

Datum	: 11 november 2025	Nebuvast B.V.
Zaaknummer	: 884758	T.a.v. de directie
Uw kenmerk	: 884758	Bereklaauw 7
Uw brief van	: -	5831 PE Boxmeer
Behandelaar	: S. Peters	
Onderwerp	: Principebesluit 50 appartementen De Groes in Gennep	

Beste heren,

U heeft een stedenbouwkundig schetsplan van 50 woningen gemaakt en dat ter besluitvorming aan ons college voorgelegd.

Principebesluit

Wij hebben besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 50 appartementen voor diverse doelgroepen zoals weergegeven en omschreven in deze brief.
2. Met u een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er een gepaste financiële bijdrage van € 100.000 voor het park verschuldigd is en dat de grondprijs voor de 20 sociale huurwoningen conform de gemeentelijke Grondprijzenbrief gehanteerd moet worden.

Kaders planontwikkeling De Groes in Gennep

De gemeenteraad heeft op 3 februari 2025 de volgende kaders vastgesteld voor de planontwikkeling op De Groes in Gennep:

- 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.*
- 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.*



Uitwerking binnen de kaders

U heeft binnen die kaders van de raad het afgelopen half jaar een plan ontwikkeld. Deze brief bevat een toelichting van dat plan aan de hand van de gestelde kaders van de gemeenteraad. De kaders van de raad zijn hieronder één-op-één overgenomen uit het raadsbesluit en cursief weergegeven.

“a. De plangrens van De Groes is het bestaande grasveld inclusief de bestaande houtsingels. De aangrenzende tuinen, tennisvelden en wegen begrenzen het gebied.”

Binnen deze plangrens is de ontwikkeling opgepakt. Onderstaande impressie geeft de twee geplande appartementengebouwen weer. Het groen voor het parkdeel op de Groes is nog slechts indicatief.



Bron: Vincent Schreurs Architectenbureau

“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)."

U heeft een plan voor 50 appartementen ontwikkeld dat rond de huidige parkeerplaats gesitueerd is. Het betreft 20 appartementen voor de doelgroep sociale huur waarover een intentieovereenkomst met woningcorporatie Mooiland is getekend. Daarnaast gaat het om 30 appartementen voor andere doelgroepen.

In tabelvorm ziet het woningbouwprogramma er als volgt uit:

Sociale huur Mooiland	20	40%
Midden koop laag tot € 345.000	07	14%
Midden koop hoog tot € 405.000	08	16%
Vrije sector koop boven de € 405.000	15	30%
	50 appartementen	100%

- c. *"De Groes wordt dusdanig ingericht dat er mogelijkheden zijn voor toekomstige woningbouw op de tennisvelden."*

De mogelijkheid voor toekomstige woningbouw op de tennisvelden wordt door deze planvorming niet belemmerd.

- 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."*

Afgesproken is met u als ontwikkelaar dat u een gepaste financiële bijdrage van € 100.000 betaalt voor de ontwikkeling van het park.

Participatie

Voorafgaande participatie

In de raadstukken van de vergadering van 3 februari 2025 staat het volgende over de participatie tot dat moment.

"Voorafgaand aan de raads werkgroep over De Groes heeft er een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden waarin de belangen van alle betrokkenen zijn opgehaald. Op 27 november 2023 is er een raadsinformatieavond geweest waarin raadsleden en alle betrokkenen geïnformeerd zijn over de uitkomst van het participatietraject. Het college heeft hierop besloten een werkgroep samen te stellen met daarin van iedere politieke partij één afgevaardigde, Rood Groen Lokaal, heeft aangegeven niet te willen deelnemen. De werkgroep is tot de genoemde kaders gekomen. Vier partijen kunnen zich vinden in de conclusie die toen is weergegeven op de conclusiekaart."



Toekomstige participatie

In de raadstukken van de vergadering van 3 februari 2025 staat ook al kort het vervolgproces:

1. Voor wat betreft de woningbouw dient met de eigenaar en diens ontwikkelaar gesproken te worden. Dat is het afgelopen half jaar gebeurd en het resultaat ligt nu voor.
2. Voor wat betreft de overige ruimte (werknaam: "Groespark") dienen gesprekken met alle betrokkenen plaats te vinden. Hiervoor geeft de gemeenteraad aan dat een participatietraject in de vorm van een bijeenkomst moet worden georganiseerd met de mogelijkheid om digitaal mee te denken. Deze gesprekken en de bijeenkomst moeten nog worden georganiseerd, daarvoor was namelijk eerst van belang dat de "gepaste financiële bijdrage" van u als ontwikkelaar duidelijk werd en wat het woningbouwplan zou zijn. Nu dat duidelijk is, kan ook dit traject verder.

Anterieure overeenkomst

Na dit collegebesluit worden de afspraken over de 50 appartementen verder uitgewerkt en geborgd in een anterieure overeenkomst met u als ontwikkelaar.

In deze overeenkomst worden dan onder andere afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten, de gepaste financiële bijdrage van € 100.000 aan het park, mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), de (huur)prijzen van de verschillende categorieën woningen, dat de grondprijs voor de sociale huurwoningen conform de gemeentelijke Grondprijzenbrief gehanteerd moet worden en de landschappelijke en civieltechnische inrichting van het terrein en de directe omgeving (indien nodig).

Principebesluit

Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat het woningbouwplan ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Als in de loop van het proces blijkt dat het plan toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt de gemeente daarvoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op de gemeente verhaald worden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen