-Omgevingsplan. In de regels wordt de groeninpassing juridisch geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is het groenplan voor de zuidzijde van het Groespark als bijlage bij de Motivering toegevoegd.

Naam	Indiener 6
Samenvatting	1. Indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogte. Het plan voorziet in 4,5 woonlagen (inclusief de halfverdiepte parkeergarage) wat niet in lijn zou zijn met het kaderdocument (3-4 bouwlagen). Indiener verzoekt om aanpassing naar maximaal 4 lagen. 2. Indiener maakt bezwaar over de groenstrook langs de Touwslagersgroes. De bomenrij is in slechte staat en een groot deel zal afsterven. Indiener verzoekt om vervanging door gelijkwaardige bomen en dichte groenblijvende beplanting, te realiseren vóór bouwstart. 3. Indiener maakt bezwaar over geluidhinder van de open parkeergarage en de in-/uitrit aan de Touwslagersgroes, alsmede koplampoverlast voor de huizen aan de Touwslagersgroes. Indiener verzoekt om de parkeergarage dicht te maken en geluidsabsorberende maatregelen te treffen. 4. Indiener maakt bezwaar over de ontsluiting. Het kaderdocument bepaalt dat de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande parkeerplaats 't Straatje en niet via de Touwslagersgroes. Indiener verzoekt om dit te bevestigen, ook voor het bouwverkeer. 5. Indiener vraagt naar de waarborgen voor de parkinrichting en de besteding van de €100.000 bijdrage van de ontwikkelaar.
Reactie gemeente	1. Het plan voorziet in 4 woonlagen. Dit is stedenbouwkundig en qua welstand akkoord bevonden. Dat het westelijke woongebouw circa 1 meter hoger is dan het noordelijke gebouw komt doordat het op een halfverdiepte

	parkeervoorziening staat. De bouwhoogte blijft binnen de maximaal 13 meter die is vastgelegd in het plan en past binnen de kaders van 3 tot 4 bouwlagen die door de gemeenteraad zijn meegegeven. Er is geen sprake van 4,5 woonlagen; de parkeergarage betreft geen woonlaag. 2. Na afloop van de zienswijzentermijn heeft er mondeling overleg plaatsgevonden met deze indiener. Toen is toegelicht dat er voor de zuidzijde, Touwslagersgroes, al een gedetailleerder groenontwerp gemaakt is, juist ook ter afscherming van de aangrenzende woningen. Op pagina 3 en 4 van deze Nota is de afbeelding hiervan opgenomen. Deze maakt ook deel uit van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan. In de eerder door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden is bepaald dat de bestaande houtsingels worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De gemeente neemt het signaal over de staat van het groen serieus. De juridische borging van de realisatie en instandhouding van het groen vindt middels een voorwaardelijke verplichting plaats in de regels van het Omgevingsplan. 3. Het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 8 bij de motivering) heeft de geluidbelasting van het parkeerterrein op de nieuwe woningen onderzocht. Hieruit blijkt dat voor het noordelijke woongebouw een aanvullende gevelwering van 25 dB nodig is om aan de grenswaarden te voldoen. Dit gaat dan om het geluid in de nieuwe woningen. Hiermee is sprake van aanvaardbare geluidniveaus binnenshuis. Ten aanzien van de bestaande woningen aan de Touwslagersgroes geldt dat de parkeergarage niet direct aan de Touwslagersgroes is gesitueerd. Als maatregel tegen mogelijke lichthinder door koplampen en het geluid is met initiatiefnemer overeengekomen dat een afschermende voorziening ("keerwand") wordt gerealiseerd. Dit wordt juridisch geborgd door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de locatie van de keerwand, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat op die plek een keerwand met een minimale hoogte van 1,20 m gerealiseerd en in standgehouden moet worden. 2. De gemeente bevestigt dat de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande parkeerplaats richting 't Straatje, conform de vastgestelde randvoorwaarden van de gemeenteraad. Er is geen ontsluiting via de Touwslagersgroes voorzien. Ook het bouwverkeer zal niet via de Touwslagersgroes ontsloten worden. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen. Dit wordt juridisch geborgd door een
--	--

	aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de zuidelijke strook grenzend aan de Touwslagersgroes, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. 4. In de anterieure overeenkomst is een bijdrage van €100.000 voor de ontwikkeling van het park vastgelegd. Dit bedrag is specifiek bestemd voor de parkinrichting. De realisatie van het park wordt in een later stadium uitgewerkt en de gemeente zal hiervoor een apart budget vaststellen en een apart inrichtingsplan opstellen.
Conclusie	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan: - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. - door in de regels de groeninpassing juridisch te borgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de locatie van de keerwand, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat op die plek een keerwand met een minimale hoogte van 1,20 m gerealiseerd en in standgehouden moet worden. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen en is het groenplan voor de zuidzijde van het Groespark als bijlage bij de Motivering toegevoegd.

Naam	Indiener 7
Samenvatting	1. Indiener maakt bezwaar tegen de prioriteit van bebouwing boven groen. Indiener stelt dat Gennep kiest voor bebouwen van groen en betwijfelt de werkelijke behoefte aan deze woningen. 2. Indiener stelt dat de verwachte verkoopprijs ruim boven €400.000 zal liggen en dat de woningen daarmee niet betaalbaar zijn voor de meeste woningzoekenden. 3. Indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogte. Het plan voorziet in 50 appartementen met 3 verdiepingen. De parkeerkelder is deels bovengronds waardoor de totale hoogte nog groter wordt. Indiener stelt voor om te beperken tot 30 appartementen in 2 verdiepingen om inkijk in tuinen te voorkomen.

	4. Indiener steunt ontsluiting via 't Straatje en verzoekt om geen open of voorwaardelijke bepalingen voor ontsluiting via de Touwslagersgroes op te nemen.
Reactie gemeente	1. Het plan voorziet niet uitsluitend in bebouwing, maar juist ook in de realisatie van het 'Groes' park: het overgrote deel van het plangebied (circa 27.235 m² totaal, waarvan slechts circa 2.610 m² wordt bebouwd) krijgt de functie 'Groen'. Het plan draagt dus bij aan het vergroenen van het gebied door de huidige functie 'Sport' om te zetten naar 'Groen'. De behoefte aan woningen is aangetoond in de motivering via de ladder voor duurzame verstedelijking, de gemeentelijke woonvisie en het regionaal behoefteonderzoek. Het betreft 50 gestapelde woningen waarvan 20 in de categorie sociale huur die allemaal in een behoefte voorzien. 2. Het woningbouwprogramma bestaat uit 20 sociale huurwoningen (40%), 15 betaalbare koopwoningen tot € 420.000 (30%) en 15 duurdere koopwoningen van meer dan € 420.000 (30%). In totaal valt 70% van het aanbod in het betaalbare segment. De stelling dat alle woningen boven €400.000 zouden kosten is daarmee onjuist. 3. De bouwhoogte past binnen de vastgestelde kaders (3-4 bouwlagen) van de gemeenteraad. Het bouwplan is stedenbouwkundig en qua welstand akkoord bevonden. Een verlaging naar 2 bouwlagen zou betekenen dat er onvoldoende woningen worden gerealiseerd om te voorzien in de aangetoonde woningbehoefte. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de kaders een afweging gemaakt tussen het belang van omwonenden en het volkshuisvestelijk belang. Een zekere mate van inkijk is bij gestapelde woningbouw in een centrumgebied niet ongebruikelijk. Na afloop van de zienswijzentermijn heeft er mondeling overleg plaatsgevonden met deze indiener. Toen is toegelicht dat er voor de zuidzijde, Touwslagersgroes, al een gedetailleerder groenontwerp gemaakt is, juist ook ter afscherming van de aangrenzende woningen. Op pagina 3 en 4 van deze Nota is de afbeelding hiervan opgenomen. Deze maakt ook deel uit van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan. In de eerder door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden is bepaald dat de bestaande houtsingels worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De gemeente neemt het signaal over de staat van het groen serieus. De juridische borging van de realisatie en instandhouding van het groen vindt middels een voorwaardelijke verplichting plaats in de regels van het Omgevingsplan. 4. Het plan voorziet in ontsluiting via 't Straatje. Er zijn geen bepalingen opgenomen die ontsluiting via de Touwslagersgroes mogelijk maken. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin

	geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan: - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. - door in de regels de groeninpassing juridisch te borgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen en is het groenplan voor de zuidzijde van het Groespark als bijlage bij de Motivering toegevoegd.

Naam	Indiener 8
Samenvatting	1. Indiener (36 ondertekenaars) maakt bezwaar over verkeersafwikkeling en verkeersknelpunten. Het parkeerterrein aan 't Straatje heeft circa 200 parkeerplaatsen en laad-/losvoorzieningen voor de supermarkt, en kent al dagelijks verkeersknelpunten. De uitrit van de parkeergarage van Het Bolwerk leidt tot conflicterende verkeersstromen. 2. Indiener stelt dat vrachtwagens voor de bevoorrading van de supermarkt regelmatig wachten met draaiende motor, wat leidt tot geluids- en milieubelasting. 3. Indiener stelt dat een locatiespecifieke verkeerskundige analyse ontbreekt en dat er geen toetsbare onderbouwing is voor de verkeersafwikkeling. 4. Indiener stelt als alternatief voor om een zelfstandige en directe aansluiting op de Touwslagersgroes te realiseren met afwikkeling naar de Brugstraat, ter ontlasting van de parkeerplaats aan 't Straatje.
Reactie gemeente	1. De gemeente erkent dat het parkeerterrein een druk centrumterrein is. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is berekend op 283,1 motorvoertuigbewegingen per werkdag, wat neerkomt op circa 1 auto per 2 minuten in het spitsuur. De gemeente is van mening dat deze toename in een centrumgebied als acceptabel kan worden beschouwd. De bestaande verkeersstromen op het parkeerterrein (bevoorrading supermarkt,

	parkeergarage Het Bolwerk) zijn onderdeel van de bestaande situatie. De ontsluitingsweg naar de nieuwe woningen wordt in het verlengde van de bestaande toegang tot het parkeerterrein gerealiseerd, waardoor het verkeer naar de woningen gescheiden wordt van het zoekverkeer op het parkeerterrein zelf. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden, waaronder de supermarktexploitant, overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen. 2. De bevoorrading van de supermarkt betreft een bestaande situatie die los staat van het voorliggende plan. Het plan wijzigt de bevoorradingsmogelijkheden van de supermarkt niet. Wél is er – zoals onder 1 beschreven – na overleg gekozen voor een extra in-en uitrit op 't Straatje. 3. In de motivering bij het ontwerpplan is de verkeersgeneratie berekend op basis van CROW-kencijfers en is geconcludeerd dat het extra aantal voertuigbewegingen goed kan worden opgevangen. De gemeente is van mening dat hiermee een voldoende onderbouwing is gegeven voor de verkeersafwikkeling. 4. Een ontsluiting via de Touwslagersgroes is in het kader van de vastgestelde randvoorwaarden expliciet uitgesloten door de gemeenteraad. De gemeente heeft ervoor gekozen om de bestaande verkeersstructuur te benutten en geen nieuwe ontsluitingen te creëren richting de Touwslagersgroes of de Maasweg, ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de bewoners aldaar. Wél is er – zoals onder 1 beschreven – na overleg gekozen voor een extra in-en uitrit op 't Straatje.
Conclusie	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het plan. Wél is er naar aanleiding van diverse zienswijzen een extra in- en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen.

Naam	Indiener 9
Samenvatting	1. Indiener maakt bezwaar over verandering van verkeersgedrag op de Touwslagersgroes, lichtoverlast van parkeerplaatsen en geluidsoverlast van parkeerplaatsen en de parkeergarage.

	- Indiener verzoekt om versterking van de groenstrook langs de Touwslagersgroes met een heuvel, groenblijvende struiken en vervangingsbomen ter hoogte van het gebouw. - Indiener verzoekt om geen verbindingsweg naar de Touwslagersgroes (tijdens en na de bouw). - Indiener verzoekt om akoestische panelen voor de uitgang van de parkeergarage.
Reactie gemeente	- De gemeente neemt de zorgen over mogelijke overlast serieus. De parkeergarage is gesitueerd onder het woongebouw en is niet direct gelegen aan de Touwslagersgroes. Het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat met de voorziene maatregelen (aanvullende gevelwering) voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluidnormen. Voor de bestaande woningen aan de Touwslagersgroes geldt dat de afstand tot de parkeervoorziening zodanig is dat geen onaanvaardbare overlast wordt verwacht. Als maatregel tegen mogelijke lichthinder door koplampen en het geluid is met initiatiefnemer overeengekomen dat een afschermende voorziening ("keerwand") wordt gerealiseerd. Dit wordt juridisch geborgd door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de locatie van de keerwand, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat op die plek een keerwand met een minimale hoogte van 1,20 m gerealiseerd en in standgehouden moet worden. - De gemeente onderschrijft het belang van een kwalitatieve groenbuffer. Na afloop van de zienswijzentermijn heeft er mondeling overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer en enkele belanghebbenden. Daarom is voor de zuidzijde, Touwslagersgroes, al een gedetailleerder groenontwerp gemaakt, juist ook ter afscherming van de aangrenzende woningen. Op pagina 3 en 4 van deze Nota is de afbeelding hiervan opgenomen. Deze maakt ook deel uit van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan. In de eerder door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden is bepaald dat de bestaande houtsingels worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De gemeente neemt het signaal over de staat van het groen serieus. De juridische borging van de realisatie en instandhouding van het groen vindt middels een voorwaardelijke verplichting plaats in de regels van het Omgevingsplan. - De gemeente bevestigt dat er geen verbindingsweg naar de Touwslagersgroes wordt aangelegd, niet tijdens en niet na de bouw. Dit wordt juridisch geborgd door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de zuidelijke strook grenzend aan de

