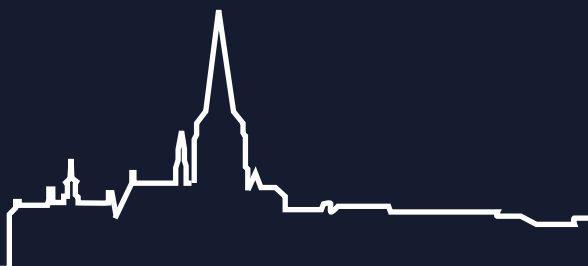


De Houtkade



Participatielogboek

Maart 2024



Inleiding

De Houtkade: een nieuwe entree voor Gennepe

De historische stad Gennepe ligt op de samenloop van de rivieren de Maas en de Niers. En langs de Niers ligt de Houtkade. De Gennepermolen en de oude brandweerkazerne tekenen de geschiedenis van de locatie. Maar op het moment ligt het naastgelegen terrein braak.

SDK Vastgoed en de gemeente willen met woningbouw dit terrein nieuwe betekenis geven. En daarmee invulling geven aan de lokale vraag naar woningen. Zo ontstaat ook de kans om Gennepe een nieuw gezicht aan de Niers te geven.

Een nieuw plan voor de Houtkade

Plannen voor het braakliggende terrein aan de Niers zijn niet nieuw. In het verleden zijn er al verschillende plannen gemaakt. Begin 2023 is er besloten om het plan voor de Houtkade aan te passen. Voor het nieuwe plan zijn uitgangspunten opgesteld. Deze zijn bepaald op basis van inbreng uit de omgeving op de vorige plannen. Ook hebben de gemeente, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het Waterschap Limburg hieraan meegewerkt.

Het nieuwe plan maken we samen met Gennepe

Om tot een nieuw plan voor de Houtkade te komen, gaan we graag in gesprek met inwoners, ondernemers en belanghebbenden uit Gennepe. Zo komen we tot een gedragen plan, passend bij de historische kern en haar inwoners. We gaan op verschillende momenten en manieren in gesprek:

- 1. Eerste schets van het nieuwe plan**
 In de eerste ronde presenteren we de eerste schets van het nieuwe plan op basis van de uitgangspunten. Dit doen we tijdens een inloopbijeenkomst en middels een online vragenlijst. We gebruiken de inbreng om het plan verder uit te werken.
- 2. Uitgewerkt plan voor de Houtkade**
 In de tweede ronde leggen we het uitgewerkte plan aan u terug. Wat is uw reactie? Spreekt het plan aan of heeft u nog aandachtspunten? De tweede ronde trapt af met een bijeenkomst en wordt opgevolgd met een online vragenlijst. De inbreng wordt meegenomen in de uitwerking van het definitieve plan.
- 3. Publicatie definitief plan**
 In de laatste stap wordt het definitieve plan online gepubliceerd. Dit is dan ook het moment dat inwoners en belanghebbenden een laatste reactie kunnen geven op het plan voordat de ruimtelijke procedure wordt gestart.





Het participatielogboek

Dit logboek is een verslag van alle momenten waarop de inwoners en belanghebbenden uit Gennepe mee hebben kunnen denken over het nieuwe plan voor de Houtkade. In tekst en beeld wordt weergegeven hoe, waar en wat voor informatie er is opgehaald. Ook benoemen we welke conclusies daaruit getrokken kunnen worden.

