



RANDVOORWAARDEN

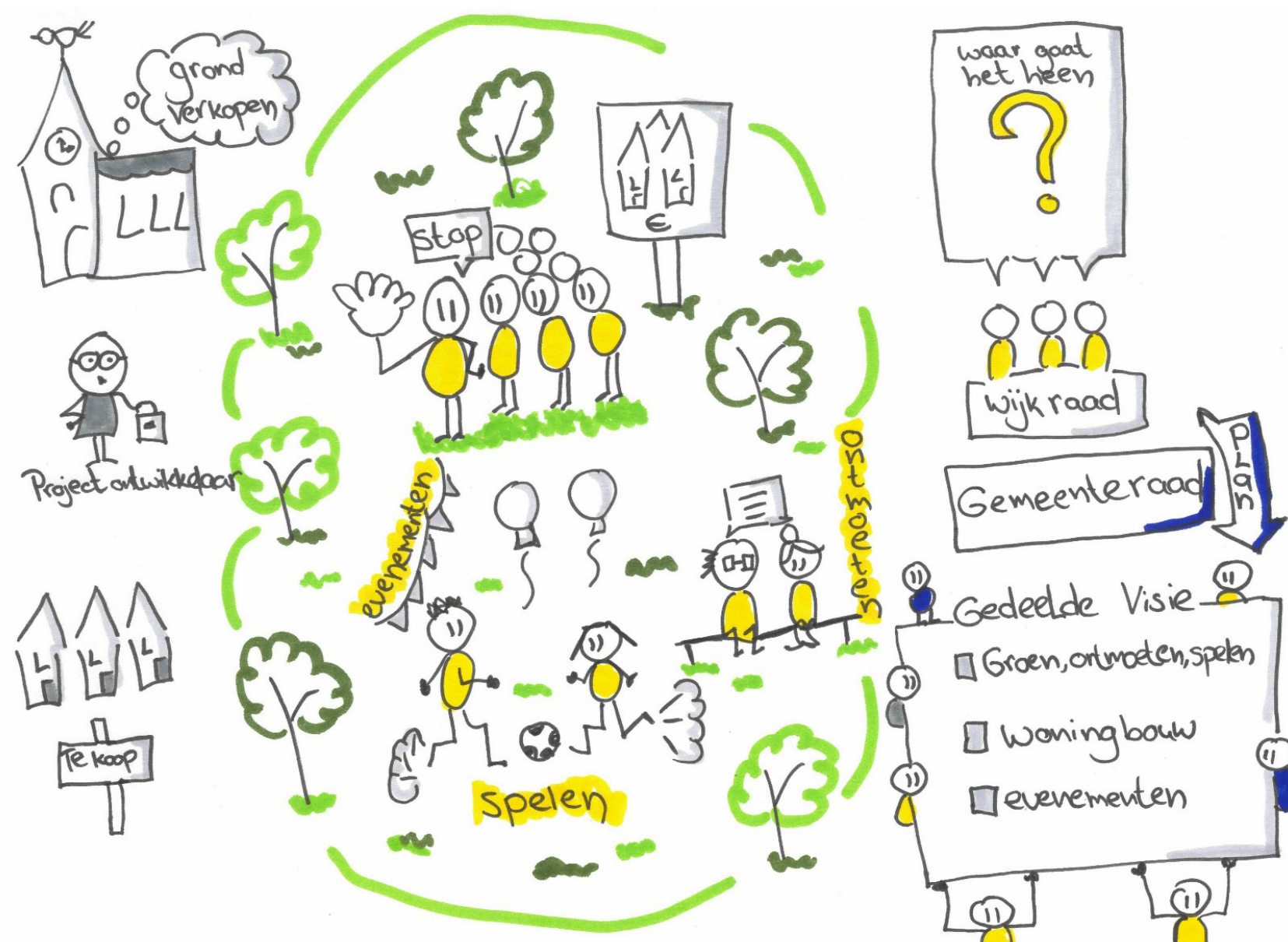
DE GROES, GENNEP

Augustus 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Analyse	4
Ontstaansgeschiedenis	5
Historie	6
Hoogte	8
Recreatie	9
Conclusie Gennep	10
Conclusie De Groes	11
2 Beleidsvisie gemeente gennep	12
Parklandschap	13
Biodiversiteit en klimaat	14
Bewegen gezondheid en beleving	15
Woningbouwopgave	16
Landschappelijke stedenbouw	17
3 Varianten studie	18
PARKscenario	20
PARKscenario +	22
PARKscenario ++	24
4 Randvoorwaarden	26
Basis	27
Landschap	28
Stedenbouw	29
Gebruik	30
Samenvatting	31
5 Conclusiekaart	32

Inleiding



RANDVOORWAARDEN

De Groes is een bijzondere locatie voor de stad Gennep. Een voormalig sportveld tegen de oude stadsgracht wat op dit moment enkele keren in het jaar wordt gebruikt. De volleybalfeesten, carnaval en andere activiteiten vinden er plaats. Ook wordt het door de buurt gebruikt om een rondje te wandelen, met de hond en te spelen. Het is echter zo'n bijzondere plek dat het veel meer kan betekenen voor de gemeente Gennep. Dit document laat de zoektocht zien naar wat de nieuwe invulling van De Groes zou kunnen zijn.

Plannen voor de bouw van drie woningen hebben ervoor gezorgd dat betrokkenen en omwonende in actie zijn gekomen. Een gedeelde visie voor De Groes was het uitgangspunt. In drie sessies met de gemeente, bewoners, betrokkenen en ontwikkelaars is getracht een gedeelde visie op te stellen. Helaas bleven alle visies ver uit elkaar en is het niet gelukt om tijdens deze bijeenkomsten tot een visie te komen.

Na dit traject is ervoor gekozen om met de fracties uit de gemeente raad om tafel te gaan zitten en samen te discussiëren over een visie voor de Groes. 5 fracties waren vertegenwoordigd in de werkgroep.

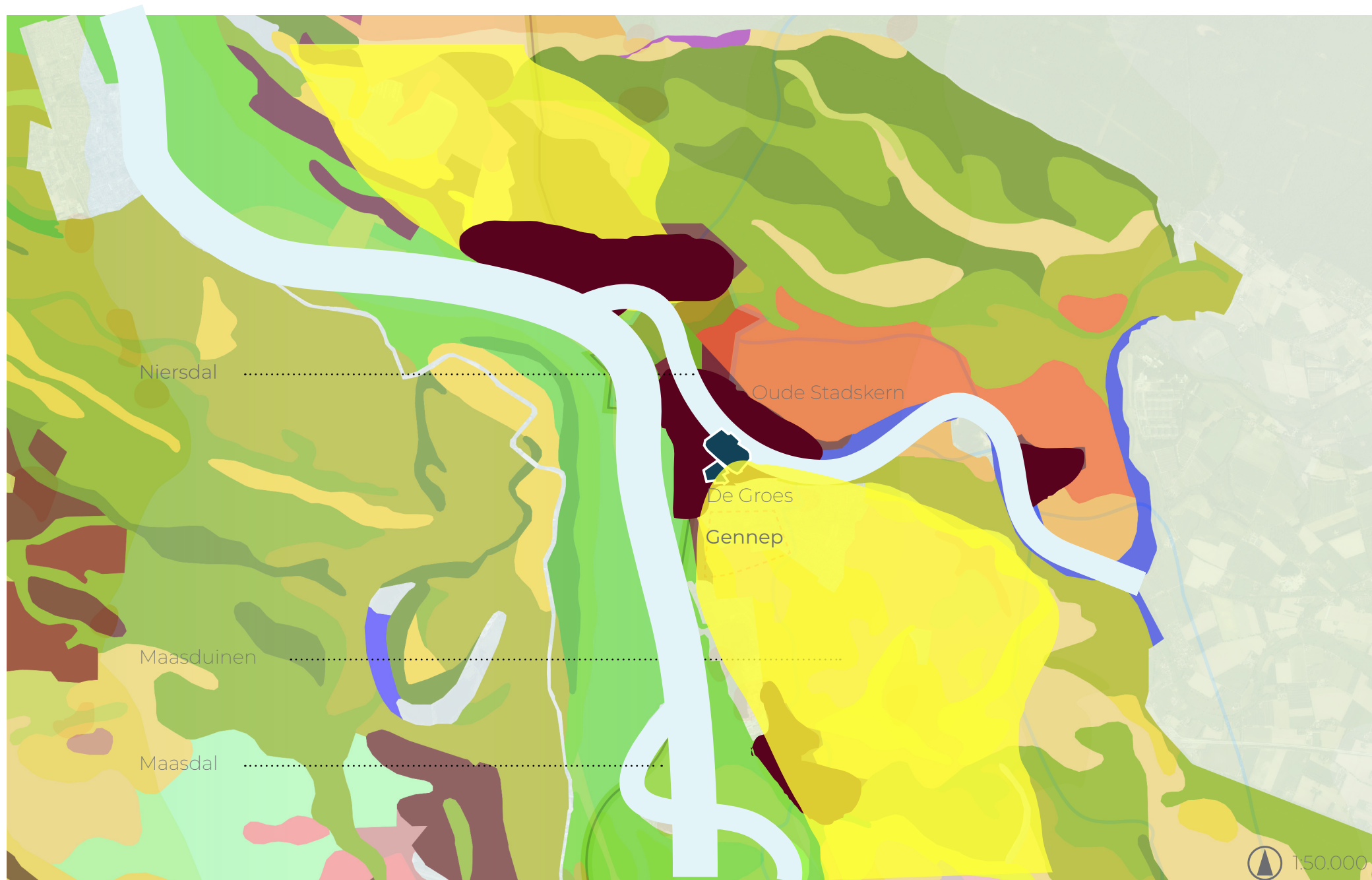
Dit document is het resultaat van 3 bijeenkomsten waarbij we aan de hand van een maquette, ruimtelijk onderzoek en varianten gezocht hebben naar een ruimtelijk kader voor De Groes.