	Touwslagersgroes, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. Naar aanleiding van deze en andere ingekomen zienswijzen heeft er met verschillende belanghebbenden, waaronder de supermarktexploitant, overleg plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat er een extra in- en uitrit van de bestaande parkeerplaats aan 't Straatje wordt toegevoegd. Dit is een oplossing die naar verwachting het beste recht doet aan de ingediende zienswijzen en die de situatie ter plaatse verder verbetert. Op pagina 3 van deze Nota is hiervan een afbeelding opgenomen. 4. De wenselijkheid van aanvullende geluidsmaatregelen bij de parkeergarage is meegenomen bij de uitwerking van het bouwplan. Zoals aangegeven onder 1 wordt er een afschermende maatregel gerealiseerd.
Conclusie	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan: - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. - door in de regels de groeninpassing juridisch te borgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de locatie van de keerwand, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat op die plek een keerwand met een minimale hoogte van 1,20 m gerealiseerd en in standgehouden moet worden. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen en is het groenplan voor de zuidzijde van het Groespark als bijlage bij de Motivering toegevoegd.

Naam	Indiener 10
Samenvatting	1. Indiener dient een uitgebreide juridisch-technische zienswijze in met bezwaren over het ontbreken van een volwaardige verkeersstudie, inclusief berekeningen van verkeersgeneratie, knelpunten, zichtlijnen en voetgangersveiligheid. Indiener stelt dat daardoor sprake is van strijdigheid met de Algemene wet bestuursrecht. 2. Indiener stelt dat parkeer- en fietsparkeernormen structureel worden onderschat en dat de parkeerdruk in strijd is met gemeentelijke beleidsregels. Tevens stelt indiener dat de fietsparkeernorm niet is gewaarborgd en dat de verwijzing naar de parkeernota zonder deugdelijke onderbouwing geschiedt. Ook geeft hij aan dat een kans wordt gemist door het gebouw slechts gedeeltelijk te onderkelderen.

	- Indiener stelt dat duurzaamheid, energie en geluid onvoldoende zijn onderbouwd: geen cumulatieonderzoek geluid, effecten van warmtepompen en WKO systemen niet onderzocht, impact van zonnepanelen op brandveiligheid en lichtreflectie niet beoordeeld, energieprestatie niet onderzocht en geen hittestresstest. - Indiener stelt dat het bodemonderzoek onvolledig is en dat niet is vastgesteld of heipalen vereist zijn en welk trillingenrisico bestaat voor bestaande woningen. - Indiener maakt bezwaar over rechtszekerheid door verwijzing naar niet-normerende beleidsregels die zonder inspraak kunnen worden gewijzigd. - Indiener stelt dat de verplichte belangenafweging over gezondheid ontbreekt. - Indiener stelt dat de evenwichtige toedeling van functies aan locaties onvoldoende is gemotiveerd.
Reactie gemeente	- In de motivering is de verkeersgeneratie berekend op basis van de landelijk gehanteerde CROW-kencijfers. De berekening toont aan dat op een werkdag 283,1 motorvoertuigbewegingen worden gegenereerd. De verkeerskundige onderbouwing is op voldoende niveau voor een plan van deze omvang in een centrumgebied. Een verkeersstudie met zichtlijnen en gedetailleerde kruispuntanalyses wordt niet vereist voor een plan van deze schaal. Bovendien is van belang dat – zoals op pagina 3 van deze Nota toegelicht is – een extra in-en uitrit op de bestaande parkeerplaats 't Straatje wordt gerealiseerd. - De parkeerbalans is opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gennep 2024). De parkeerbehoefte bedraagt 70 parkeerplaatsen en het plan voorziet in parkeerplaatsen in de parkeerkelder en op maaiveldniveau. Daarnaast is dubbelgebruik mogelijk op het bestaande parkeerterrein aan 't Straatje. Daarmee wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan. Ten aanzien van fietsparkeren geldt dat de bergingen in het plan zijn voorzien en dat de nadere eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden getoetst. - Het cumulatieve geluid is beoordeeld in het akoestisch onderzoek. Het geluid van wegverkeer en industrielawaai is afzonderlijk en in samenhang