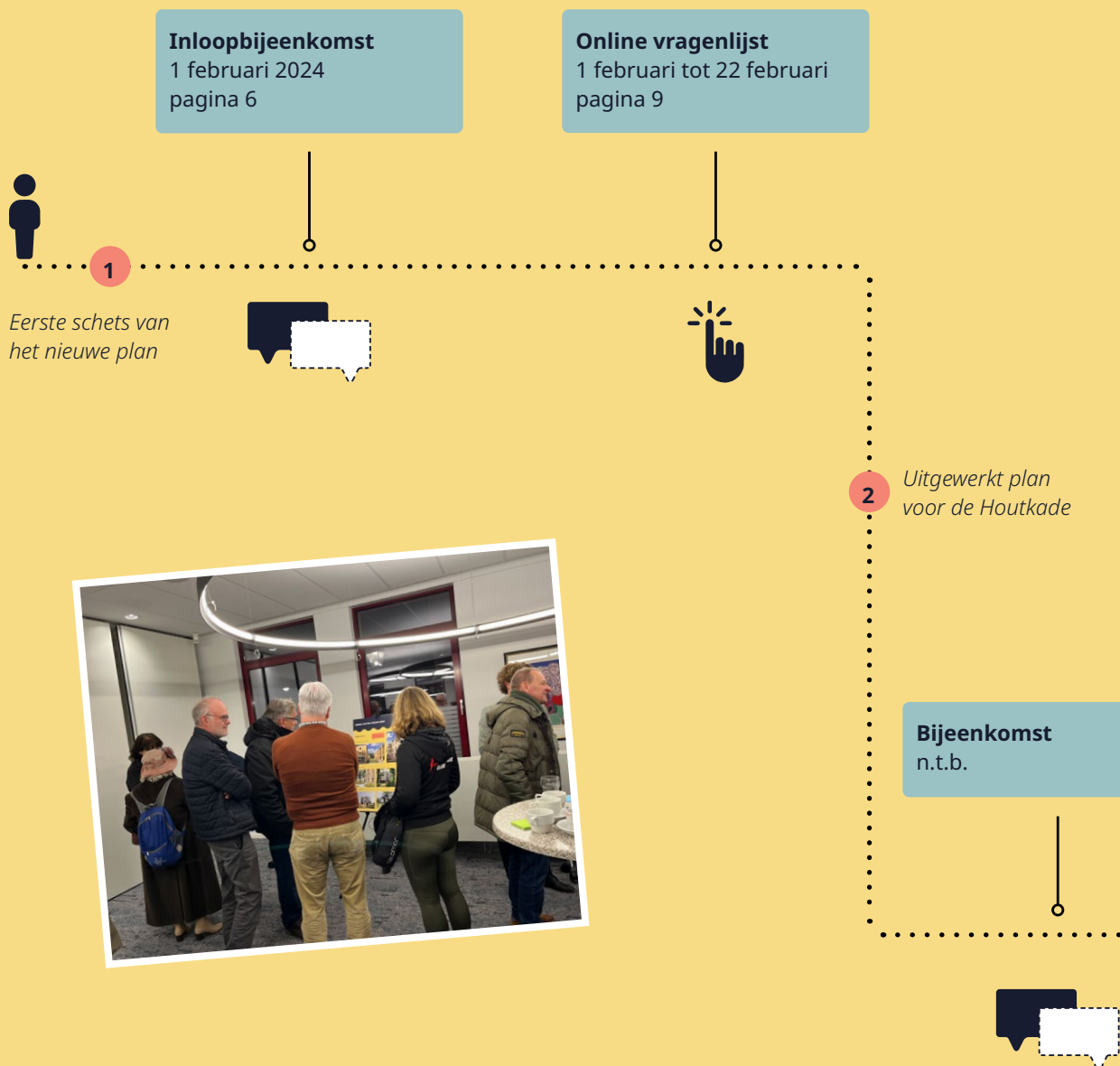
Het buurtadvies

De conclusies uit het logboek vormen de basis voor het buurtadvies: Het advies van de inwoners, ondernemers en belanghebbenden aan het projectteam (SDK Vastgoed en de gemeente) van de Houtkade. Hierin zijn de belangrijkste aandachtspunten voor het nieuwe plan samengevat. Het projectteam geeft aan welke actie zij hebben ondernomen op elk aandachtspunt. Ook wanneer inbreng eventueel niet is meegenomen.





Het participatieproces





Online publicatie van definitief plan en reacties ophalen
n.t.b.



3 *Publicatie definitief plan*



Online reacties ophalen
n.t.b.



1 *Eerste schets van het nieuwe plan*

Inloopbijeenkomst

Waar?

Gemeentekantoor, Gennep

Wanneer?