Analyse, beleid en varianten vormen de basis voor de uiteindelijke randvoorwaarden. Deze zijn daarom opgenomen in dit boekje.

1. ANALYSE

De volgende pagina's bevatten een analyse van het plangebied en de opgave. Eerst wordt de historische context beschreven, waarna vanuit verschillende thema's de huidige situatie wordt toegelicht.

Historische analyse | ontstaansgeschiedenis



Rond 500 v.Chr. werd deze locatie door een Keltische stam al Ganapja genoemd. Verwijzing naar Gennep. (samenkomst twee rivieren betekent) Gedurende de laatste ijstijd is er dekzand afgezet langs de Maas, de Maasduinen, een strook landduinen tegen de oostelijke oever van de Maas. Gennep is ontstaan aan de kop van deze hoger gelegen landduinen, op de overgang naar het lager gelegen rivierdal van de Maas en het beekdal van de Niers.

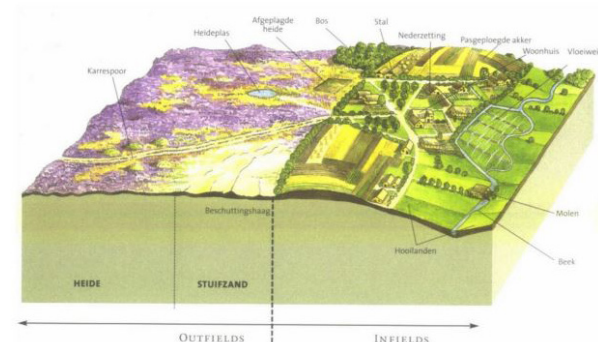
De afbakening van de twee dalen heeft geleid tot een zuidoostelijke groei van de stad en daarmee de decentrale ligging van de Oude Stadskern.

De Maasduinen bestaan voornamelijk uit grof zand. In het Maasdal is lichte tot zware zavel te vinden. Op de overgang van deze twee gebieden ligt een smalle zone die relatief goed geschikt is voor landbouw. Hier heeft eeuwenlang het potstalsysteem gewerkt, waarbij de landbouwgrond verrijkt wordt met organische stof.

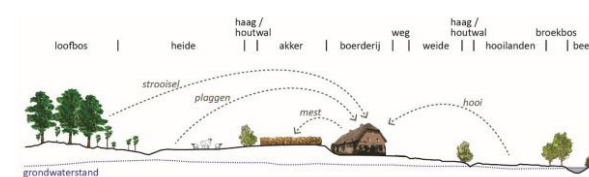
- De Groes ligt op enkeerdgronden. Hierbij werd de laag gelegen Groes gebruikt als weiland voor het vee en later enkele moestuintjes.



Reconstructie van het dorp bij Gennep (375-500 n.Chr.)



