

Zienswijze/reactie kaderdocument de Groes

Van: Familie
Touwslagersgroes
65.... Gennep

Datum: 12 januari 2025

Aan: Gemeenteraad Gennep
t.a.v. Griffier

Betreft: Zienswijze/reactie voorgenomen plannen op de Groes

Geachte dames en heren van de gemeenteraad,

Via deze weg willen wij onze zienswijze/reactie toelichten met betrekking tot het mogelijke besluit om kaders vast te stellen die woningbouw op De Groes mogelijk maken.

Het begon met een artikel in de krant. Er zouden 3 levensloopbestendige woningen gebouwd worden aan de Touwslagersgroes, schuin tegenover onze woning (Touwslagersgroes 34). Uiteraard waren we nieuwsgierig (immers heeft dit voor ons direct ruimtelijke impact!) en zijn we naar de informatieavond hierover geweest. Tijdens deze avond werd duidelijk dat een lange termijn visie voor De Groes geheel ontbrak. Het gaf wantrouwen, want wat wil de gemeente nu precies? Gaat De Groes op termijn volgebouwd worden? En hoe gaat de ontsluiting worden? Er is door uw raad uiteindelijk niet ingestemd met deze drie woningen.

In 2023 is vervolgens met een grote groep omwonenden en andere inwoners van Gennep een participatietraject (via drie sessies) gevolgd met als doel om te komen tot een visie voor De Groes. Drie plannen zijn besproken, uiteindelijk leek de voorkeur vrij duidelijk: geen woningbouw op De Groes, eventueel wel op de locatie van de tennisbanen. Enkele weken later kwam het bericht: 'er is geen gedragen plan voor de Groes'. Er was ons inziens wel een gedragen plan, echter blijkbaar niet een plan waar de gemeente zich in kon vinden. Na dit bericht hebben omwonenden niets meer vernomen van de gemeente. Ruim een jaar later staat plotseling in de krant dat er verdere planontwikkeling is voor de Groes. Dit verraste ons ten zeerste. Hebben wij iets gemist?

Het college stelt uw raad nu voor de kaders voor de verdere planontwikkeling van De Groes vast te stellen. Die kaders bestaan uit "het aangeven van de plangrens, het toestaan van appartementengebouwen met 30-50 woningen, dicht tegen de parkeerplaats aan, bij verplaatsing van de tennisvelden deze plek reserveren voor verdere woningbouw en om een eventuele ontwikkelaar een financiële bijdrage te laten betalen". Uw raad gaat mogelijk instemmen met deze kaders. Door kaders te stellen kan uw raad ervoor zorgen dat de belangen in balans worden gehouden en dat er geen eenzijdige ontwikkeling plaatsvindt. Dit volgen en begrijpen we. De kaders voor De Groes zijn echter eenzijdig opgesteld, want sinds een jaar is er geen sprake meer van participatie en bewoners worden op laatste moment geconfronteerd met de kaders. Op deze manier wordt het dus wel een eenzijdige ontwikkeling. Dat lijkt ons niet de bedoeling en al helemaal niet de juiste weg gezien de bedoelingen van de Omgevingswet.

Relevante vragen die nu bij ons leven: Zit er nog ruimte in de kaders? Hoe is gekomen tot de denkbeeldige (woon)lijn? Is aanpassing van deze denkbeeldige (woon)lijn nog mogelijk? In tegenstelling tot wat in het raadsvoorstel staat wordt op deze manier het proces niet transparanter.

Want hoezo kunnen inwoners beter betrokken worden bij de ontwikkeling als de kaders opgelegd worden? Volgens uw (nog vast te stellen) beleidsplan 'Participatiebeleid, samen werken aan Gennep' hecht u grote waarde aan de inbreng van inwoners. U wilt onze inbreng graag benutten om tot beter beleid, plannen en uitvoering te komen. Participatie zorgt ervoor dat zo goed mogelijk rekening kan worden gehouden met de belangen van de omgeving. Wordt met deze opgelegde kaders (waardoor de omwonenden in de weerstand schieten) zo goed mogelijk rekening gehouden met de belangen van onze omgeving? Dat betwijfelen we. Goede participatie is ook bedoeld om als gemeente de procedure (wijziging omgevingsplan) soepeler te kunnen doorlopen. Investeren aan de voorkant is winst aan de achterkant! Op deze manier en met de huidige technische beperkingen binnen de Omgevingswet gaat het echter een uitdagende procedure worden.

De kaders lijken al een grote invulling van De Groes te "forceren". Daarentegen is ook nog een en ander opengelaten voor de vrije invulling van de bebouwing door een projectontwikkelaar. In het kaderdocument De Groes (opgesteld door ingehuurde Buro Lubbers) is een conclusiekaart (eindbeeld) toegevoegd. Dit is opgesteld naar aanleiding van alle gesprekken en brainstormsessies (met de raadswerkgroep, zonder de omwonenden/bewoners daarbij te betrekken). Het is een conceptmatige weergave van de toekomstige ontwikkeling op de Groes. Vooral bij de landschappelijke invulling is het advies van het bureau om samen met omwonenden en betrokkenen te kijken wat de precieze invulling zou kunnen worden. Dit roept bij ons de vraag op: over de invulling van de te bouwen woningen kunnen we niet meer meedenken? Het staat al vast de het 30 tot 50 appartementen worden? Waarom kan u nu niet laagbouw (3 levensbestendige woningen) aan de groes situeren zoals in beginsel gepland en daarachter richting 't Straatje eventueel de appartementen?

Voor de nadere uitwerking van het plangebied willen we dan ook een aantal overwegingen meegeven. Gebruik het laagste aantal woningen binnen de scenario's met een bouwhoogte van maximaal drie verdiepingen. De maximale bouwhoogte is voor ons nog onduidelijk: 3 of 4? Drie of vier bouwlagen scheelt behoorlijk, zeker als je woningen vlak bij de Touwslagersgroes positioneert. Wij vragen dan ook om een meer geleidelijke overgang van de laagbouw (woningen) aan de Touwslagersgroes naar te bouwen woningen/appartementen. Een meer geleidelijke overgang in bouwhoogte sluit beter aan bij de directe omgeving. We krijgen de indruk (door de denkbeeldige woonlijn) dat met de bestaande omwonenden minder rekening wordt gehouden dan met de eventuele nieuwe bewoners. We begrijpen dat er een woonopgave ligt, die ligt in heel Nederland. En dat er mogelijk woningen gerealiseerd kunnen worden op De Groes. Maar wat is daarbij belangrijker: rekening houden met het zicht van de bestaande bewoners of met zicht vanuit eventuele nog te bouwen nieuwe woningen (fase 2)? Wij vragen dan ook de eventuele appartementen zoveel als mogelijk richting 't Straatje te situeren, dus wat verder weg van de bestaande woningen aan de Touwslagersgroes. Hiermee heb je minder ruimtelijke impact en onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende percelen.

Tot slot. Er zijn in Gennep verschillende plekken waar reeds gebouwd is maar herontwikkeling een prima keuze zou zijn. Zonde om groen op te offeren. Acties zoals 'steen eruit, groen erin' worden goed gepromoot. Subsidies voor groene daken worden gegeven. Waarom dan veel groen opofferen voor beton?

Wij danken u voor uw reactie op onze brief en hopen op een wijs besluit uwerzijds.

Mvg,

Familie ...