

Datum : 1 september 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 959949

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep"

Geachte raad,

Op basis van de door u vastgestelde kaders d.d. 3 februari 2025 is een bouwplan ontwikkeld voor 50 appartementen voor verschillende doelgroepen op De Groes in Gennep. Om dit bouwplan, en het nog te ontwerpen Groespark, planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid in de vorm van voorliggend TAM-Omgevingsplan. Dit plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 14 zienswijzen ingediend. In de opgestelde "Nota van Zienswijzen" zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld en van een reactie voorzien. Het TAM-Omgevingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de realisatie van deze 50 appartementen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de aanpassingen in het TAM-Omgevingsplan door te voeren;
3. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22ZDeGroesGNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22ZDeGroesGNP.dwg, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Een budget van € 500.000 beschikbaar te stellen voor de aanleg van Groespark en dit te onttrekken aan de bij de begroting 2027 te vormen bestemmingsreserve openbare ruimte met een beoogde omvang van € 2.000.000.

ARGUMENTEN

Vaststelling kaders planontwikkeling De Groes d.d. 3 februari 2025

Op 3 februari 2025 heeft uw raad de volgende kaders vastgesteld voor het ontwikkelen van woningbouw en de aanleg een park op de Groes:

- 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.

Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het destijds vastgestelde “Kaderdocument De Groes randvoorwaarden” dat als bijlage 3 bij dit voorstel is bijgevoegd.

Woningbouwplan 50 appartementen

Passend binnen bovengenoemde kaders heeft initiatiefnemer een plan voor 50 appartementen ontwikkeld dat rond de huidige parkeerplaats aan 't Straatje. Het betreft 20 appartementen voor de doelgroep sociale huur waarover initiatiefnemer een intentieovereenkomst met woningcorporatie Mooiland heeft getekend. Daarnaast gaat het om 30 appartementen voor andere doelgroepen. Het totale programma ziet er als volgt uit:

- 20 sociale huurappartementen (huurprijs van € 932,94 per maand, prijspeil 2026),
- 07 betaalbare midden koopwoningen (koopprijs tot € 348.000, prijspeil 2026)
- 08 betaalbare hoog koopwoningen (koopprijs tot € 420.000, prijspeil 2026)
- 15 vrije sector koopwoningen (koopprijs boven de € 420.000, prijspeil 2026)

Groespark

De gemeenteraad heeft in haar besluitvormingsstukken van 3 februari 2025 aangegeven dat voor wat betreft de overige ruimte (werknaam: “Groespark”) gesprekken met alle betrokkenen plaats moeten 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. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden en wordt verder beschreven onder de kop ‘Extern advies, inspraak en draagvlak’.

Het park krijgt in het voorliggende TAM-Omgevingsplan de bestemming (functie) ‘Groen’ waarbinnen groenvoorzieningen, een park, plantsoenen, paden, verhardingen, kunstwerken, speelvoorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en evenementen (conform het gemeentelijk evenementenbeleid) toegestaan worden. Hiermee biedt de planologische regeling voldoende juridische ruimte om binnen de kaders van de gemeenteraad een multifunctioneel park te ontwerpen en realiseren.

Procedure en zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 14 zienswijzen ontvangen. Verder



hebben Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend. De belangrijkste opmerkingen vanuit de indieners van de zienswijzen hebben betrekking:

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.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen hebben initiatiefnemer en medewerkers van de gemeente diverse gesprekken gevoerd met enkele indieners van de zienswijzen en zijn er aanpassingen doorgevoerd waaronder:

- Het realiseren van een extra in/uitrit op de parkeerplaats aan 't Straatje;
- Een groeninpassingsplan voor het zuidelijk deel van het Groespark ter plaatse van de Touwslagersgroes;
- Het realiseren van een geluid- en lichtafschermende voorziening (keerwand) richting de woningen aan de Touwslagersgroes.

Tenslotte wordt benadrukt dat er een parkeerbehoefte geldt van 69,5 parkeerplaatsen conform de normberekening. Er worden door initiatiefnemer 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots aan de normbehoefte van (afgerond) 70 parkeerplaatsen voldaan.

Voor een uitgebreide beantwoording van de ingekomen zienswijzen en overlegreacties verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in de Motivering van het vast te stellen TAM-Omgevingsplan is opgenomen, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Conclusie is dan ook dat geen m.e.r.-procedure nodig is. Daarom wordt voorgesteld om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.



Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, hoeft de raad bij de vaststelling van een TAM-Omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer voor de bouw van de 50 appartementen waarmee het kostenverhaal voor de woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is, moet de raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij u expliciet voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend plan kunnen 50 appartementen en een multifunctioneel park planologisch gerealiseerd worden. De woningen sluiten zowel kwalitatief als kwantitatief aan bij de woonbehoefte van Gennepe.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Participatie

Woningbouwplan 50 appartementen

Op 8 december 2025 heeft initiatiefnemer een plenaire participatieavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden, waarbij alle aspecten van het woningbouwplan zijn toegelicht en de gelegenheid is geboden om vragen te stellen. De gemeente was hierbij ambtelijk aanwezig en heeft o.a. de procedure toegelicht en vragen beantwoord. Verder hebben initiatiefnemer en gemeente diverse gesprekken gevoerd met indieners van zienswijzen. Een verslag van dit participatieproces is als bijlage 6 bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

Groespark

Op 24 februari 2026 is in het kader van de doorontwikkeling van het Groespark een participatieavond georganiseerd waarin een eerste schetsontwerp is gepresenteerd op basis van de eerder opgehaalde input uit het eerdere participatieproces over De Groes. Ook is toegelicht dat de parkontwikkeling in een afzonderlijk project door de gemeente verder vorm wordt gegeven. Daaropvolgend is ook de mogelijkheid geboden om digitaal input te leveren op het eerste schetsontwerp. Het verslag van de tot nu toe gevoerde participatie voor de parkontwikkeling is als bijlage 5 bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

Wettelijk vooroverleg

Zoals ook omschreven onder de kop "Procedure en zienswijzen" heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.



COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad worden de indieners van de zienswijzen per brief geïnformeerd over uw raadsbesluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt verder gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Woningbouwplan 50 appartementen

De woningbouw plus de bijbehorende voorzieningen, inclusief de herinrichting en vergroening van parkeerplaats 't Straatje, vindt volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer plaats. De afspraken zijn geborgd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan onder andere afspraken over de ambtelijke kosten, de bijdrage van € 100.000 aan het park, mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), de (huur)prijzen van de verschillende categorieën appartementen, dat de grondprijs voor de sociale huurappartementen conform de gemeentelijke Grondprijzenbrief gehanteerd moet worden en afspraken over de landschappelijke en civieltechnische inrichting van het terrein en de directe omgeving rondom de appartementen.

Groespark

Tijdens de vaststelling van de kaders door de gemeenteraad d.d. 3 februari 2025 is geen budget opgenomen voor de realisatie van het park. Er is toen slechts aangegeven dat een gepaste financiële bijdrage voor het park van een toekomstige ontwikkelaar randvoorwaardelijk is voor medewerking aan woningbouw. Met de initiatiefnemer is – zoals hiervoor is aangegeven - afgesproken dat hij een financiële bijdrage van € 100.000 betaalt voor de ontwikkeling van het park. Het zuidelijk deel van het park, aan de zijde van de Touwslagersgroes, is alvast uitgewerkt door een landschapsdeskundige om duidelijkheid voor omwonenden te scheppen naar aanleiding van de door hen ingediende zienswijzen. Voor dit deel van het park kan die bijdrage van de ontwikkelaar ingezet worden. Voor het overige deel van de ontwikkeling van het park verzoeken wij uw raad nu expliciet om budget. Omdat het ontwerpen van het park in stappen dient plaats te vinden, en de precieze inrichting op voorhand niet vaststaat, is de inschatting dat een budget van minimaal € 500.000 noodzakelijk is voor het ontwerpen en inrichten van het park. Daarnaast dient uw raad er rekening mee te houden dat er jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud noodzakelijk zijn.



Voorstel is om in de begroting 2027 een incidenteel budget van € 500.000 voor de realisatie van het Groespark beschikbaar te stellen en dit te onttrekken aan de bij de begroting 2027 te vormen bestemmingsreserve openbare ruimte met een omvang van € 2.000.000.

De voorgestelde dekking waarborgt dat de aanleg van het Groespark geen nadelig effect heeft op de exploitatie en daarmee geen negatieve gevolgen heeft voor het begrotingssaldo van de gemeente.

De aanleg van het park leidt daarnaast tot € 15.000 structurele beheer- en onderhoudskosten per jaar. Deze lasten worden verwerkt in de meerjarenbegroting vanaf het jaar waarin de deze beheer- en onderhoudskosten zich daadwerkelijk voordoen. Hiermee wordt voorzien in een structurele en transparante budgettaire verwerking van de beheer- en onderhoudskosten.

UITVOERING EN VERVOLG

Woningbouwplan 50 appartementen

Het TAM-Omgevingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van zes weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het Omgevingsplan in werking of – als er beroep wordt ingesteld – volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Groespark

Na toekenning van budget door uw raad wordt de verdere uitwerking en aanleg van het Groespark in een afzonderlijk project voortgezet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep”
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep”
3. Kaderdocument “De Groes randvoorwaarden”
4. Motivering en Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep”
5. Bijlage 1 bij Motivering: Participatieverslag De Groes- Parkdeel
6. Bijlage 2 bij Motivering: Participatieverslag De Groes – Woningbouw
7. Bijlage 3 bij Motivering: Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22Z De Groes Gennep”
8. Bijlage 4 bij Motivering: Verkennend vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten



9. Bijlage 5 bij Motivering: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
10. Bijlage 6 bij Motivering: (Diverse) bodemonderzoeken
11. Bijlage 7 bij Motivering: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
12. Bijlage 8 bij Motivering: Quicksan natuur
13. Bijlage 9 bij Motivering: Ecologische (winterbomen)inspectie
14. Bijlage 10 bij Motivering: Aanvullend ecologisch onderzoek
15. Bijlage 11 bij Motivering: Stikstofdepositieonderzoek
16. Bijlage 12 bij Motivering: Akoestisch onderzoek industrielawaai
17. Bijlage 13 bij Motivering: Akoestisch onderzoek evenemententerrein
18. Bijlage 14 bij Motivering: Watertoets
19. Bijlage 1 bij Regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
20. Bijlage 2 bij Regels: Voorwaardelijke verplichting keerwand
21. Bijlage 3 bij Regels: Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
22. Bijlage 4 bij Regels: Benodigde gevelwering bouwmassa 1 (noord)
23. Bijlage 5 bij Regels: Benodigde gevelwering bouwmassa 2 (west)
24. Verbeelding TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22Z De Groes Gennepe"