	bekeken. De milieukwaliteit is als 'goed' tot 'zeer goed' beoordeeld. De effecten van warmtepompen en zonnepanelen worden bij de vergunningaanvraag getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een hittestresstest is geen wettelijk vereiste voor een plan van deze omvang. Los daarvan gaat het om 50 appartementen in een groene omgeving waarbij bovendien een upgrade naar een nog meer parkachtige omgeving plaatsvindt. 4. Er is een uitgebreid verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bebouwing. De keuze voor de funderingsmethode (al dan niet heien) is een bouwkundig vraagstuk dat aan de orde komt bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) en wordt getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. 5. Het plan verwijst naar beleidsregels (zoals de Woon(zorg)visie) ter onderbouwing van de behoefte. Dit is gebruikelijk en noodzakelijk om de woningbouwprogrammering te motiveren. De planregels zelf bevatten de bindende normen. Beleidsregels dienen in dit geval als context en onderbouwing, niet als normstelling. Van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is dan ook geen sprake. 6. In paragraaf 6.15 van de motivering is uitgebreid ingegaan op het aspect gezondheid. Alle relevante milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur, omgevingsveiligheid) zijn onderzocht en beoordeeld. De conclusie is dat er geen belemmering is voor een gezonde leefomgeving. 7. In hoofdstuk 8 van de motivering is de belangenafweging beschreven. Er is getoetst aan alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan past binnen alle beleidslagen (rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid). Daarnaast bevat deze Nota van Zienswijzen nogmaals een belangenafweging waarbij het belang van de realisatie van de 50 woningen onder andere is afgewogen tegen de specifieke (deel) belangen van omwonenden en andere indieners van zienswijzen.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

Naam	Indiener 11
Samenvatting	1. Indiener (directe omwonenden) maakt bezwaar tegen de schaalvergroting van 3 naar 50 woningen en stelt dat dit onvoldoende ruimtelijk is

	gerechtvaardigd. Indiener verzoekt om de omvang substantieel te verkleinen of aanvullende harde motivering te leveren. Als alternatief wordt voorgesteld om grondgebonden nultredenwoningen te realiseren. - Indiener verzoekt om borging van de maximale bouwhoogte van 13 meter en expliciete uitsluiting van een 5e bouwlaag, alsmede borging van minimale afstanden (gevel-bosrand 19,1 m, gevel-bouwkavel 30,8 m, etc.). - Indiener verzoekt om juridische borging van de groenbuffer (herplant, wintergroen, afzetting, wal/scherf). - Indiener verzoekt om voorkoming van lichthinder door koplampen en voertuigverlichting, via afdwingbare afscherming. - Indiener verzoekt om een integrale/cumulatieve geluidsbeoordeling (parkeergarage, dakinstallaties) en juridisch toetsbare maatregelen. - Indiener verzoekt om een zichtlijnenstudie (privacy/inkijk vanuit appartementen). - Indiener verzoekt om structureel onmogelijk maken van parkeren op de modderstrook langs de Touwslagersgroes. - Indiener verzoekt om juridische borging dat er geen ontsluiting via de Touwslagersgroes plaatsvindt. - Indiener verzoekt om beantwoording van de eerder ingediende informele zienswijze van 15 januari 2025. - Indiener verzoekt om borging van randvoorwaarden uit onderzoeken (natuur, stikstof, water).
Reactie gemeente	Het eerdere plan voor 3 woningen is niet vastgesteld. Het huidige plan is gebaseerd op de door de gemeenteraad op 3 februari 2025 vastgestelde kaders, waarin is bepaald dat maximaal 50 woningen mogen worden gerealiseerd. De behoefte aan 50 woningen is aangetoond via de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 6.2 motivering). De keuze voor gestapelde bouw in plaats van grondgebonden woningen is een bewuste keuze om het ruimtegebruik te optimaliseren en voldoende ruimte te behouden voor het 'Groes'park. Het plan is stedenbouwkundig, landschappelijk en qua welstand getoetst en wordt passend geacht op deze wijze.

	2. De maximale bouwhoogte van 13 meter is vastgelegd in de planregels. Zodoende is het realiseren van 5 bouwlagen niet mogelijk. Het bouwplan voorziet in maximaal 4 woonlagen. De genoemde afstanden zijn het resultaat van de stedenbouwkundige opzet en worden geborgd door de bouwvlakken op de verbeelding. Juridisch zijn deze zaken dus geborgd in het Omgevingsplan. 3. De gemeente onderkent het belang van de groene bufferzone en heeft hiervoor daarom nadere borging opgenomen in de planregels, via een voorwaardelijke verplichting voor de instandhouding en upgradering van de houtsingel aan de zuidzijde (Touwslagersgroes). 4. De mogelijke lichthinder door koplampen wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan. Ook is hiervoor een aanduiding op de verbeelding opgenomen met een minimale hoogte van 1,20 meter. Dit betreft een detailniveau dat eigenlijk niet in het omgevingsplan hoeft te worden geregeld maar bij de verdere uitwerking van het bouwplan. 5. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is het geluid van het parkeerterrein op de nieuwe woningen beoordeeld. Voor het noordelijke gebouw is een aanvullende gevelwering van 25 dB nodig. Dit betreft het geluid in de nieuwe appartementen. Het geluid van dakinstallaties wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De nieuwbouw van de 50 woningen en het geluid daarvan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners. 6. Een wettelijke verplichting tot het uitvoeren van een zichtlijnenstudie bestaat niet. N.a.v. de ingekomen zienswijzen heeft de gemeente echter wel de zichtlijnen van- en naar de 30 appartementen aan de zuidzijde inzichtelijk gemaakt. Deze dwarsprofielen zijn als bijlagen bij de Motivering van het vast te stellen Omgevingsplan opgenomen. Bij de beoordeling van privacy is verder rekening gehouden met de afstanden tussen bestaande woningen en de nieuwe bouwvlakken. Deze afstanden zijn in een centrumgebied als aanvaardbaar te beschouwen. Om nog meer inkijk te voorkomen wordt de groenzone (houtsingel) aan de zuidzijde (Touwslagersgroes) verder verstrekt. Dit is hierboven onder punt 3 en op pagina 4 van deze Nota verder uitgelegd. 7. Het parkeren op de modderstrook langs de Touwslagersgroes betreft de bestaande openbare ruimte en valt buiten het plangebied. De gemeente neemt dit als aandachtspunt mee voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Hierover heeft, los van deze planologische procedure ook
--	--

	overleg plaatsgevonden tussen indiener en gemeente, om tot een oplossing te komen. 8. Het plan voorziet niet in een ontsluiting via de Touwslagersgroes. De randvoorwaarden sluiten dit expliciet uit. Om dit juridisch nog verder te borgen is dit middels een voorwaardelijke verplichting in de regels en een aanduiding op de kaart (verbeelding) volledig uitgesloten. 9. De informele zienswijze van 15 januari 2025 is in een ander traject ingediend en was inhoudelijk van vergelijkbare strekking als deze zienswijze. 10. De borging van randvoorwaarden uit de diverse onderzoeken vindt deels plaats via de planregels (zoals de voorwaardelijke verplichting voor aanvullend ecologisch onderzoek in artikel 17 van de regels en de regeling voor archeologie in artikel 18). De overige randvoorwaarden worden geborgd via de vergunningverlening voor de bouwactiviteit. Aanvullend wordt daarbij opgemerkt dat de provincie Limburg, en niet de gemeente Gennepe, bevoegd gezag is voor de aspecten flora en fauna (beschermde planten-en diersoorten) en stikstof.
Conclusie	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan: - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. - door in de regels de groeninpassing juridisch te borgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. - door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen ter plaatse van de locatie van de keerwand, met daaraan gekoppeld een regel in de Regels dat op die plek een keerwand met een minimale hoogte van 1,20 m gerealiseerd en in standgehouden moet worden. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in- en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen en is het groenplan voor de zuidzijde van het Groespark als bijlage bij de Motivering toegevoegd.

Naam	Indiener 12
Samenvatting	Indiener (pro forma zienswijze namens Jumbo Supermarkten B.V. en Linders Beleggingen B.V., ingediend door AIM Advocaten) maakt bezwaar op de volgende gronden na aanvulling: 1. Indiener beschrijft de huidige situatie van het parkeerterrein (142 parkeerplaatsen, blauwe zone met 40 plaatsen) en de gevolgen van het

	plan: 283,1 extra motorvoertuigbewegingen per dag, 24 parkeerplaatsen vervallen, 32 nieuwe parkeerplaatsen (netto +8), versmalling van de inrit. - Indiener stelt dat geen verkeerskundig onderzoek is gedaan en onderbouwt dit met een notitie van verkeerskundig adviesbureau Buiten-Ruimte. De conclusie is dat de ontsluiting via het parkeerterrein zorgt voor slechtere doorstroming, verminderde bruikbaarheid van parkeerplaatsen en afname van verkeersveiligheid. De nieuwe doodlopende parkeerstraten zijn onwerkbaar. - Indiener stelt alternatieven voor: ontsluiting via de Touwslagersgroes of 't Straatje met een eigen inrit, of een tweede inrit met doorgaande rijbaan (alternatief Buiten-Ruimte). - Indiener maakt bezwaar tegen de aanwijzing als evenemententerrein (7 dagen per jaar) vanwege gevolgen voor de parkeercapaciteit bij de supermarkt. - Indiener stelt dat in strijd met de Omgevingswet geen kennisgeving van het voornemen is gegeven vóór de terinzagelegging van het ontwerpplan. De publicatie in het Gemeenteblad kan niet gelijktijdig als kennisgeving voornemen fungeren. - Indiener stelt dat de participatie onvoldoende is geweest: cliënten zijn niet betrokken bij het participatieproces.
Reactie gemeente	- De gemeente erkent dat de ontsluiting van de nieuwe woningen via het bestaande parkeerterrein consequenties heeft voor de inrichting daarvan. Het plan voorziet in een herinrichting waarbij per saldo 8 parkeerplaatsen worden toegevoegd. De parkeerbalans voor de nieuwe woningen is sluitend (80 parkeerplaatsen tegenover een behoefte van 70). Het bestaande parkeerterrein is niet uitsluitend bestemd voor de supermarkt maar betreft een openbaar parkeerterrein. - De verkeersgeneratie is berekend op basis van CROW-kencijfers. De gemeente is van mening dat deze onderbouwing toereikend is. De zienswijze bevat waardevolle inzichten die de gemeente zal betrekken bij de nadere uitwerking van de herinrichting van het parkeerterrein. De gemeente merkt op dat de exacte inrichting van het parkeerterrein niet in het omgevingsplan wordt vastgelegd maar bij de nadere uitwerking aan de orde komt.

	3. Een ontsluiting via de Touwslagersgroes is door de gemeenteraad in de randvoorwaarden uitgesloten. Het alternatief van een tweede in-en uitrit aan 't Straatje met doorgaande rijbaan heeft de gemeente samen met deze indiener en initiatiefnemer van het woningbouwplan afgestemd. Dit alternatief is akkoord bevonden en wordt verder meegenomen bij de nadere uitwerking van de herinrichting van het parkeerterrein. Op pagina 3 van deze Nota van Zienswijzen wordt dit verder toegelicht. 4. Het evenemententerrein is beperkt tot maximaal 7 dagen per jaar. In vergelijking met de huidige situatie (functie 'Sport' waarmee jaarrond sportactiviteiten zijn toegestaan) is dit een forse beperking. Bij evenementen van enige omvang is het gebruikelijk dat aanvullende parkeervoorzieningen worden georganiseerd via de evenementenvergunning. De gemeente is van mening dat de impact op het parkeerterrein hiermee beheersbaar is. 5. De gemeente heeft het voornemen tot vaststelling van het omgevingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 16 december 2025. De gemeente erkent dat de Omgevingswet voorschrijft dat kennisgeving van het voornemen voorafgaat aan de terinzagelegging. De gemeente is van mening dat belanghebbenden door de gelijktijdige publicatie niet in hun belangen zijn geschaad, nu zij tijdig in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze in te dienen en hiervan ook gebruik hebben gemaakt. 6. In het kader van de raadsaders en de omgevingsdialoog heeft participatie plaatsgevonden. De gemeente erkent dat cliënten als directe belanghebbenden in een eerder stadium actief geïnformeerd hadden kunnen worden maar dat hiertoe geen absolute noodzaak bestond. De Omgevingswet vereist dat bij de kennisgeving wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven en organisaties bij de voorbereiding worden betrokken. De gemeente constateert dat cliënten in de gelegenheid zijn gesteld om via de zienswijzeprocedure hun belangen kenbaar te maken en hiervan ook gebruik hebben gemaakt.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen. De zienswijze heeft verder geen gevolgen voor het plan.

Naam	Indiener 13
Samenvatting	1. Indiener maakt bezwaar over waardedaling van de woning door het plan, verlies van uitzicht, aantasting van privacy, rust en lichtinval, en toename

	van verkeer en parkeerdruk. Indiener geeft aan wellicht een planschadeclaim in te dienen. - Indiener steunt de ontsluiting via 't Straatje maar maakt bezwaar tegen een mogelijke ontsluiting via de Touwslagersgroes vanwege veiligheidsrisico's voor voetgangers, fietsers en rolstoelgebruikers. - Indiener verzoekt om bouwverkeer via 't Straatje te laten rijden ter preventie van hinder, schade en verkeersonveiligheid.
Reactie gemeente	- Een eventuele waardedaling van omliggende woningen is op zichzelf geen reden om een plan niet vast te stellen. In de Omgevingswet is voorzien in de mogelijkheid van nadeelcompensatie (planschade) voor gevallen waarin sprake is van onevenredige schade. De afhandeling hiervan staat los van de vaststelling van het omgevingsplan. Op www.gennep.nl/nadeelcompensatie staat meer informatie hierover. Ten aanzien van uitzicht en privacy verwijst de gemeente naar de beantwoording bij eerdere indieners: er bestaat geen recht op uitzicht en de afstanden zijn in een centrumgebied als aanvaardbaar te beschouwen. Om mogelijk verlies van privacy zoveel mogelijk te voorkomen wordt de groenstrook (houtsingel) aan de zuidzijde (Touwslagersgroes) in stand gehouden en verder aangeplant. Op pagina 4 van deze Nota is dat verder toegelicht. - De gemeente bevestigt dat de ontsluiting via 't Straatje plaatsvindt en dat er geen ontsluiting via de Touwslagersgroes is voorzien. Om dit juridisch nog verder te borgen is dit middels een voorwaardelijke verplichting in de regels en een aanduiding op de kaart (verbeelding) volledig uitgesloten. Bovendien wordt er op 't Straatje een extra in-en uitrit aangelegd. Op pagina 3 van deze Nota is dat verder toegelicht. - Het bouwverkeer zal bij de verdere uitwerking als aandachtspunt worden meegenomen. Initiatiefnemer heeft al toegezegd dat de ontsluiting voor het bouwverkeer eveneens niet via de Touwslagersgroes gaat plaatsvinden..
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen.

Naam	Indiener 14
-------------	-------------

Samenvatting	1. Indiener (bewoners Touwslagersgroes) maakt bezwaar tegen een mogelijke verplaatsing van de ontsluitingsweg naar de Touwslagersgroes. Het kruispunt is al onveilig met beperkte zichtlijnen. 2. De straat is smal en niet ingericht op meer gemotoriseerd verkeer. De straat functioneert als rolstoelroute, voetgangers- en fietsersroute. 3. Een verplaatsing zou het woon- en leefklimaat aantasten. 4. Indiener verzoekt: vasthouden aan de ontsluitingsstructuur uit het ontwerp, geen wijzigingen die ontsluiting via Touwslagersgroes mogelijk maken, geen open of voorwaardelijke bepalingen voor toekomstige ontsluiting, en bouwverkeer ook via 't Straatje.
Reactie gemeente	1. t/m 4. De gemeente verwijst naar de beantwoording bij indiener 4 en andere indieners, nu dezelfde bezwaren en verzoeken worden geuit. De gemeente bevestigt dat het plan voorziet in ontsluiting via 't Straatje en dat er geen ontsluiting via de Touwslagersgroes is voorzien, niet nu en niet in de toekomst. Het plan bevat geen bepalingen die dit mogelijk maken. De routing van het bouwverkeer wordt meegenomen bij de vergunningverlening en zal ook niet via de Touwslagersgroes plaatsvinden.
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het juridisch bindend deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan door een aanduiding op de kaart (verbeelding) op te nemen met daaraan gekoppeld een regel dat ter plaatse van die aanduiding een ontsluiting is verboden. Daarnaast is er mede naar aanleiding van deze zienswijze een extra in-en uitrit op 't Straatje in het plan opgenomen.

Overlegreacties

Naam	Waterschap Limburg
Samenvatting	Volgens het Waterschap ziet het plan er goed uit nu al het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen. Als advies wordt meegegeven om te bekijken of het parkeerterrein kan worden vergroot omdat er (volgens de t=100 2100 kaarten) bij hevige regenval water op maaiveldhoogte komt te staan. De parkeergarage onder het westelijke gebouw lijkt dan een minder voor de hand liggende optie. Parkeerterrein met open verharding en het grasveld achter de gebouwen verlagen om water te bergen lijkt een betere optie.

Reactie gemeente	Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestaande parkeerterrein wordt groter door een extra in- en uitrit en wordt bovendien vergroend. Het parkeerterrein bij het westelijke gebouw wordt uitgevoerd als half-verharding waardoor hemelwater makkelijker kan infiltreren. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan worden deze aandachtspunten verder uitgewerkt.
Conclusie	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

Naam	Rijkswaterstaat
Samenvatting	Het plangebied maakt onderdeel uit van een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het Rijk dat geen kanaal is. Echter gelden er in het gebied geen beperkingen vanuit het waterstaatswerk (in dit geval het rivierbed). Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming. Dit geldt ook voor de gebieden tussen Mook en Gennep (Lob van Gennep). Rijkswaterstaat verzoekt om de Motivering met bovenstaande tekst aan te vullen.
Reactie gemeente	In de Motivering wordt deze tekst opgenomen.
Conclusie	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van een juridisch bindend onderdeel van het TAM-Omgevingsplan. Wel wordt de Motivering aangevuld zoals hierboven omschreven.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Vanwege kleine wijzigingen in het ontwerp van het bouwplan is het bouwvlak op de verbeelding in minimale mate aangepast.

Regels

Artikel 3.1 wordt verduidelijkt door op te nemen wat er onder “ondergeschikte bouwdelen” wordt verstaan:

3.1 bouwhoogte

de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals *installaties (o.a. luchtbehandelingskasten, airco-units, ventilatiekanalen, warmtepompen en rookgasafvoerkanalen), bouwtechnische opbouwen (o.a. liftopbouwen, daktoegangen en kleinschalige trappenhuizen) en overige dakdelen (o.a. schoorstenen, antennes, zonnepanelen en lichtkappen).*

Motivering

Er is een akoestisch onderzoek naar het geluid van evenementen toegevoegd als bijlage bij de Motivering bij het TAM-Omgevingsplan.

Op een aantal aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en flora en fauna, is de Motivering aangevuld en aangescherpt. Dit volgt deels uit opmerkingen uit de zienswijzen en heeft deels andere oorzaken zoals nader onderzoek of een update/actualisatie van bepaalde gegevens en/of regelgeving..