1 februari 2024, 19:00 tot 21:30

Opkomst?

Ongeveer 100 aanwezigen

Aftrap van de participatie

Op 1 februari vond de eerste bijeenkomst voor het nieuwe plan voor de Houtkade plaats. Tijdens de inloopavond konden aanwezigen informatie krijgen over het aankomende proces voor de planontwikkeling en de ambities en aangepaste uitgangspunten. Ook konden ze de eerste schets voor het nieuwe plan bekijken. Het projectteam was aanwezig om toelichting te geven en het gesprek aan te gaan. Aanwezigen konden hun ideeën en aandachtspunten kwijt op panelen en bij leden van het projectteam.

Het was een drukbezochte bijeenkomst. In totaal hadden 92 mensen zich aangemeld. De opkomst voor de inloopbijeenkomst lag uiteindelijk zelfs nog iets hoger! Inwoners uit de directe omgeving van het plangebied waren uitgenodigd middels een huis-aan-huis brief. Ook inwoners, ondernemers en belanghebbenden uit de bredere omgeving waren welkom. Zij zijn geïnformeerd over de bijeenkomst middels een nieuwsbrief via de mailingslijst voor de Houtkade door SDK Vastgoed. Ongeveer 200 mensen staan ingeschreven voor de nieuwsbrief. Daarnaast heeft de gemeente een nieuwsbericht in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website geplaatst.

Wat hoorden we allemaal op de inloopbijeenkomst?

Er was een positieve sfeer tijdens de bijeenkomst. Veel aanwezigen vinden de herontwikkeling van de locatie een goed idee. Ze vinden het een logische plek binnen Gennep om woningen toe te voegen. De locatie verdient ook beter dan nu volgens hen: het is een sprekende plek voor Gennep zo tussen de historische kern en het Niersdal. Het terrein ligt nu braak en de planontwikkeling loopt al langer. Tot frustratie van sommige aanwezigen. Onder de aanwezigen was er namelijk veel interesse in de woningen. Meermaals klonk tijdens de bijeenkomst de oproep om aan de slag te gaan.

In gesprek met de aanwezigen, kwamen verschillende wensen, aandachtspunten of zorgen voorbij. Deze hebben we ingedeeld in de volgende thema's:

- **Wonen**
- **Uitstraling van de bebouwing**
- **Landschappelijke inpassing**
- **Parkeren**



Heel logisch om hier te bouwen

*Duurt te lang!
Ga eens bouwen.*



Wonen

Aanwezigen maakten duidelijk dat er vraag is naar woningen in Gennepe. Er is veel interesse in de woningen aan de Houtkade. De oproep was daarom om dit een woningbouwproject voor inwoners van Gennepe te maken. Vooral starters en ouderen zijn op zoek naar een geschikte woning. Starters willen graag in Gennepe blijven, maar hebben nu vaak niet de kans. Betaalbaarheid van de woningen is voor hen een aandachtspunt. Ouderen willen vooral een toekomstbestendige woning: gelijkvloers, met ruimte voor de kleinkinderen. Deze doelgroep was goed vertegenwoordigd en deelde meermaals de wens voor ruime appartementen. De combinatie van grondgebonden woningen en appartementen werd positief ontvangen.

Uitstraling van de bebouwing

De bebouwing aan de Houtkade moet een onderscheidende uitstraling krijgen. Er werd zelfs gesproken over een nieuw icoon voor Gennepe. Hiervoor mag er volgens sommigen best meer in de hoogte gebouwd worden. Al zijn er ook uitspraken gedaan andersom gemaakt (hoogte beperken). Het is vooral van belang dat de bebouwing niet te stedelijk wordt. Er werd een oproep gedaan om in het ontwerp van de bebouwing verbinding te zoeken met de historische kern. Daarnaast sprak de kleurstelling van het baksteen in de referenties veel mensen niet aan. De suggestie werd gedaan om ook met rode baksteen te werken.

Landschappelijke inpassing

Het silhouet van Gennepe en de zichtlijnen vanaf de brug en vanuit het Niersdal zijn zeer belangrijk voor bewoners. Een aanwezige droeg aan dat er ook rekening gehouden moet worden met het uitzicht vanuit de Martinustoren. Daarnaast werd op de avond ook meermaals aangedragen om in het ontwerp voor de Houtkade meer met landschap, natuur, water en hout te doen. Ook werden er verschillende suggesties gedaan om de bebouwing anders in te passen op de locatie, zoals:

- In plaats van de grondgebonden woningen een tweede appartementencomplex. Zo wordt er meer ruimte gemaakt voor groen en zichtlijnen.
- Het spiegelen van het ontwerp, met het appartementengebouw aan de zijde van de Gennepermolen. Dit concentreert de hogere bebouwing meer rond de Gennepermolen.
- Het spiegelen van het ontwerp van de grondgebonden woningen, zodat de tuinen van de grondgebonden woningen zich aan de kadezijde bevinden. Zo hebben toekomstige bewoners vanuit de tuin uitzicht over het Niersdal.

Wij willen naar een fijn appartement. Maar er is geen aanbod.

Geef starters ook een kans

Deze plek verdient iets meer: maak het onderscheidend

Zicht op de torens van Gennepe vanuit het Niersdal behouden



Parkeren

Veel zorgen werden geuit over de uitgangspunten voor het parkeren en de oplossing die werd geschetst in de plankaart. Parkeren wordt nu al vaak als een probleem ervaren in de historische dorpskern. De parkeerdruk ligt hoog. Omwonenden van het plangebied zijn bezorgd dat deze problemen toenemen wanneer de plannen voor de Houtkade worden uitgevoerd. Hierbij wordt er ook in het bijzonder aandacht gevraagd voor parkeren in het Melkstraatje. Deze straat maakt nu onderdeel uit van de oplossing voor het bezoekersparkeren voor de Houtkade. Omwonenden geven aan dat het hier overdag al erg druk is met parkeren. Er kunnen dus geen auto's bij in het Melkstraatje. Om deze redenen werd de oproep gedaan om nogmaals naar de uitgangspunten voor het parkeren te kijken. Maar ook werden er suggesties gedaan voor

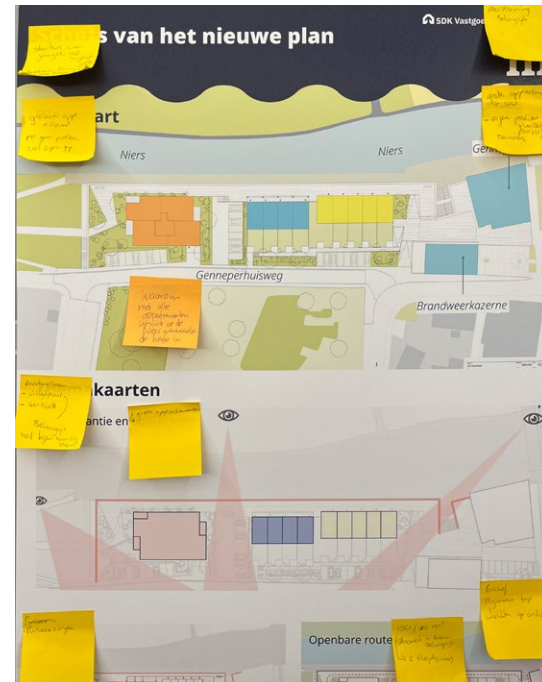
mogelijke oplossingen. Zo werd er aangedragen om de parkeerplaatsen in het plangebied huisnummer gebonden te maken. Iemand anders kwam met de suggestie om op andere plekken binnen de historische kern te kijken of hier meer parkeerruimte gecreëerd kan worden door huidige parkeerplaatsen efficiënter in te delen.

Als omwonende ben ik bezorgd over de nu al schaarse parkeergelegenheid in het centrum. Door deze plannen verdwijnt een belangrijk deel van die gelegenheid.

Doorkijk naar de volgende bijeenkomst

Tot slot zijn er ook verschillende verzoeken gedaan voor de informatievoorziening op de volgende bijeenkomst. Aanwezigen hadden gehoopt al meer informatie te krijgen tijdens deze bijeenkomst. Daarbij was de eerste schets voor het nieuwe plan soms lastig te begrijpen door enkel een plattegrond en referenties te tonen. Er is een wens voor meer 3D impressies, of zelfs een maquette, bij de volgende bijeenkomst. Ook schetsen vanaf straatniveau zouden inwoners verhelderend vinden. Zo wordt duidelijker hoe de gebouwen vanuit de kern en het Niersdal eruitzien. Deze inbreng wordt meegenomen in de opzet voor de bijeenkomst in de tweede participatieronde.

Graag een 3D presentatie!





Online vragenlijst

Waar?
Op dehoutkade.nl

Wanneer?
Van 1 februari tot 22 februari

Aantal reacties?
22 reacties

Online meedenken over de eerste schets voor het nieuwe plan

Na de eerste bijeenkomst op 1 februari is er op de website van de Houtkade een online vragenlijst gepubliceerd. Zo konden inwoners en belanghebbenden uit Gennep ook online meedenken over de plannen voor de Houtkade. Zo bereiken we inwoners, ondernemers en belanghebbenden die niet bij de bijeenkomst waren of na de bijeenkomst nog graag inbreng wilden leveren.

De reacties op de eerste schets voor de Houtkade waren over het algemeen positief. Wel werden er aandachtspunten aangedragen en zorgen geuit. Vooral als het gaat om parkeren, zichtlijnen en de bouwhoogte. Hieronder en op de volgende pagina's vindt u een overzicht van de antwoorden op de vragen.

Waarom heeft u interesse in de planontwikkeling van de Houtkade?



De meeste respondenten hebben interesse in de planontwikkeling van de Houtkade omdat ze in de buurt van de locatie of in Gennep wonen. Ook zijn er een aantal mensen op zoek naar een woning in Gennep. Tot slot is de vragenlijst ingevuld door een ondernemer en door een vertegenwoordiger van de stuurgroep Martinustoren.

Ik woon in Gennep



Ik ben op zoek naar een woning in Gennep



Ik woon in de directe omgeving van de locatie



Ik werk of onderneem in Gennep



Anders, namelijk...



0

100

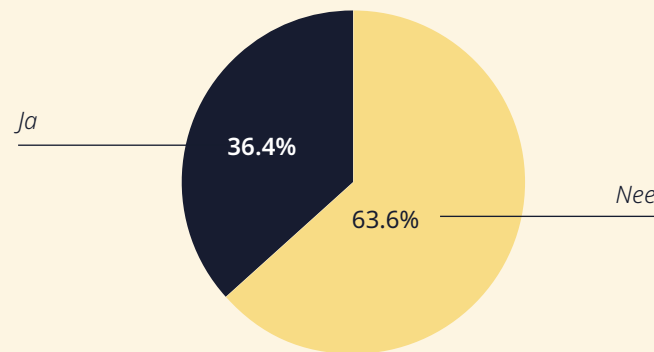


Heeft u al eens eerder meegedacht over een plan voor het gebied naast de Gennepmolen?



Het is opvallend dat een merendeel van de respondenten nog niet eerder hebben meegedacht over plannen voor de Houtkade. Met de online vragenlijst wordt wellicht een bredere groep aangesproken om mee te denken.

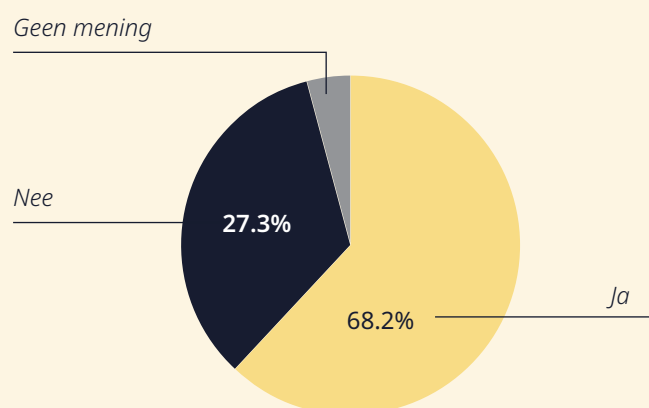
Vooral inwoners uit Gennep en de directe omgeving hebben al eens eerder meegedacht.



Herkent u zich in de uitgangspunten voor de Houtkade?



De meeste mensen herkennen zich in de uitgangspunten, maar niet iedereen. De redenen hiervoor lopen uiteen. Een iemand geeft aan dat de uitgangspunten niet altijd eenduidig zijn. Een ander geeft aan dat de uitgangspunten voor het parkeren onvoldoende zijn. Hierdoor kan de parkeerdruk in de openbare ruimte nog meer onder druk komen te staan. Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor het silhouet van Gennep en het uitzicht vanaf de Martinustoren. Tot slot wordt er benadrukt om met deze ontwikkeling aan de lokale woonbehoefte te voldoen. De vraag naar woningen is op het moment hoog, maar mensen zijn bang dat de woningen op deze locatie te duur worden.





Wat spreekt u aan in de schets voor het nieuwe plan?



De eerste schets voor het nieuwe plan wordt in het algemeen positief ontvangen. Het is een belangrijke locatie voor Gennepe. De oproep in de antwoorden klinkt dan ook om een plan te maken dat past bij de omgeving.

Ligging van de Houtkade

Vooraf de ligging van de Houtkade spreekt mensen aan. De planlocatie ligt centraal en biedt uitzicht op het water van de Niers en het groen van het Niersdal. Dat dit uitzicht ook voor de inwoners van Gennepe toegankelijk blijft vanaf de kade wordt ook positief ontvangen.

Combinatie van verschillende woningtypen

Ook de combinatie van grondgebonden woningen en appartementen spreekt mensen aan. Daarbij worden de tuinen bij de grondgebonden woningen gezien als een plus.

De opmerking hierbij was wel dat de woningtypen moeilijk in te schatten zijn op basis van een plattegrond.

Heeft u aandachtspunten bij de schets voor het nieuwe plan?



Naast positieve geluiden, klinken er ook zorgen. De volgende aandachtspunten kwamen voorbij in de antwoorden:

Parkeren

Parkeren is het grootste aandachtspunten voor mensen die de vragenlijst invulden. Ze maken zich zorgen om de lage parkeernorm en daarmee het toenemen van de parkeerdruk in de omgeving. Er werd een suggestie gedaan om de mogelijkheid voor een garage of carport op eigen kavel te overwegen.

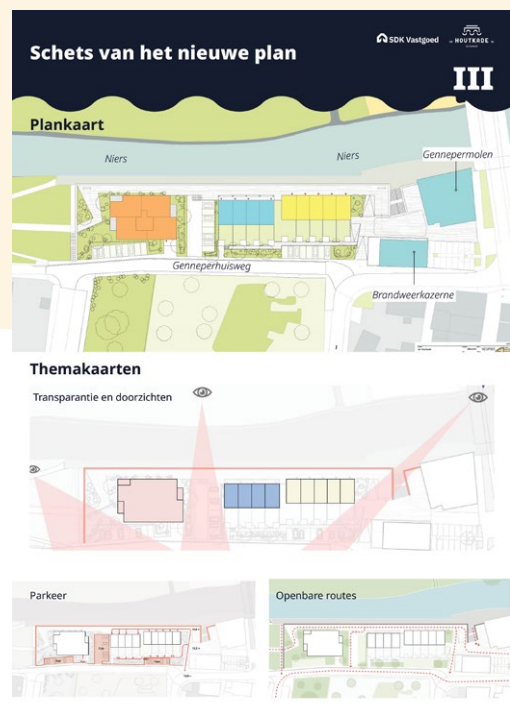
Bouwhoogte

Bouwhoogte is ook belangrijk. Hier wordt meermaals aandacht voor gevraagd. Er zijn zorgen dat de bebouwing te hoog wordt. Maar ook klonk de voorkeur voor meerdere bouwlagen om het aantal woningen te maximaliseren. De oproep klinkt hierbij wel om de woningen betaalbaar te houden.