Vestigingsplekken, enkeerdgrond



Podstalsysteem

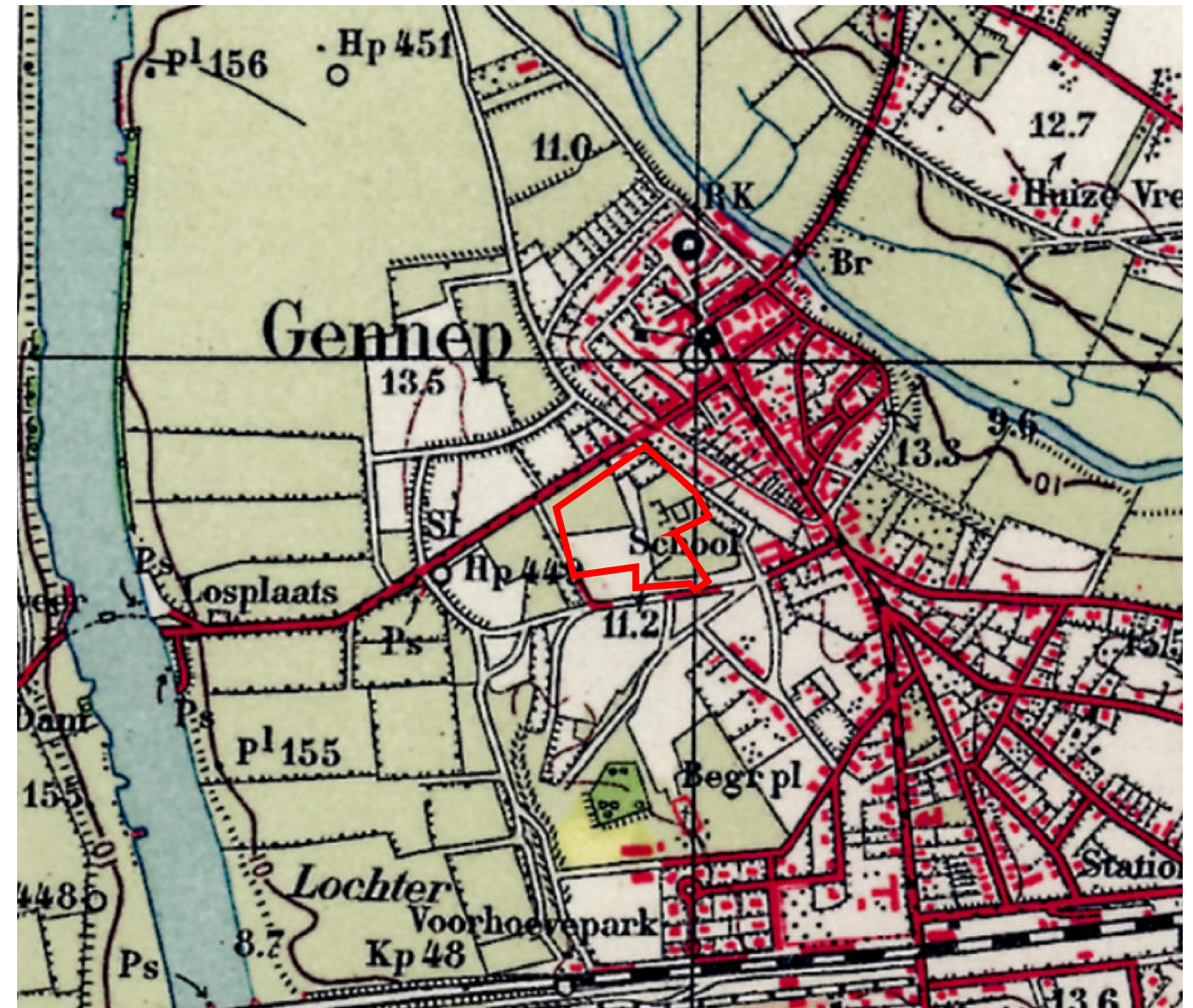


Gennep 1732

Historische analyse | 1866



1950

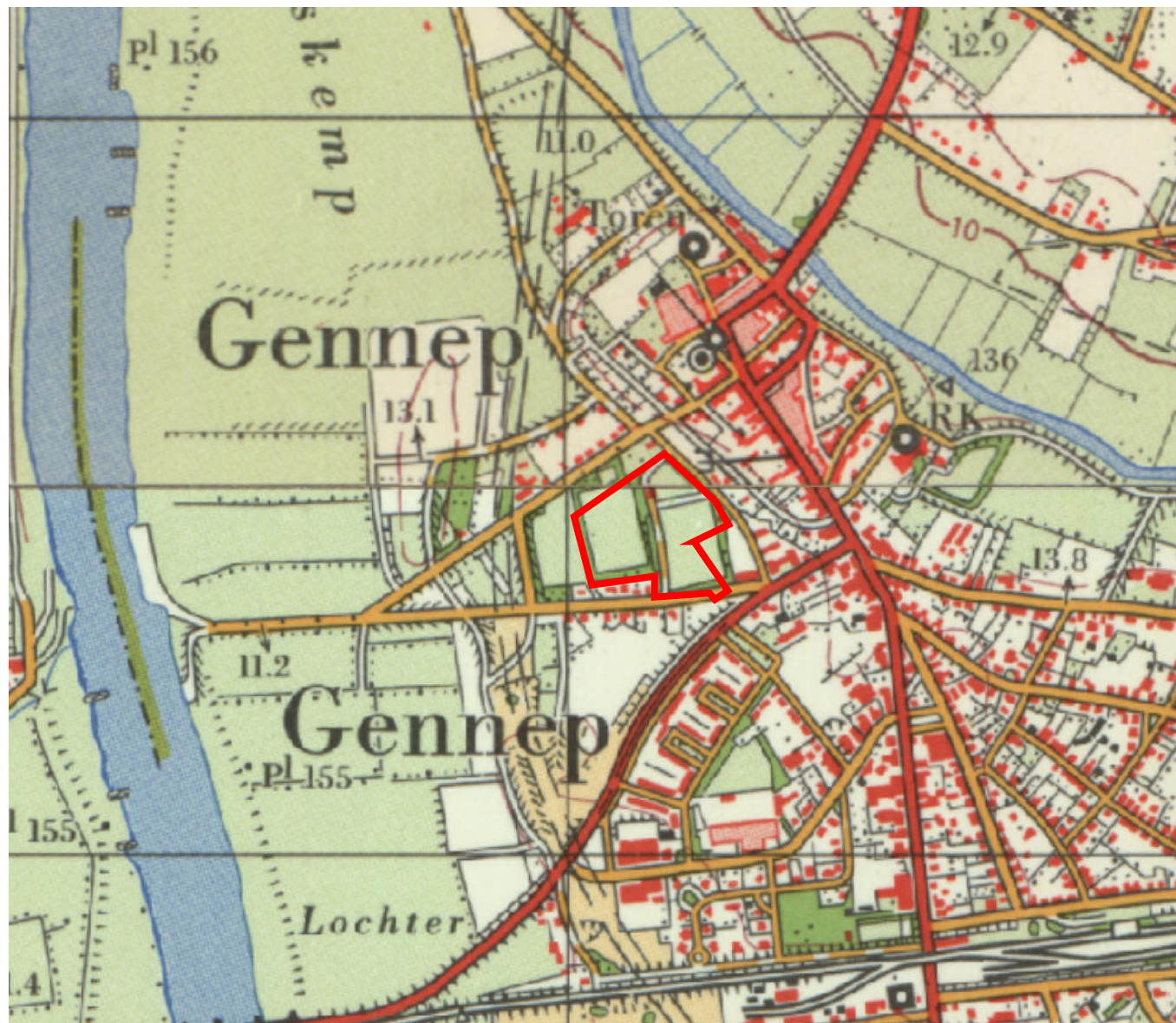


Groes betekent eigenlijk 'laaggelegen grasland' en dat was hier het gebied waar de stadsboeren in de middeleeuwen hun vee lieten grazen. De naam van de zuidelijk gelegen Touwslagersgroes, doet vermoeden dat de graslanden rond deze weg gebruikt werden om garens tot touw te verwerken. De wegen langs De Groes verbinden Gennep met het Oeffelts veer. Halverwege de 19e eeuw lag de bebouwing van Gennep nog grotendeels binnen de stadswallen.

Verschillende kerkepaden liepen over de Groes. Aan de stadkant in gebruik door kleine tuinen / moestuinen. Verder is De Groes altijd een open veld geweest.

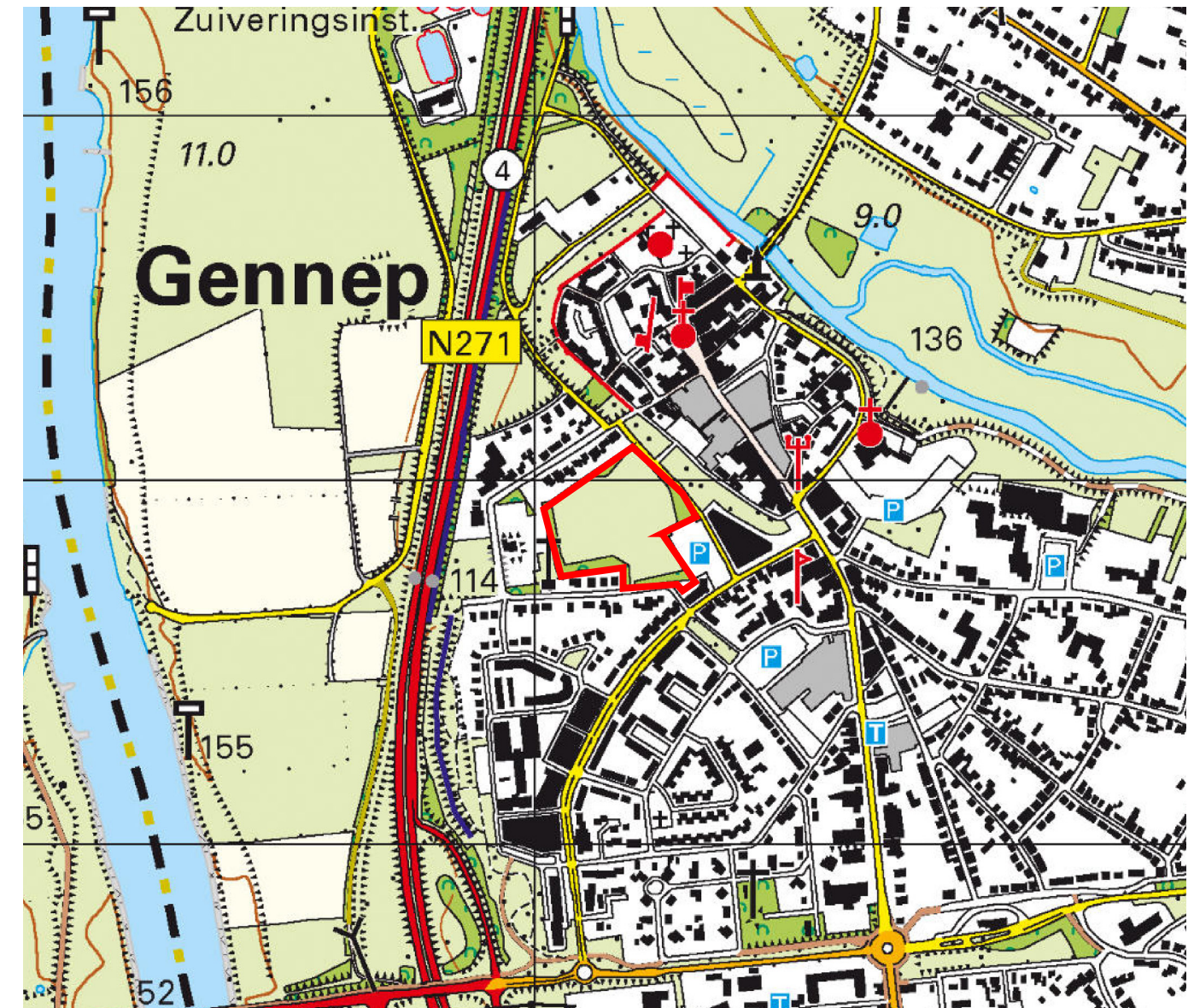
- De kerk krijgt de gronden in eigendom door ervenissen en schenkingen etc.
- Het veld wordt opgeknipt in meerdere (sport) velden, doormiddel van werkverschaffing in de jaren 30
- Ontstaan van drie groene kamers
- Verbinding/ route over De Groes
- In verbinding met de Veerstoep van Oeffelt
- Aan de zuidzijde worden huizen gerealiseerd, aan de touwslagersgroes
- ingesloten door routes richting het Oeffeltsche Veer

1970



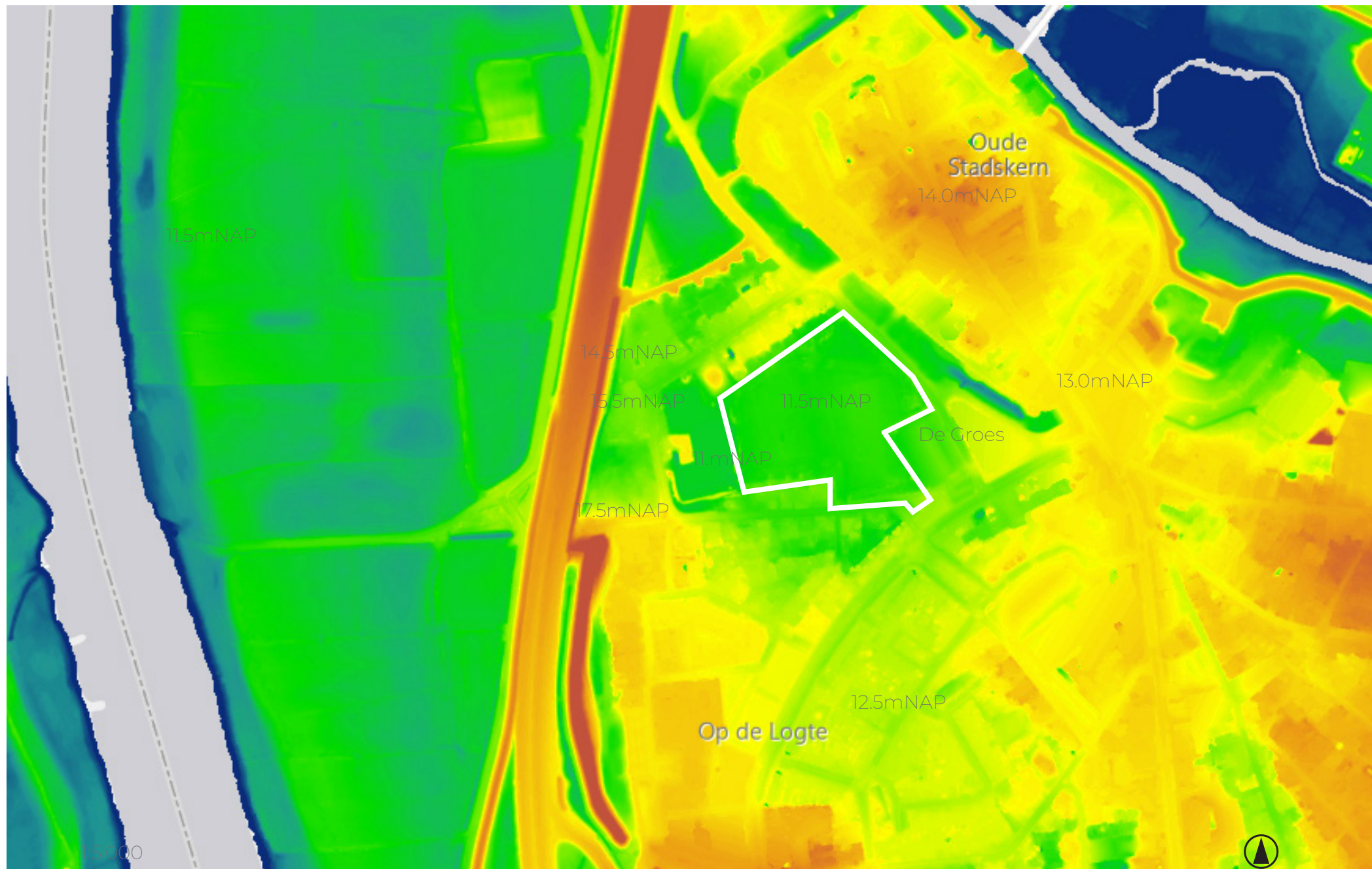
- In de jaren 80 is de N271 aangelegd. Deze vormt een barrière tussen Gennep en het buitengebied / Oeffelts Veer.
- De Groes blijft sportveld maar ook recreatieveld en evenemententerrein.
- Buitenste houtsingel blijft behouden
- Een sportveld wordt opgevuld met tennisvelden
- Centrale route over de Groes is niet meer zichtbaar aanwezig
- De Groes vormt een bijzonder open ruimte in het stedelijk weefsel van Gennep
- De school verdwijnt en de nieuwbouw met de supermarkt inclusief parkeerplaats wordt gerealiseerd.
- Aan de noordzijde, aan de Maasweg worden huizen gerealiseerd. De Groes wordt hierdoor minder goed toegankelijk en komt aan de achterkant van woningen te liggen.

2020



- In de jaren 80 is de N271 aangelegd. Deze vormt een barrière tussen Gennep en het buitengebied / Oeffelts Veer.
- De Groes blijft sportveld maar ook recreatieveld en evenemententerrein.
- Buitenste houtsingel blijft behouden
- Een sportveld wordt opgevuld met tennisvelden
- Centrale route over de Groes is niet meer zichtbaar aanwezig
- De Groes vormt een bijzonder open ruimte in het stedelijk weefsel van Gennep
- De school verdwijnt en de nieuwbouw met de supermarkt inclusief parkeerplaats wordt gerealiseerd.
- Aan de noordzijde, aan de Maasweg worden huizen gerealiseerd. De Groes wordt hierdoor minder goed toegankelijk en komt aan de achterkant van woningen te liggen.

Hoogtekaart



- De Groes is laag gelegen
- Het gebied ligt ongeveer 2.5m lager dan de Oude Stadskern.
- De Zuidwal / oude gracht ligt ongeveer even hoog dan de Groes,
- De groes ligt ook op dezelfde hoogte als de uiterwaarden van de maas
- De N271 ligt 3 m hoger en de grondwal erlangs zelfs 4 meter hoger dan De Groes

8



groene gracht gennepe



laaggelegen sportveld De Groes



Natte uiterwaard met maasheggen structuur

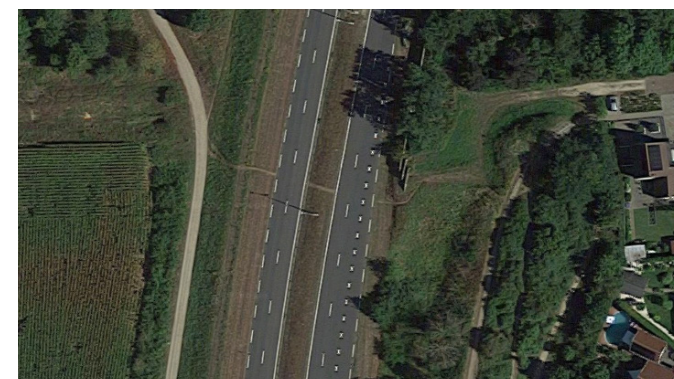
Recreatie



Gennep kent door de rijke historie een uitgebreid recreatief netwerk. Door de ligging nabij de Oude Stads kern komen verschillende routes langs De Groes. De locatie vormt daarmee een belangrijke zichtlocatie.

Het Maasdal, het Niersdal en de N271 zijn sterk bepalende factoren voor het plaatselijke recreatieve netwerk. Ter plaatse van De Groes vinden daarom vooral noord-zuid bewegingen plaats.

- Wandelnetwerk met wandelknooppunten
- Fietsnetwerk met fietsknooppunten
- Streekpaden



Olifantenpad over de N271 in het verlengde van de Touwslagersgroes

Conclusie Gennep



De Ligging van Gennep kent een oude geschiedenis en past mooi in het onderliggende landschap

N271 zorgt voor barrière stad en buitengebied

Historisch centrum met oude stadgracht

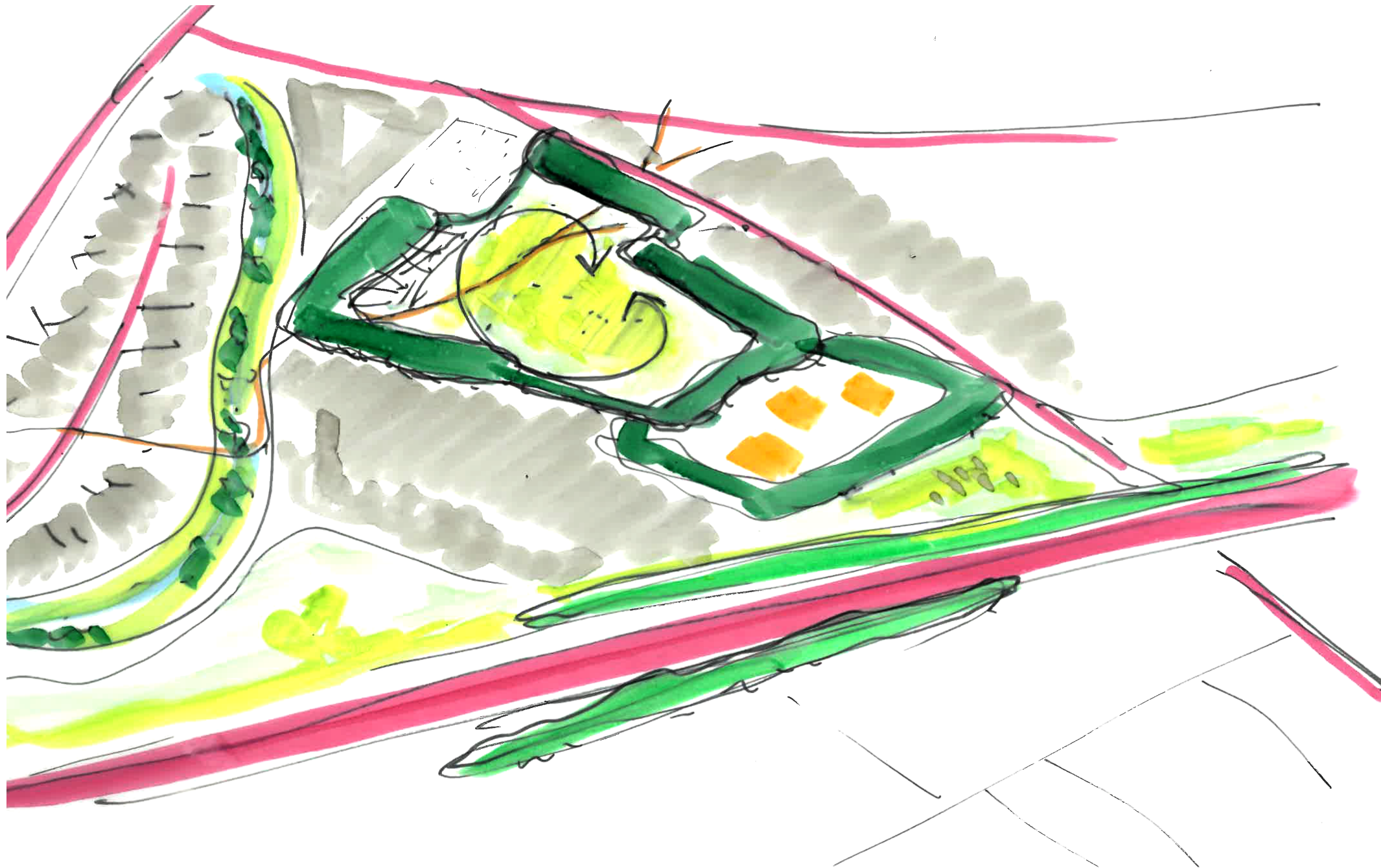
Groene kamers, waaronder De Groes

De Maas, Niers en Maasduinen zorgen voor een kenmerkend landschap

Natuurnetwerk bevindt zich langs de rivieren en op de Maasduinen

Zicht op het veerhuis van Oeffelt

Conclusie De Groes



Sterke groene houtsingel structuur rond De Groes

Dicht op Gennep kleinschalige boomgaarden / tuinen

(Kerken)pad doorkruist De Groes

De Groes, van vroeger uit een openplek waar boeren het vee lieten grazen

Oude stadsgracht nog goed herkenbaar

Rustige woonstraten langs de Groes

Oude verbinding naar het Oeffelts Veer wordt doorbroken door N271



Stadsgracht Gennep



Houtsingels rond De Groes

2. BELEIDSVISIE GEMEENTE GENNEP

De gemeente Gennep beschrijft in haar beleidsstukken een aantal ambities die nauw samenhangen met de ontwikkeling van de Groes. Bij de ontwikkeling van De Groes is het belangrijk om deze ambities een plek te geven:

Accent voor Gennep:

De wensen in Gennep zijn onder andere gericht op het versterken van de zorgvoorzieningen, supermarkt voorzieningen, de bibliotheek, MFC De Goede Herder, het zwembad en de zaal Pica Mare. Ook is er behoefte aan een bioscoop, park en een speelplaats.

Accenten voor woningbouw: • accent op jongeren is kansrijk, inzetten op goedkope en betaalbare koopwoningen (ook appartementen), eventueel eengezinshuurwoningen in de vrije sector; • inzetten op levensloopbestendig en seniorenwoningen of andere woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen.

Parklandschap

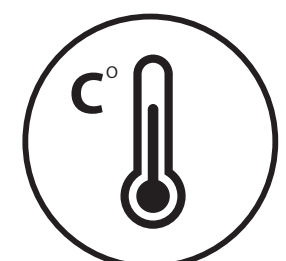
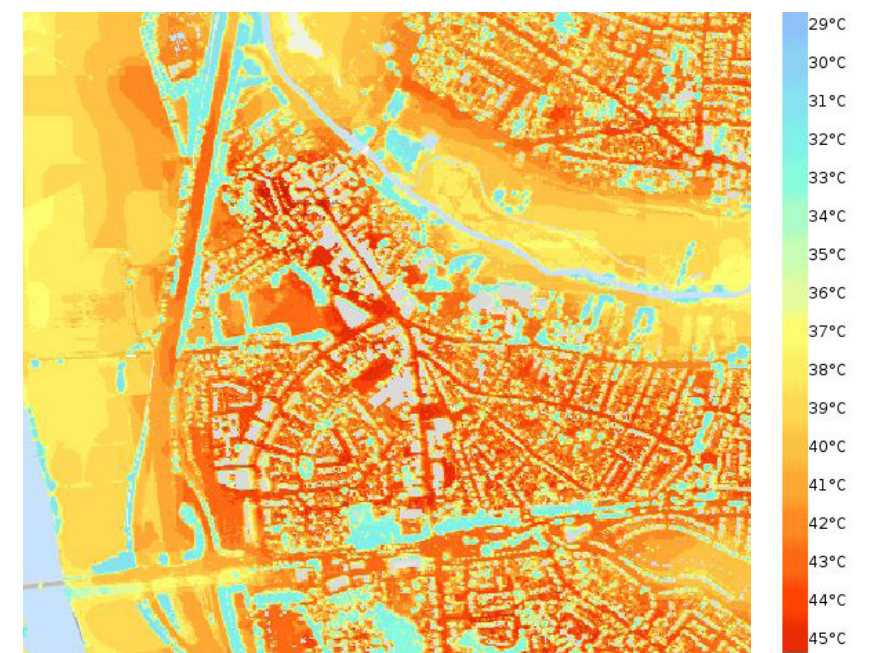
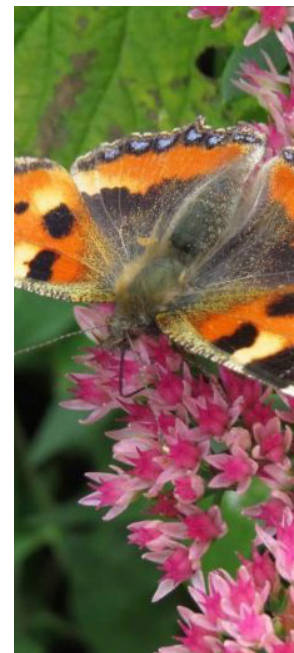
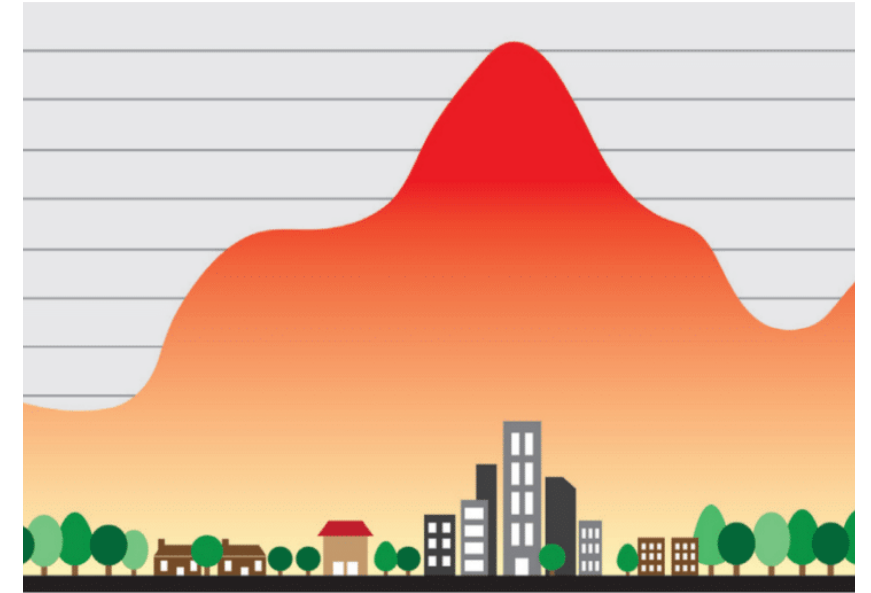
Groener Gennep: Groenbeleidsplan 2021 – 2031 (8 maart 2021)

- Binnen 8 jaar 20.000 bomen planten
- Circulair beheer van onkruid
- Diverse groentypes, zoals bermen, plantsoenen, grasvelden en bosplantsoen. Met als doel een toename van de biodiversiteit
- Ook binnen de bebouwde kom dient gezocht te worden naar natuurlijke processen zodat flora- en fauna standplaatsen- en/of een habitat gevormd kunnen worden



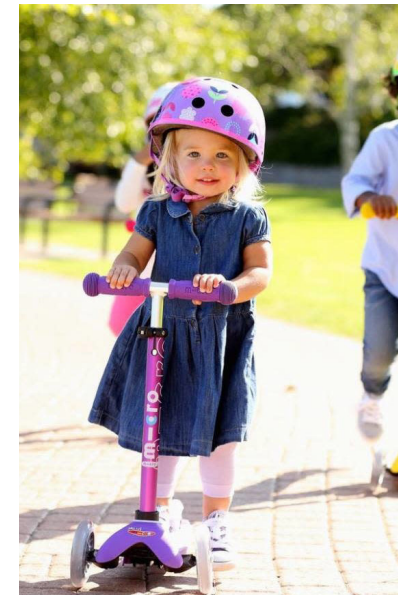
Biodiversiteit en klimaat

- Ecosystemen en biodiversiteit herstellen
- Variatie in boomsoorten is erg waardevol voor de biodiversiteit
- Klimaatmitigatie (uitstoot broeikasgassen beperken)
- Bestemd tegen klimaatverandering (langdurige droogte/overmatige neerslag)
- Klimaatadaptatie (tegengaan van hittestress)
- Integraal watersysteem



Bewegen, gezondheid en beleving

- Groen draagt bij aan de lokale identiteit (Maasheggen, groene dijken Niers, structuren in de kernen) en stimuleert ontmoeten en bewegen
- De gemeente streeft naar een duurzame inrichting waarin groen invulling geeft aan diverse waarden zoals de belevingswaarde en de ecologische waarde (Verbinding met de Maaskemp)

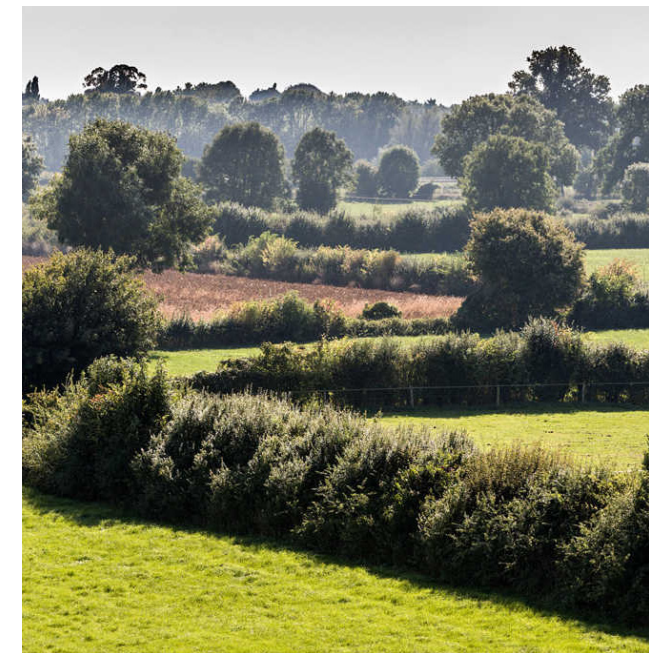
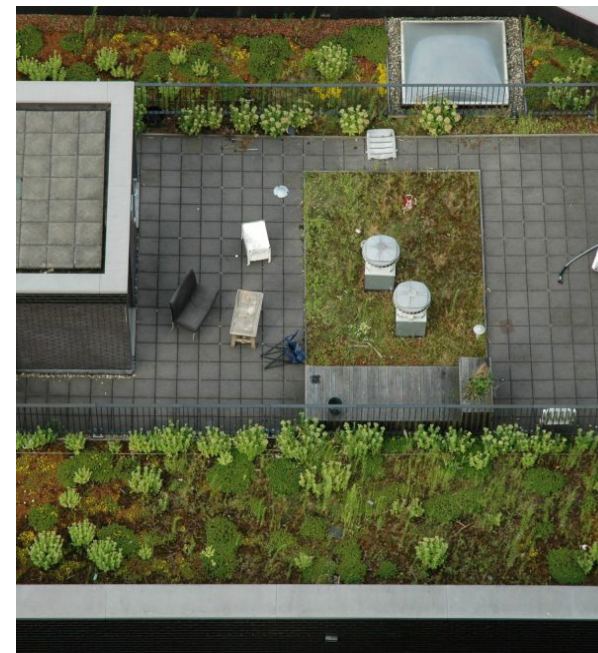
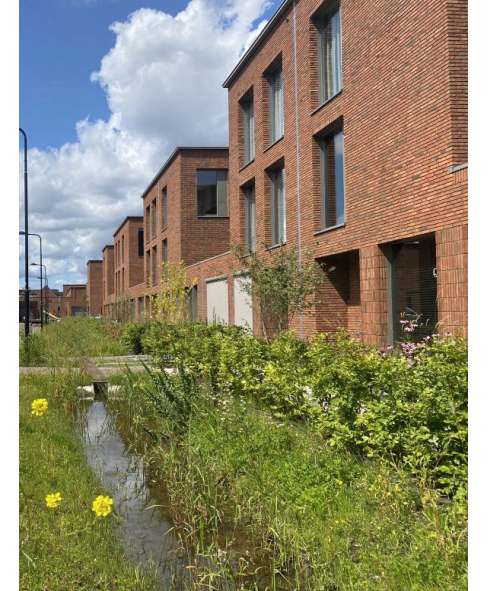


Woningbouwopgave

Woonvisie gemeente Gennep (7 november 2022)

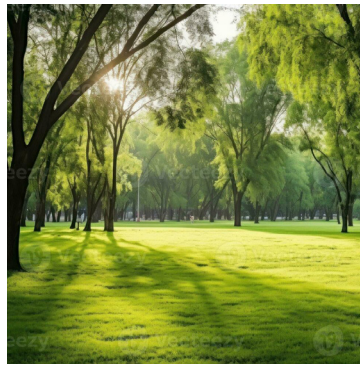
Woningbouwopgave:

- Natuurinclusief en circulair bouwen
- Draagt bij aan sociaal-maatschappelijk welzijn
- Landschap(stypen) als kernkwaliteit
- De woningvoorraad wordt uitgebreid met 370-500 woningen tot 2030
- Voor grote bouwlocaties (> 15 woningen) wordt er een gedifferentieerd bouwprogramma als uitgangspunt gehanteerd, bestaande uit in ieder geval: 50% betaalbare woningen (25-30% sociale huur en 5-10% sociale koop laag tot €250.000), 15% middenhuur en koop tot NHG en 30% levensloopbestendige woningen/patiowoningen/bungalows/ hofwoningen



landschappelijke stedenbouw

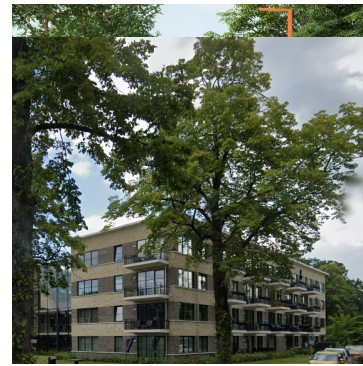
Wat is de juiste invulling voor De Groes?



stadspark



sport



compacte wooneenheden



biodiversiteit



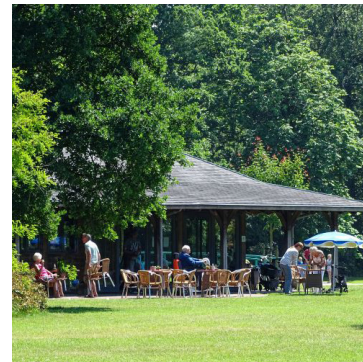
water



maaskemp



voedsel



recreatieve attracties



stedelijk wonen



landschappelijk wonen



integratie landschap

3. VARIANTEN

Tijdens de zoektocht naar een passende invulling van De Groes was er behoefte om varianten te tekenen. Hierdoor kregen we een goed gevoel van de ruimtelijke impact. De varianten zijn gebaseerd op al gevoerde gesprekken en verschillen daardoor niet enrom. Het was al duidelijk dat de bebouwingsopgave, natuur, park en evenementen in een mooi evenwicht moet komen.

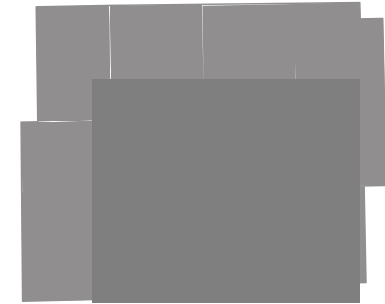
landschap en stedenbouw vullen elkaar aan

Gras
Pad
Bomen
(beetje) natuur



35 appartementen

Compact



Gras
Pad
Bomen
Spelen
Openlucht theater
Natuur



44 appartementen

Semi open / compact

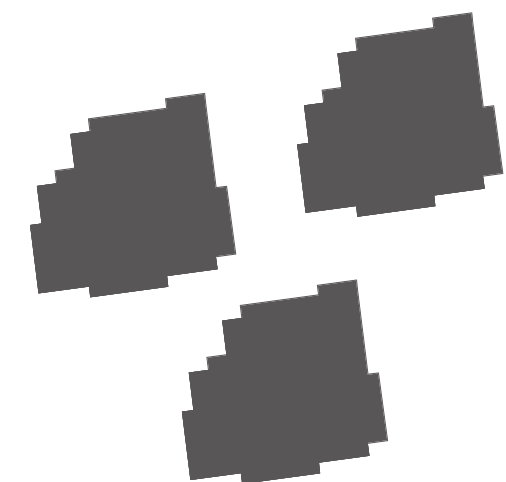


Gras
Pad
Bomen
Spelen
Openlucht theater
Natuur
Skatepark
Beweegroute
Basketveld
Boomgaard
Kiosk met zitplekken



56 appartementen

Open



PARKscenario | Gras met bomen en compact wonen

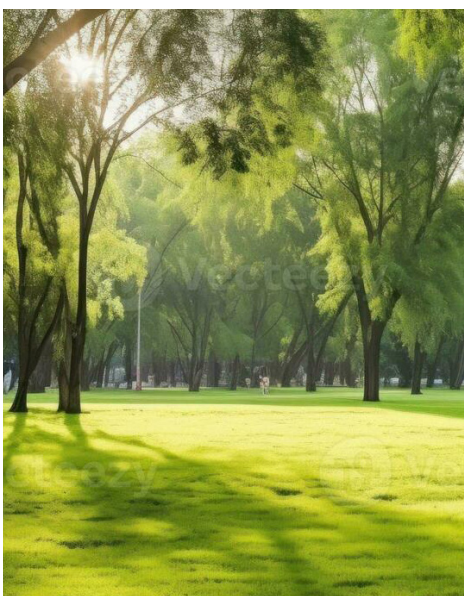


- Verwijderen onderbeplanting
- Wandelpaden
- Natuurlijke rand
- Veel open ruimte en kort gras met bomen
- Hoofdpad, verbonden met centrum
- Ruimte voor water en natuur
- Gezamenlijk parkenen
- 35 appartementen
- Verdiept parkenen
- Parkeren supermarkt 47 (blauwe zone)

Bestaand parkeerplaats	:134
Nieuwe parkeervraag	:63
Totaal	:197
- Blauwe zone+ overig	:92
- Dubbelgebruik 56	:28
- Parkeerdek	:35
- Extra parkeerhof	:14