Zichtlijnen

Zichtlijnen en het silhouet van Gennepe komen ook bij de aandachtspunten ter sprake. Nogmaals wordt de oproep gedaan om rekening te houden met het uitzicht vanuit de Martinustoren. Een ander wil graag dat het silhouet van Gennepe behouden wordt.

Tot slot wordt ook de toegankelijkheid van de woningen en de buitenruimtes benoemd als aandachtspunt.

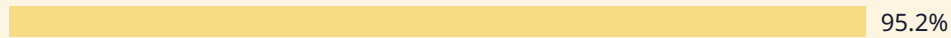




Hoe wilt u betrokken blijven bij de planontwikkeling voor de Houtkade?



Ik wil online geïnformeerd worden (via de website, nieuwsbrief e.d.)



Ik wil meedenken tijdens een bijeenkomst



Ik wil offline geïnformeerd worden (via de krant e.d.)

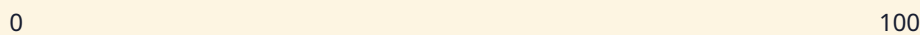


Anders, namelijk...



Ik hoef niet betrokken te blijven

0%



Wilt u verder nog iets meegeven?



"Maak de grondgebonden woningen leeftijdsbestendig én betaalbaar."

"Luister goed naar de wensen van de Gennepse inwoners, die de behoeften kennen en weten wat er speelt."

"Houd het historisch karakter hoog, met name voor het aanzicht op de locatie."

"Ik hoop dat deze woningen beschikbaar zullen zijn voor alle inkomens. Lage en middeninkomens vallen nu vaak tussen wal en schip."

"Succes!"

"Laat zien wat je doet met de gemaakte op- en aanmerkingen."

"Als zeer geïnteresseerde hoop dat ik dat het project gerealiseerd kan worden."

"Houdt rekening met de parkeerplaatsen die nu verdwijnen."



Opbrengsten eerste participatieronde

De participatieopbrengsten uit de eerste participatieronde kunnen worden samengebracht in de volgende drie ambities:



1. Een typisch Genneps plan

De inpassing van de Houtkade binnen de historische dorpskern is een belangrijk aandachtspunt voor inwoners. De bebouwing aan de Houtkade mag een onderscheidende uitstraling krijgen. Er werd zelfs gesproken over een nieuw icoon voor Gennepe. Wel is verbinding met de historische kern gewenst. Ook moet er rekening gehouden worden met de zichtlijnen op en vanuit de Martinustoren. Het plan dient goed ingepast te worden op de locatie, met aandacht voor het landschap door te werken met groen en water. Tot slot is parkeren een van de belangrijkste aandachtspunten voor omwonenden. De parkeeroplossing dient te passen op de plek en niet de parkeerdruk in de omgeving te verhogen.



2. Bouw voor de behoefte

Binnen de gemeente Gennepe is er een grote vraag naar woningen. Er is dan ook veel interesse in de woningen aan de Houtkade. Vooral ouderen en starters zijn op zoek. Volgens inwoners is deze locatie zeer geschikt om een combinatie te maken tussen deze twee doelgroepen. Wel dienen de woningen aan de sluiten bij de behoefte en mogelijkheden van deze doelgroepen. Voor starters is de betaalbaarheid van de woningen een belangrijk aandachtspunt. Ouderen zijn vooral op zoek naar een ruimte, gelijkvloerse woning met ruimte voor de kleinkinderen.



3. Ga aan de slag!

Zoals genoemd is er een groeiende vraag naar woningen binnen Gennepe. De Houtkade wordt door bewoners aangewezen als een logische plek om aan de slag te gaan en de woningvoorraad een impuls te geven. Maar het ontwikkelproces verloopt nog niet in hoog tempo. Op het moment ligt het terrein braak en begint deze te verloederen. Inwoners vinden dat de locatie beter verdient. Het is namelijk een tekenende locatie voor Gennepe. Vandaar de oproep om aan de slag te gaan. Wel is het belangrijk dat er geluisterd wordt naar de inbreng van inwoners.