PARKscenario | Gras met bomen en compact wonen



PARKscenario + | Groespark met 2 bebouwingsblokken



- Verwijderen onderbeplanting
- Wandelpaden
- Natuurlijke rand
- Evenemententerrein
- Openluchttheater
- Hoofdpad, verbonden met centrum
- Speelterrein
- Ruimte voor water en natuur
- Natuur, spelen en biodiversiteit
- Gezamenlijk parkeren
- 17 appartementen
- 27 appartementen
- Elke woning 1 overdekte parkeerplek
- Parkeren supermarkt

Bestaand parkeerplaats	:134
Nieuwe parkeervraag	:80
Totaal	:214
- Blauwe zone+ overig	:100
- Dubbelgebruik 50	:25
- Parkeerdek	:50
- Extra parkeerhof	:14



PARKscenario + | Groespark met 2 bebouwingsblokken



PARKscenario ++ | Groespark met drie losse appartementblokken



- wandelpaden
- Natuurlijke rand
- Evenemententerrein
- Hoofdpad, verbonden met centrum
- Boomgaard
- Speelterrein
- Ruimte voor water en natuur
- Kiosk met zitplekken
- 22 appartementen
- 2x 17 appartementen
- skatebaan
- beweegroute
- basketbalveld
- Bestaand parkeerplaats :134
- Nieuwe parkeervraag :70
- Totaal :204
- Blauwe zone+ overig :100
- Dubbelgebruik 50 :25
- Parkeerdek :38
- Extra parkeerhof :16



PARKscenario ++ | Groespark + drie losse appartementblokken



4. RANDVOORWAARDEN

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken en gemaakte varianten zijn alle randvoorwaarden uitgeschreven. Deze randvoorwaarden bieden handvaten voor de verdere ontwikkeling van De Groes. Ze geven duidelijkheid over de ontwikkelingsruimte die er ligt voor De Groes.

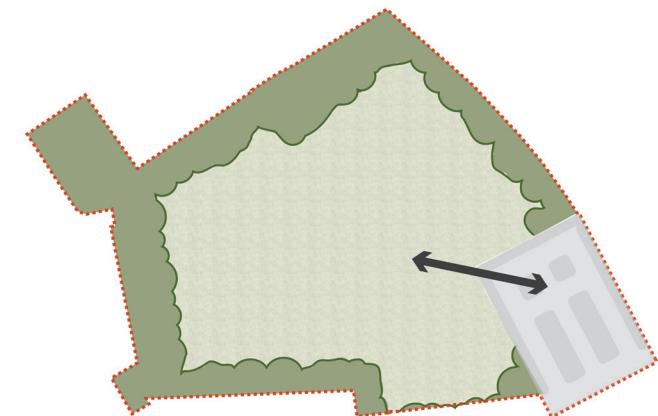
Basis



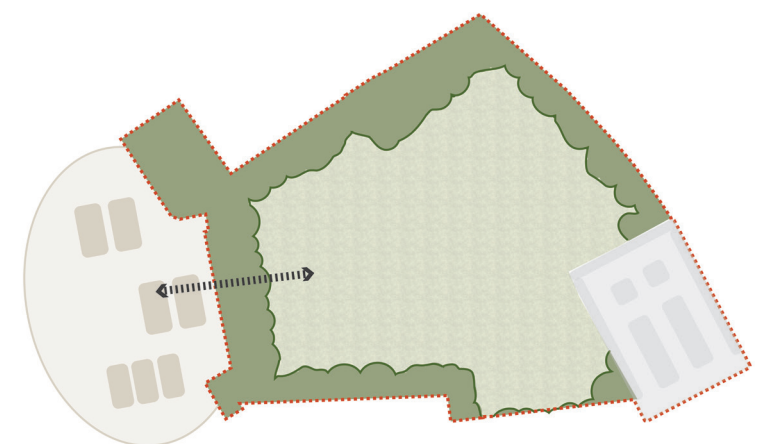
Projectgebied
De plangrens van De Groes is het bestaande grasveld inclusief de bestaande houtsingels. De aangrenzende tuinen, tennisvelden en wegen begrenzen het gebied.



Parkeerplaats supermarkt
De parkeerplaats aan de oostzijde van de Groes vormt een integraal onderdeel van de ontwerpogave. Mogelijk kan een nieuwe (woon) ontwikkeling deels gebruik maken van de parkeercapaciteit in de vorm van dubbelgebruik.



Doorkijk tennisvelden
De tennisvelden aan de westzijde van de Groes worden mogelijk ontwikkeld. Deze ontwikkeling hangt vanzelfsprekend nauw samen met de ontwikkelingen op de Groes. De tennisvelden maken geen integraal onderdeel uit van dit ontwikkelkader, wel wordt er een doorkijk gekeken naar de toekomst; hoe verhouden de ontwikkelingen zich tot elkaar.



Woningen rond De Groes



Parkeerplaats nabij supermarkt met zicht op De Groes



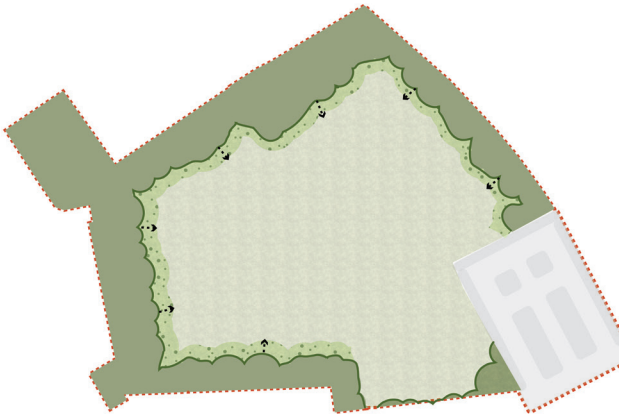
Tennisvelden grenze aan de west-zijde aan De Groes

Landschap

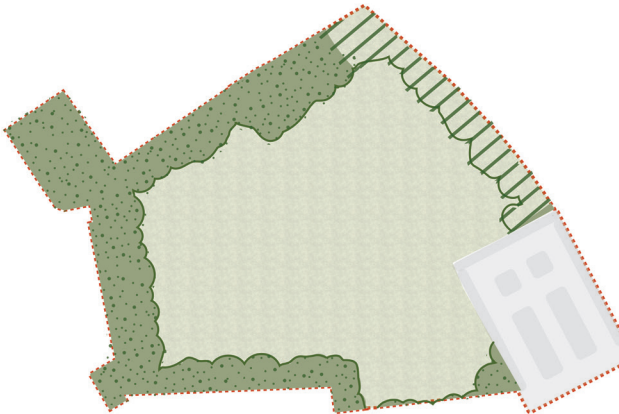
2 8



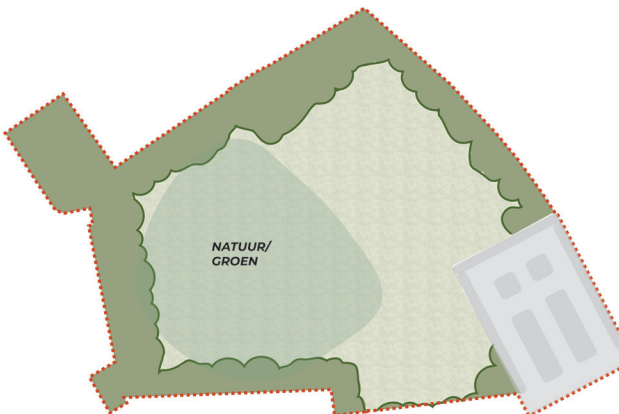
Houtsingels
De bestaande houtsingels die de Groes omkaderen vormen de landschappelijke basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze houtsingels worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.



Zicht op De Groes
De houtsingel tussen de Groes en Het Straatje kan een meer open karakter krijgen waardoor er een visuele verbinding ontstaat tussen het centrum van Gennep en het Groespark.



Verdeling gebruik
Nieuw woonprogramma aan de Groes moet gepaard gaan met een kwalitatieve impuls van het park. Er zullen daarom nieuwe groene structuren en recreatieve elementen toegevoegd worden in het park. Deel bebouwing, deel park, deel natuur. Het Groespark moet tot leven gaan komen en een stadspark voor Gennep vormen.



De Groes wordt omheind door een brede en hoge houtsingel

Zicht geblokkeerd door stevige haag

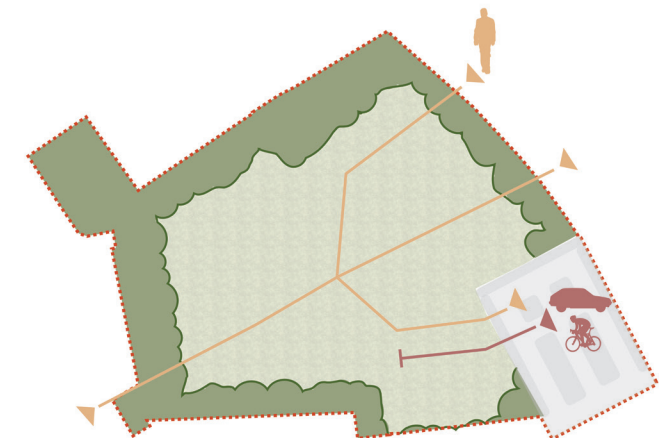
Ontwikkeling vanaf parkeerterrein

Stedenbouw



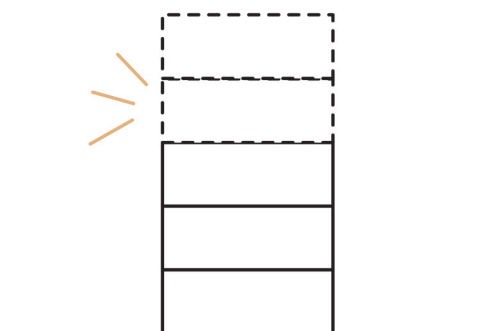
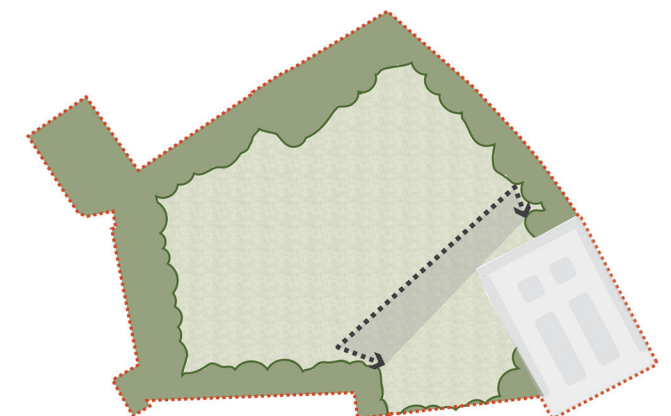
Ontsluiting

Hoofdtoegangen tot de Groes bevinden zich aan de bestaande parkeerplaats en Het Straatje. Er zullen geen nieuwe toegangen voorzien worden aan De Touwslagersgroes of Maasweg.

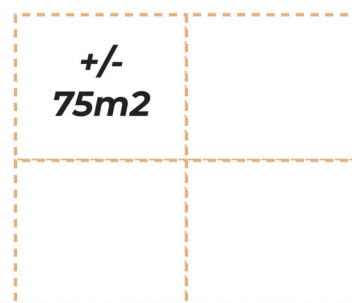


Locatie voor ontwikkeling

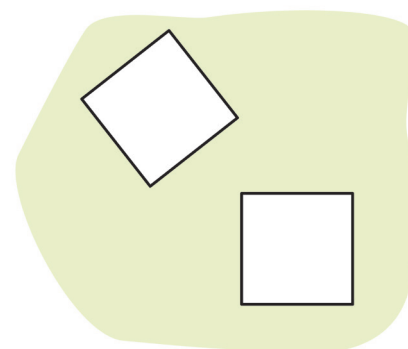
De nieuwe ontwikkeling zal rond de huidige parkeerplaats een plek krijgen, waardoor woonprogramma geconcentreerd blijft en de parkeerplaats een dubbelgebruik functie kan krijgen. Een denkbeeldige lijn tussen de bebouwing (tuin kant) aan de Touwslagersgroes en de noordzijde van het huidige parkeerterrein zal de bovengrens vormen van de nieuwe ontwikkeling.



Over de hoogte van de ontwikkeling zijn de meningen verdeeld. Tussen de 3 en 4 verdiepingen is de gemene deler, met eventueel een enkele verhoging richting 5.



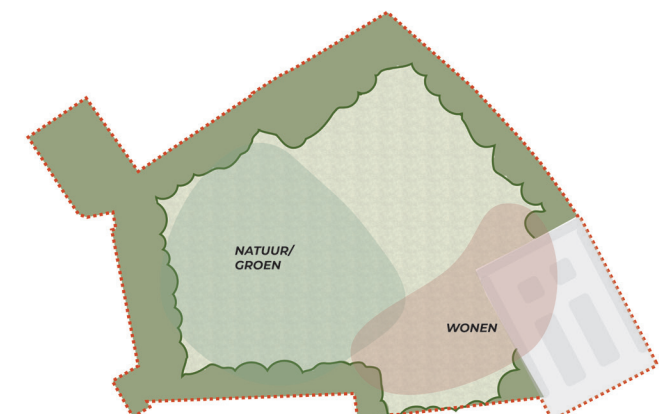
Het gaat om ontwikkeling van appartementen met een grootte van ongeveer 75m2 voor levensloopbestendige woningen en sociale huur.



Voor De Groes lijkt het realistisch om 40/50 appartementen te realiseren. Landschap / stedenbouw zoveel mogelijk integreren.

Landschap / stedenbouw zoveel mogelijk integreren

De bebouwing blijft geconcentreerd aan de rand van De Groes. Er moet veel ruimte over blijven voor groen en evenementen.

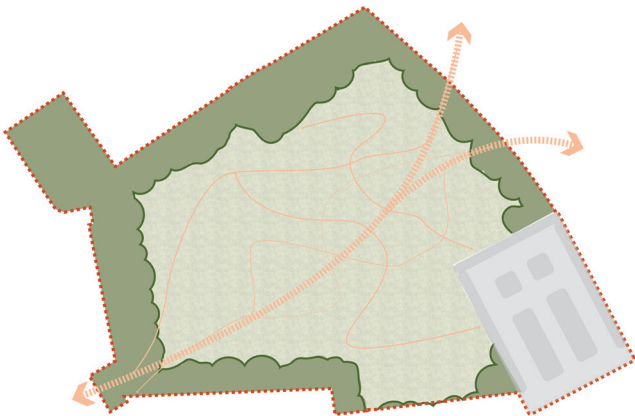


Gebruik



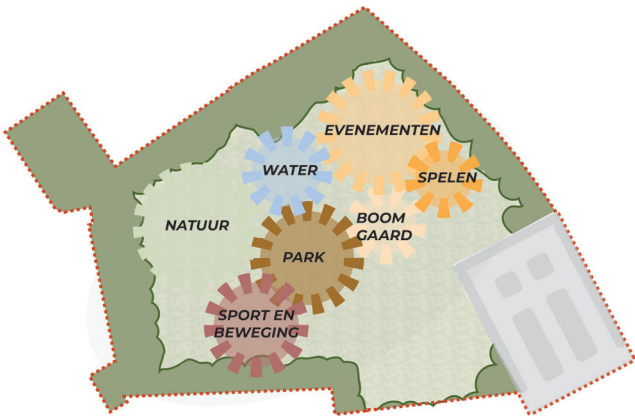
Toegankelijkheid

Er wordt ingezet op een wandelverbinding vanaf het centrum naar de Touwslagersgroes richting de eventuele toekomstige oversteek over de N271.



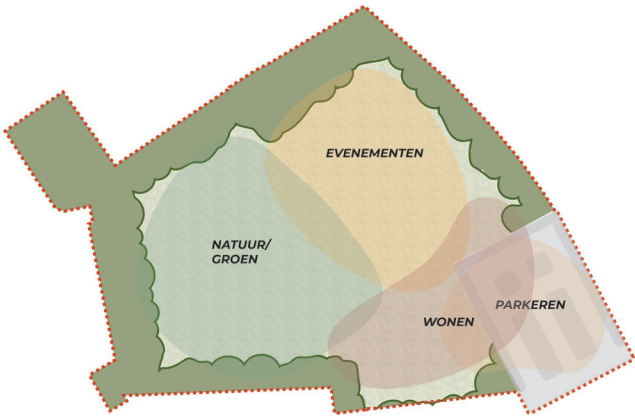
Programma

Beweging, sport, krijgen ruimte op de Groes. Denk hierbij aan ruimte om avontuurlijk te spelen voor kinderen en jeugd, beweegroute voor ouderen, voetbal, basketbal en volleybal. De inrichting moet zoveel mogelijk een natuurlijke uitstraling krijgen. Zo min mogelijk verharde oppervlakte. Er moet worden onderzocht of er interesse is voor een kiosk / horecagelegenheid in het Groespark. Hier is eventueel ruimte voor en wil men over meedenken.



Verdeling gebruik

Nieuw woonprogramma aan de Groes moet gepaard gaan met een kwalitatieve impuls van het park. Er zullen daarom nieuwe groene structuren en recreatieve elementen toegevoegd worden in het park. Deel bebouwing, deel park, deel natuur. Het Groespark moet tot leven gaan komen en een stadspark voor Gennep vormen.



30



Wandelverbinding richting de Maaskemp



Het huidige klimaat op De Groes gaan we verbeteren. Door meer water, groen en bomen aan te planten wordt het in de toekomst een fijne plek om naar toe te gaan en te verblijven.



De volleybalfeesten die momenteel op de Groes georganiseerd worden maken gebruik van alle beschikbare ruimte. Het niet meer mogelijk de volleybalfeesten in hun huidige hoedanigheid plaatst te laten vinden, wel blijft er ruimte voor volleybal- en andere sportevenementen, echter op een kleinere schaal.

Samenvatting



5. CONCLUSIEKAART

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





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



Randvoorwaarden De Groes
Augustus 2024

opdrachtgever:
Gemeente Gennep

Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Marlies Rijken
Amber van Loon
Joeri Sowka
Lise Caldenhoven

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Nieuwe Gracht 3,
5264 PK Vught

T: +31 (0)73 6149321

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl