

Participatieplan de Heikant, Gennep

Groeidocument

Bureau Stroom, 20-12-2022



Bron: Visiekaart Heikant BoschSlabbers

INHOUD

1	Inleiding	2
2	Doel(en) participatieproces.....	3
3	Kaders en randvoorwaarden	5
4	Doelgroepen/stakeholders	5
5	Participatieniveau	5
6	Mijlpalen besluitvorming	6
7	Werkvormen	6
8	Resultaten en verankering	8
9	Communicatie	8
10	organisatie	11
11	Bijlage	11

Auteursrecht voorbehouden
© 2022 Bureau Stroom, Nijmegen

Aan de totstandkoming van deze uitgave is de uiterste zorg besteed. Voor informatie die nochtans onvolledig of onjuist is opgenomen, aanvaarden auteurs geen aansprakelijkheid. Voor eventuele verbeteringen van de opgenomen gegevens houden zij zich gaarne aanbevolen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stroom.

1 INLEIDING

1.1 Vraag aan Bureau Stroom

CRA Vastgoed heeft Bureau Stroom benaderd om binnen de kaders te komen met een advies voor de participatie project de Heikant en dit vervolgens ook uit te voeren.

1.2 Historische analyse

De ontwikkelingen rondom het gebied de Heikant kent een turbulente geschiedenis. Hieronder volgt een overzicht van de gebeurtenissen.

1998-1999: de eerste plannen voor de invulling van het Heikant. Het terrein zou plaats moeten bieden voor 300 nieuwe woningen. De cliënten van Dichterbij moesten integreren en zouden worden gehuisvest in zorgwoningen verspreid over deze wijk.

2008-2009: de staat van de paviljoens van Dichterbij waren verslechterd. Daarom is Parkvisie, in opdracht van Dichterbij, begonnen met de bouw van 68 nieuwe zorgwoningen en kantoorgebouwen voor de organisatie. Bovendien zouden er 300 woningen gebouwd worden, maar daar is het niet van gekomen.

2009-2010: de gemeente Gennep wil voor geheel Gennep-Zuid een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Gezien de enorme weerstand vanuit de wijk, met name over de invulling van De Heikant, heeft de gemeente toen besloten om De Heikant nog geen nieuwe bestemming toe te kennen.

2011: verontwaardiging over de invulling van de Heikant heeft geleid tot de organisatie van burgers in een Wijkraad Gennep-Zuid. Zij spraken in bij de Gemeenteraad en uitte hun boosheid over het gebrek aan inbreng van de burgers bij de plannen. Dit leidde ertoe dat de raad een motie aannam waarin stond: *‘De Gemeente moet in samenspraak met de burgers van Gennep-Zuid komen tot een gedragen plan voor De Heikant’*. De Wijkraad heeft Commissie De Heikant in het leven geroepen, die als afvaardiging van de bewoners van Gennep-Zuid in gesprek zou gaan met Gemeente Gennep, Dichterbij en Parkvisie.

2013: er werd een uitgewerkte concept-Structuurvisie voor de Heikant gepubliceerd, zonder inbreng van de Commissie De Heikant en andere bewoners. De Commissie had problemen met de inhoud van de Structuurvisie, met o.a.: de bouwoppervlakken die naar believen kunnen worden verplaatst en zelfs samengevoegd, waardoor er geen enkele zekerheid was waar er gebouwd zal gaan worden en op welk bouwoppervlak; de functie van de bebouwing die niet vaststond; de mogelijke opoffering van de natuur; een nieuw aan te leggen weg die overlast voor de omwonenden zou veroorzaken; de onveilige situatie voor de cliënten van Dichterbij; een te groot aantal te realiseren woningen (150). Een quote van de Commissie Heikant: *‘Alhoewel burgerparticipatie verankerd ligt in een gemeentelijke verordening en, in het specifieke geval van de Heikant, in een motie van de Raad, blijkt het in de praktijk een farce.’* Er zijn meerdere pogingen geweest om de inbreng van bewoners alsnog in de Structuurvisie te verwerken, maar dit is volgens de Commissie niet gelukt. VVD Gennep spreekt bovendien over een ‘probleemdossier’, met als pijnpunt de slechte communicatie naar de Wijkraad: *‘[De communicatie] is op z’n zachtst gezegd abominabel geweest van de zijde van de gemeente en wel vanaf het begin. De avond begon dan ook met een inspreker namens de wijkraad die maar weer eens opnieuw overduidelijk aangaf hoe communicatief beroerd de gemeente gehandeld heeft. Ter illustratie, de wijkraad hoorde pas één dag voor de commissievergadering dat dossier Heikant behandeld zou worden in de commissie’*.

2015: de Structuurvisie ligt in juni/juli ter goedkeuring en is, volgens de Commissie, nagenoeg identiek aan de concept-Structuurvisie.

2017: Gennep bevestigt het plan voor de Heikant. Grondeigenaar Dichterbij en ontwikkelaar Parkvisie BV kunnen het niet eens worden. Gemeente besloot om even helemaal niets te doen aan de grond. Medewerking bij opstellen bestemmingsplan werd opgeschort.

2021: er wordt een intentieovereenkomst voor de Heikant gesloten tussen ontwikkelaar CRA, de gemeente en grondeigenaar Dichterbij. In het nieuwe conceptprogramma is sprake van ca. 170 marktwoningen, ca. 100 zorgeenheden voor Dichterbij en 4 woonwagenvaandplaatsen. De intentieovereenkomst wordt aangemerkt als nieuwe start, maar er is kans dat er teruggerepen wordt op het verleden.

Kortom, plannen zijn meerdere keren gewijzigd (bijvoorbeeld het aantal woningen) en het ontbrak aan formele participatie.

1.3 Context

Het college zal eind november een besluit nemen over het bestemmingsplan voor de Heikant. Daarna zal het plan ter inzage liggen en krijgen bewoners zes weken de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Voorafgaand aan het collegebesluit en na inzagelegging is er enige ruimte voor participatiewerkvormen.

Gezien de voorgeschiedenis en de gevoeligheden van dit project (o.a. het niet voldoende meenemen van belanghebbenden, het plan is vaak aangepast, het aantal woningen), is het denkbaar dat enkel participatie voor het collegebesluit en tijdens de inzagelegging niet toereikend is. Daarom is ons advies om de planning uit te breiden en participatie een grotere rol te geven. Echter is dit gezien de planning niet haalbaar. Draagvlak voor de plannen kunnen wij daardoor niet garanderen. Daarom stellen we voor om de invloed op de inhoud door middel van participatie door te laten lopen na de besluitvorming van het bestemmingsplan.

2 DOEL(EN) PARTICIPATIEPROCES

Het participatieproces kent meerdere doelen, in te delen in instrumentele doelen en inhoudelijke doelen.

2.1 Instrumentele doelen

Instrumentele doelen zijn pragmatisch van aard. Er wordt gesproken over instrumentele redenen wanneer de participatie wordt ingezet, om mogelijke conflicten vroegtijdig te identificeren of om draagvlak te creëren.

Concreet zijn de instrumentele redenen binnen dit participatietraject:

- Het zoveel mogelijk **beperken van zienswijzen**, door:
 - o Voldoende ruimte te bieden voor belanghebbenden om input te leveren op het plan in de formele participatie;
 - o De **context** van het project helder te communiceren (namelijk, een combinatie van marktwoningen en zorgwoningen – het creëren van kamers in het groen – rekening houdend met randvoorwaarden – het creëren van doorstroming – het uitbreiden optimaliseren van de verkeersstructuur);
 - o Voldoende **informatie** over de plannen te verschaffen en op die manier eventuele onduidelijkheden verhelderen;
 - o Eventuele **weerstand** wordt uitgesproken en kan waar mogelijk worden aangepakt.
- Het creëren van **draagvlak** voor de plannen (hierbij dient vermeld te worden dat dit enkel het resultaat kan zijn wanneer er sprake is geweest van een doordacht en effectief participatietraject);
- De **urgentie** van het project overbrengen.

2.2 Inhoudelijke doelen

Van inhoudelijke doelen is sprake wanneer de participatie de kwaliteit van de plannen vergroot. De achterliggende gedachte hierbij is dat betrokkenen experts zijn, omdat zij direct verbonden zijn met de lokale context. Zij zien problemen en oplossingen die vanuit een ander perspectief niet zichtbaar zijn.

Concreet zijn de instrumentele redenen binnen dit participatietraject:

- Het **verbeteren** van de plannen door lokale kennis (binnen de gestelde kaders);

- **Kennis** uit de omgeving **benutten** om op die manier rekening te kunnen houden met wat er speelt binnen de omgeving.

3 KADERS EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimte voor inspraak

Zoals omschreven in hoofdstuk 2.2 is er ruimte om de plannen te verbeteren en aan te scherpen. Er zijn bepaalde randvoorwaarden waar het plan aan dient te voldoen, en waar dus geen of beperkte inspraak mogelijk is, te weten:

- Het programma;
- Het aantal marktwoningen (170);
- Het aantal en de invulling van de zorgwooncomplexen. Dichterbij bouwt een aantal zorgwooncomplexen voorzien van appartementen en gemeenschappelijke voorzieningen als ontmoetingsruimtes, dagbesteding etc. voor cliënten van Dichterbij. Verwachting is dat er circa 100 appartementen worden gerealiseerd in mogelijk 3 á 4 zorgwooncomplexen.
- Het parkeerbeleid (locatie en de uitstraling van de parkeerplaatsen);
- De globale wegenstructuur (vanwege duurzaamheid komen wegen veelal op een bestaand tracé te liggen);
- Aankleding van het gebied (zoals straatmeubilair);
- Fasering.

Op dit moment kan er nog niet aangegeven worden op welke onderwerpen er wél inspraak mogelijk is, omdat de business case nog niet definitief is. Als het duidelijk is wat er overblijft aan budget voor participatie kunnen we bekijken welke onderwerpen passen binnen het budget. Als er budget is kunnen de volgende thema's besproken worden voor inspraak:

- Nieuw groen (aankleding qua struikgewas e.d., geen inspraak op volwassen bomen, parken, e.d.);
- Speel- en recreatiemogelijkheden;
- Hoe ontmoetingen gecreëerd kunnen worden tussen bewoners en cliënten wonend in Heikant;
- Hier en daar aanpassingen in wandelpaden.

3.2 Groen is leidend

Een belangrijke kader voor de plannen is de landschapskwaliteit: deze moet op een hoog niveau blijven. Stenen zijn en blijven ondergeschikt aan groen. Het doel is om met dit plan het groen te beschermen en te behouden, zodat er ontmoetingen mogelijk zijn in de natuur.

4 DOELGROEPEN/STAKEHOLDERS

In tabel 1 is het overzicht te zien van de stakeholders en hun ingeschat belang bij de plannen (zie ook hoofdstuk 9.5)

Tabel 1: overzicht van de stakeholders en het ingeschat belang.

Stakeholder	Ingeschat belang
Omwonenden 50 meter van projectgebied	Weinig overlast van de werkzaamheden en daarna; een prettige leefomgeving; goed geïnformeerd worden over de plannen
Cliënten van Dichterbij	Weinig overlast van de werkzaamheden en daarna; een prettige leefomgeving
Stichting Kinderboerderij Gennep	Weinig overlast van de werkzaamheden en daarna; een prettige omgeving; een goede bereikbaarheid; goed geïnformeerd worden over de plannen
Het Limburgs Landschap	Borgen natuurwaarden
Commissie De Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid	Zorgvuldige verkeersafwikkeling; een prettige leefomgeving
Woningcorporatie Destion	Realiseren van woonwagendplaatsen
Toekomstige bewoners	Een prettige toekomstige leefomgeving; goed geïnformeerd worden over de plannen
Geïnteresseerden in een woning	Goed informeren over de plannen
Gemeenteraad	Goed geïnformeerd worden over de plannen; de inbreng van stakeholders is overwogen
College van B&W	Goed informeren over de plannen
Wethouder Wonen	Goed informeren over de plannen

5 PARTICIPATIENIVEAU

Het participatieniveau in fase 1 **informeren** en **raadplegen**: belanghebbenden worden voornamelijk geïnformeerd en er wordt gepolst of eerdere wensen zijn meegenomen.

6 MIJLPALEN BESLUITVORMING

Participatie planproces	4 april - 1 november	Okt	Okt	Okt/Nov	Nov	Nov	Nov	Nov/Dec	Dec	Dec	Dec	Dec/Jan	Jan	Jan	Jan	Jan	Jan/Feb	Feb	Feb	Feb	Feb/Ma	Maart	Maart	Maart	
		42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Fase 0: intern proces																									
Strategisch advies																									
Schrijven participatieplan																									
Fase 1: informeren																									
Relatie opbouwen Wijkraad Gennep-Zuid																									
Klankbordbijeenkomst 1: uitnodigen 28 november sessie																									
Narrative schrijven																									
Pers en media berichten																									
Bewoners en geïnteresseerden uitnodigen inloop																									
Klankbordbijeenkomst 1								28 nov																	
Bijstellen aanpak inloopbijeenkomst																									
Voorleggen bijgesteld aanpak aan klankbordgroep																									
Klankbordbijeenkomst 2 of overleg Limburgs Landschap																									
Inloopbijeenkomst direct omwonenden																									
Inloopbijeenkomst heel Gennep																									
Excursie naar Kerkebosch																									
Klankbordbijeenkomst 3																									
Evaluatie fase 1 en acties																									
Terugkoppeling nieuwsbrief stakeholders																									
Strategie fase 2/3 (planproces)																									
Aanvullende strategie fase 2/3 (zorginhoud)																									
Fase 2: besluit																									
Collegebesluit																									
Ter inzage																									
Zienswijze																									
Raadsbesluit																									
Fase 3: aanvullende participatie																									
Meer helderheid zorgaanbod																									
Mogelijk themagerichte bijeenkomst voor overige kansen in het gebied																									
NTB																									

De Raad wordt geïnformeerd door het participatieproces toe te lichten middels een raadsinformatiebrief.

7 WERKVORMEN

We werken in drie fases waarbij we ons in de eerste fase richten op het informeren, in de tweede fase op het besluit en in de derde fase op eventuele aanvullende participatie indien nodig en wenselijk.

7.1 Fase 1

In de eerste fase wordt breed geïnformeerd over het plan. Hieronder vindt u een schematisch overzicht van deze fase. De fase is onder het schema gedetailleerd uitgewerkt.



Eerste klankbordbijeenkomst

In fase 1 gaan we allereerst in gesprek met een klankbordgroep, bestaande uit in ieder geval Het Limburgs Landschap, Stichting Kinderboerderij Gennep en Commissie De Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid, op maandag 28 november. De sessie wordt geleid door Bureau Stroom. [REDACTED], voormalig stedenbouwkundige van de Heikant geeft uitleg

over de manier waarop er aan de eerdere wensen voldaan is en hoe deze gebruikt zijn als basis voor de verdere ontwikkelingen van de plannen. Denk aan een groene buffer tussen een woonwijk en de Heikant. Bovendien licht hij toe dat er veel onderzoek is geweest om tot een doordacht plan te komen.

Deze klankbordbijeenkomst is gehouden op 28 november. Van de klankbordgroep waren Commissie De Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid en Stichting Kinderboerderij Gennep aanwezig. Belangrijke bevindingen daarvan, en het sfeerverslag, vindt u in de bijlage. Op basis van deze bijeenkomst is de participatieaanpak aangepast. Dit is verwerkt in dit Plan van Aanpak.

Tweede klankbordbijeenkomst of overleg met Limburgs Landschap

Indien nodig volgt er een tweede klankbordbijeenkomst, bestaande uit dezelfde samenstelling als de eerste klankbordbijeenkomst. Dit is enkel nodig wanneer het Landschapsplan, dat kon rekenen op veel enthousiasme tijdens de eerste klankbordbijeenkomst, sterk verandert is t.o.v. het plan dat gepresenteerd is tijdens de eerste klankbordbijeenkomst. Het lijkt erop dat dit niet het geval is. Bovendien adviseren we een bijeenkomst met Limburgs Landschap te plannen, om hen op de hoogte te stellen van de plannen. Deze bijeenkomst is vergelijkbaar met de klankbordbijeenkomst op 28 november. Vanaf dat moment zal Limburgs Landschap hetzelfde kennisniveau hebben als Commissie De Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid en Stichting Kinderboerderij Gennep en kunnen de klankbordbijeenkomsten bijgewoond worden door alle drie deze partijen.

Inloopbijeenkomst direct omwonenden

In februari of maart vindt een inloopbijeenkomst plaats voor direct omwonenden van de Heikant (huizen of bedrijven die direct grenzen aan het projectgebied). Zij worden hiervoor via een persoonlijke brief uitgenodigd. In deze brief staat tevens vermeld dat er naast deze bijeenkomst ook nog een bijeenkomst komt voor heel Gennep. Het betreft een doorloopavond van 19:00 tot 22:00. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor een tijdsblok van 30 minuten. De totale groepsgrootte per tijdsblok is ongeveer 25 mensen.

De bijeenkomst heeft een informatieve insteek en polst tegelijkertijd op gestructureerde wijze de reacties van bezoekers. Plenair wordt doorlopend een video afgespeeld met informatie over het Landschapsplan. Door middel van thematische marktkramen kunnen bezoekers zelf bepalen waar zij meer informatie over willen. Hieronder vindt u een overzicht van de marktkramen.

- Een gesprek tussen de landschapsarchitect en de aanwezigen.
- De woningen die gebouwd gaan worden op het terrein.
- Dichterbij vertelt over de ontwikkelingen op het gebied van gehandicaptenzorg en de woonwensen van cliënten.
- Het vervolgproces.

Verder is op elke marktkraam het volgende aanwezig:

1. Reactieformulier: om naast informeren ook ruimte te bieden aan aanwezigen die direct input willen geven op de plannen, maken we gebruik van reactieformulieren. Hierin staat: naam van de aanwezige; contactgegevens; reactie; op welke manier teruggekoppeld moet worden (indien gewenst).
2. Vragenformulier: in het geval dat een aanwezige een vraag heeft waar niet direct een antwoord op te geven is, kan hij of zij een vragenformulier invullen. Op die manier kan na afloop van de bijeenkomst het antwoord op deze vraag teruggekoppeld worden.

Inloopbijeenkomst heel Gennep

Na de inloopbijeenkomst met direct omwonenden, is er een bijeenkomst waar heel Gennep via bestaande communicatiekanalen van de gemeente voor wordt uitgenodigd. Deze inloopbijeenkomst is qua opzet vergelijkbaar met de inloopbijeenkomst voor direct omwonenden.

Voor deze bijeenkomst is ook zorgpersoneel uitgenodigd. De verwachting is dat het animo groot is. Hier moet voor het regelen van de locatie rekening mee gehouden worden.

De bijeenkomsten vinden plaats in de eerste helft van 2023, wanneer de plannen openbaar zijn.

Derde klankbordbijeenkomst (indien nodig)

Indien nodig is er na afloop van de inloopbijeenkomsten een klankbordbijeenkomst. Hierin blikken we terug hoe de inloopbijeenkomsten verlopen zijn en wat de algemene toon is van de reacties op het landschapsplan.

Excursie naar Kerckebosch

De gemeente organiseert een excursie naar Kerckebosch, een groene wijk in Zeist. De details voor deze excursie, wanneer deze plaats gaat vinden en wie hiervoor worden uitgenodigd moeten nog verder uitgewerkt worden.

7.2 Fase 2: Bestemmingsplanprocedure

Tijdens de procedure is er 6 weken de tijd om een zienswijze in te dienen.

7.3 Fase 3: Aanvullende participatie (NNTB)

Indien mogelijk en wenselijk komt er een participatieve verfijnslag met de omgeving. Het doel daarvan is om de gebruikers en functies in het gebied beter op elkaar te laten aansluiten. Hier nodigen wij specifiek mensen voor uit, maar ook geïnteresseerden kunnen zich aanmelden.

Aan de hand van verschillende thema's gaan we met elkaar in gesprek. De thema's sluiten aan op de onderwerpen waar inbreng mogelijk is:

Mogelijke thema's	Mogelijke participanten
Ontmoeten	DB zorgpersoneel/ambassadeurs, buurtbewoners, toekomstige bewoners
Groen	Experts (zoals het IVN) en betrokkenen (buurtbewoners, hondenbezitters)
Spelen	DB zorgpersoneel/ambassadeurs, school, omwonenden

8 RESULTATEN EN VERANKERING

Een sfeerverslag

Per afgeronde participatiewerkvorm wordt er een sfeerverslag opgesteld. Op die manier kan altijd teruggevonden worden hoe de werkvorm verlopen is en wat de opbrengsten zijn. In het verslag staat het volgende:

- De context;
- Wanneer sprake is van een interactieve werkvorm: algemene sfeer tijdens de werkvorm;
- Het participatieniveau en waarom voor dit niveau is gekozen;
- Betrokken belanghebbenden;
- De door belanghebbenden ingebrachte ideeën en meningen;
- Wat er met de input gedaan is.

Terugkoppeling

Uit onderzoek blijkt dat een gebrek aan terugkoppeling leidt tot een lagere participatiebereidheid. Een goede terugkoppeling is daardoor essentieel voor een succesvol participatietraject. Daarbij is het belangrijk te benoemen wat er met de inbreng van belanghebbenden gedaan is, inclusief het delen van de achterliggende afweging: waarom is bepaalde input wel of niet meegenomen? Dit hangt af van de bestaande kaders van het project. Behalve inhoudelijk kan hierbij ook empathisch gereageerd worden, door aan te geven begrip te hebben voor eventuele zorgen van participanten. Dit vergroot het begrip voor de uiteindelijke beslissing. Een goede toegankelijkheid van de terugkoppeling is belangrijk. Het sfeerverslag of elementen daarvan kan hiervoor gebruikt worden.

Participatiedossier

Om navolgbaarheid en overzichtelijkheid van de participatieactiviteiten en de opbrengsten te garanderen, wordt een participatiedossier aangelegd. Deze bestaat uit een verzameling van alle resultaten van de participatie: de inbreng en de onderbouwing waarom iets wel of niet is meegenomen. Dit kan aan de hand van een KES-formulier. Deze bestaat uit: naam; categorie stakeholder; klanteis/klantwens; herkomst klanteis/klantwens; honoreringsadvies (gehonoreerd, afgewogen, niet gehonoreerd, meenemen in andere fase).

9 COMMUNICATIE

Het is essentieel dat belanghebbenden op de hoogte zijn van de stand van zaken en de planning van een project. Dit bevordert de relatie met de belanghebbenden. Daarom is goede communicatie een van de succesfactoren voor participatietrajecten. Daarbij worden verschillende uitgangspunten gehanteerd.

9.1 Uitgangspunten

Transparant en doelgericht

Iedereen weet wat er gebeurt, waarom het gebeurt en wat het oplevert.

Toegankelijk

De diversiteit aan communicatiemiddelen dragen bij aan het betrekken van de diverse groep stakeholders.

Helder

Alle communicatie is voor iedereen begrijpelijk. Daarom wordt er zoveel mogelijk gecommuniceerd op B1 taalniveau. Jargon en moeilijke woorden worden vermeden. Daarnaast wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van verhelderende beelden en illustraties.

Verschillende kanalen

We maken gebruik van zoveel mogelijk verschillende kanalen voor een groot bereik. Denk aan kanalen van Dichterbij en de gemeente Gennep. Maar ook van huis-aan-huis brieven.

Visualisaties

We maken zoveel mogelijk gebruik van visualisaties.

9.2 Kernboodschap

Woningbouw De Heikant voorziet in woonbehoefte Gennep én biedt cliënten van Dichterbij toekomstbestendig wonen

De gemeente Gennep wil meer woningbouw en investeren in de voorzieningen om de gemeente leefbaar en vitaal te houden. Zo blijft Gennep ook in de toekomst een gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. In het gebied De Heikant in Gennep worden daarom de komende jaren 174 woningen gebouwd voor diverse doelgroepen: sociale huur, woningen voor starters, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en woonwagendplaatsen. Ook bouwt zorgorganisatie Dichterbij zorgvastgoed voor ongeveer 100 cliënten. Dit sluit aan bij de veranderende behoefte en wensen van cliënten, zowel voor huisvesting als zorgondersteuning. Tegelijkertijd geeft Dichterbij hiermee invulling aan het verduurzamen van haar vastgoed.

De plannen voor woningbouw in De Heikant zijn niet nieuw. In de structuurvisie die er nu ligt, zijn eerdere wensen vanuit de omgeving verwerkt. Hierbij is rekening gehouden met de natuur zodat de woningen goed passen in het bosrijke landschap eromheen.

Het plan De Heikant is een initiatief van CRA Vastgoed en Dichterbij. Gemeente Gennep faciliteert en adviseert in het proces om het plan te realiseren. Bureau Stroom adviseert en ondersteunt de partijen in een zorgvuldig omgevingsdialoog.

9.3 Q&A

We schrijven een Q&A met veelvoorkomende vragen. Zoals:

- Hoeveel inwoners komen erbij? (170 woningen. 104 zorgenheden. Voor 100 cliënten. 500 mensen ongeveer).
- Wat komt er nu echt? Laagbouw? Hoogbouw? Waar dan?
- Welke woningen, hoe ziet het eruit?
- Kunnen we gewoon door blijven gaan met de wegen die er nu zijn?
- Laten zien wat blijft (bijvoorbeeld bosje)
- Wanneer gaan jullie bouwen?
- Fasering (Q2 bestemmingsplanprocedure. Daarna bouwen. 1.5 jaar verder.)
- Proces (participatie)
- Besluitvorming: zoals plan nu ligt, door drie afdelingen laten controleren. Groen, verkeer en stedenbouw. Hebben akkoord gegeven. Daarna aan college voorleggen om principebesluit te nemen. Zodat het stuk basis wordt voor verdere uitwerking. Globaal bestemmingsplan maken, zodat je kunt bijsturen. College heeft al wel gezien, maar nog geen akkoord.

9.4 Woordvoeringslijn

In dit project werken we met drie partijen samen, elk vanuit een andere rol. Het is van belang dat we met één boodschap naar buiten treden. Daarom hebben we een kernboodschap en een Q&A. We informeren elkaar direct wanneer we door de pers benaderd worden. Vragen waar we niet direct het antwoord op weten, stemmen we eerst onderling af zodat we altijd met een eenduidige boodschap naar buiten treden.

Organisatie	Specifieke onderwerpen	Contactpersoon pers
CRA	Woningbouw en verkoop	[REDACTED]
Dichterbij	Zorgvastgoed	[REDACTED]
Gemeente Gennepe	Ruimtelijke ordening	[REDACTED] (of communicatie@gennepe.nl)

9.5 Doelgroepen

- Omwonenden

> hoe kaderen we dit? Is 50m (participatieplan) voldoende? Woonboten Paesplas?

NB. toevoegen: bedrijven in het gebied (Ford autogarage, brandweerkazerne, Buitenwerk gemeentewerf, overig?)

- Cliënten Dichterbij
- Stichting Kinderboerderij Gennepe (klankbordgroep)
- Het Limburgs Landschap (klankbordgroep)
- Commissie De Heikant; Wijkraad Gennepe-Zuid (klankbordgroep)
- Woningcorporatie Destion
- Toekomstige bewoners (cliënten, woonwagenvoerders op wachtlijst)
- Geïnteresseerden in een woning
- Gemeenteraad
- Wethouder wonen
- College van B&W
- Algemeen publiek
- Bedrijven in het gebied
- IVN afdeling Maas en Niers
- Elzendaalcollege
- Vso Mikado
- Schietsportvereniging Gennepe (SvGennepe)
- Voetbalvereniging Vitesse '08
- Dorpsraad Hèje Moijer

9.6 Middelenmix

Gemeente Gennepe

Website, digitale nieuwsbrief (di), gemeentepagina in h-a-h blad (di), sociale media (m.n. Facebook en Instagram), podcast Maasland Radio, persberichten, perscontact/persgesprek (lokale en regionale media), bijeenkomsten, contact met dorps- en wijkraden (dorps- en wijkbladjes).

Dichterbij

website, nieuwsbrief, sociale media, persberichten, perscontact;
intern: intranet

CRA

Website, projectwebsite, nieuwsbrief waarvoor belangstellenden zich kunnen inschrijven, sociale media.
Daarnaast betaalde advertenties in huis-aan-huisblad en overige (betaalde) middelen (video, animatie, flyers, posters etc.).

Projectwebsite?

9.7 Communicatiekalender

Op welke momenten gaan we communiceren? Welke mijlpalen zijn er?

- participatietraject (voorafgaand aan stedenbouwkundig plan, ontwerp-bestemmingsplan en bestemmingsplan):
 - klankbordgroep via persoonlijke uitnodiging
 - informatiebijeenkomst (3 weken voorafgaand, herhaalberichten en na-berichten)

- principebesluit stedenbouwkundig plan
- besluit ontwerp-bestemmingsplan
- besluit bestemmingsplan
- vergunningentraject
- (on)zichtbare ontwikkelingen in het proces

NB. Wanneer het college van B&W een besluit neemt (dinsdag) wordt dit op dinsdagavond gepubliceerd aan de raad, op woensdag aan de pers en op donderdag is het besluit openbaar. Betrokkenen bij het besluit behoren op dinsdag na de B&W-vergadering door ons geïnformeerd te worden, om te voorkomen dat zij nieuws over het plan via de pers vernemen.

Middelenmatrix

Middelen	Doelgroep	2022	2023						
		dec	jan	feb	mrt	april	mei	juni	juli
		Uitnodiging informatieavond (week xx)		informatieavond					
Informatiebijeenkomst (participatie)	Alle								
Bewonersbrief	Omwonenden	X							
Website Digitale nieuwsbrief Gemeentepagina h-a-h-blad Sociale media	Alle	X							
Persbericht en persgesprek	Pers > algemeen publiek	x							
Dorps- en wijkraden	Inwoners in het gebied	x							

10 ORGANISATIE

Praktisch en inhoudelijk

Voor de organisatie van de stakeholdersessie, de inloopbijeenkomst en de werksessies is Bureau Stroom verantwoordelijk voor het inhoudelijke deel. Voor elke participatiebijeenkomst wordt een draaiboek gemaakt. CRA verzorgt al het praktische hier omheen. Denk aan het huren van de zalen.

Communicatie

De communicatie richting specifieke stakeholders verloopt via Bureau Stroom. De communicatie richting de brede omgeving loopt via de gemeente Gennep, met input van Bureau Stroom.

Rol klankbordgroep

Behalve het tijdig informeren van de klankbordgroep, leggen wij hen ook de participatieaanpak voor. Op die manier toetsen we of de aanpak aansluit op de inwoners van Gennep.

11 BIJLAGE

11.1 Belangrijke bevindingen klankbordbijeenkomst 28 november 2022

Relevant voor CRA/gemeente/Dichterbij/BoschSlabbers

- Separaat overleg met [REDACTED] (kinderboerderij) om te bespreken:
 - o Knip in het terrein door fiets- en wandelpad
 - o Grootte van het terrein (rol van Draf in de nieuwe plannen)
 - o Particuliere woningen die in zuid komen
 - o Mogelijke realisatie theehuis

- Mogelijkheid tijdelijke parkeermogelijkheden voor leveranciers en taxi's.
- Gemeente houdt in haar bestemmingsplan rekening met horecamogelijkheden.
- Fietspad de wijk in, nabij elektriciteitshuisje: kijken of omlegging mogelijk is. Dit is namelijk het hoogste punt de omgeving. De maasduin zou deels weggegraven moeten worden.
- Mogelijkheid natuurtrimbaan (█ heeft reeds foto's naar █ gestuurd).
- Aandacht voor verkeerssnelheid: Dichterbij heeft klachten ontvangen voor hardrijdend verkeer. Een eis vanuit de cliëntenraad is 15 km/h.

Relevant voor het vervolgproces participatie (Bureau Stroom)

1) FAQ maken

- Hoeveel inwoners komen erbij? (170 woningen. 104 zorgenheden. Voor 100 cliënten. 500 mensen ongeveer).
- Wat komt er nu echt? Laagbouw? Hoogbouw? Waar dan?
- Welke woningen, hoe ziet het eruit?
- Kunnen we gewoon door blijven gaan met de wegen die er nu zijn?
- Laten zien wat blijft (bijvoorbeeld bosje)
- Wanneer gaan jullie bouwen?
- Fasering (Q2 bestemmingsplanprocedure. Daarna bouwen. 1.5 jaar verder.)
- Proces (participatie)
- Besluitvorming: zoals plan nu ligt, door drie afdelingen laten controleren. Groen, verkeer en stedenbouw. Hebben akkoord gegeven. Daarna aan college voorleggen om principebesluit te nemen. Zodat het stuk basis wordt voor verdere uitwerking. Globaal bestemmingsplan maken, zodat je kunt bijsturen. College heeft al wel gezien, maar nog geen akkoord.

2) Zoveel mogelijk visualiseren met plaatjes (zoals in structuurvisie).

3) Gefaseerd iedereen informeren

1. Direct omwonenden (op basis van heldere criteria: direct aangrenzend. In uitnodiging vermelden waarom, en dat er daarnaast ook nog een avond komt voor heel Gennep). Zodat zij niet op de algemene avond hun grieven kwijt moeten.
2. *Zorgpersoneel: specifiek uitnodigen voor aparte sessie of via algemene bijeenkomst met de rest van Gennep?*
3. Alle overige geïnteresseerden uit Gennep

4) Vorm van informeren

Gehele benedenverdieping wijkcentrum benutten. Een doorloopavond van 19:00 tot 22:00. Tijdsblokken en carrouselvorm. In een ruimte een video laten draaien over het plan.

5) Uitnodiging

Helder aangeven dat we werken met tijdsblokken tijdsblokken. Helder aangeven dat er geen woningen verkocht worden.

Helder aangeven dat het geen plenaire avond is, omdat we met zoveel mogelijk mensen willen praten en uitleg willen geven.

6) Klankbordgroep

- Voorleggen aanpak
- Vervolgafpraak
- Wie erbij? Zie doelgroepen communicatieplan.
 - Hoe gaan we daarmee om? (informatieachterstand)
- Contactgegevens uitwisselen? (Bijv. in geval van onrust in de wijk)

11.2 Sfeerverslag klankbordbijeenkomst 28 november

Afgelopen jaar is er gewerkt aan een nieuw landschapsplan voor De Heikant. In het verleden is er door de klankbordgroep meegedacht over de mogelijkheden van De Heikant. Vooruitlopend op het definitieve akkoord tussen de initiatiefnemers is op 28 november tijdens een klankbordbijeenkomst toegelicht hoe de eerdere inbreng is verwerkt in het nieuwe landschapsplan. Van de klankbordgroep waren afgevaardigden van commissie de Heikant van Wijkraad-Zuid () en de Kinderboerderij () aanwezig. Verder waren Dichterbij, gemeente Gennep, CRA Vastgoed, Hoesbergen Stedenbouw en BoschSlabbers vertegenwoordigd. De avond werd geleid door van Bureau Stroom, adviseur participatie.

De avond werd afgetrapt met heerlijke Limburgse taart en een kort voorstelrondje. Dit werd gevolgd door een presentatie door , directeur van Dichterbij regio oost. Zij lichtte de veranderende behoeften van cliënten toe: van wonen in de wijken naar wonen op een zorgterrein. Vervolgens presenteerde de loop van het project: van 2007 naar nu. Hij gaf aan op welke manier eerdere wensen vanuit de klankbordgroep gebruikt zijn als basis voor de verdere ontwikkelingen (bijvoorbeeld de fasering van woningbouw en het behouden van waardevolle bossenvakken in deelgebied oost). En dat het grote verschil met oudere plannen is, dat het landschap meer centraal staat.

De laatste presentatie werd gegeven door , landschapsontworper van de plannen voor De Heikant. Het wensbeeld voor het gebied is dat het een onderdeel vormt van de Maasduin. Dat moet gerealiseerd worden door een natuur inclusieve wijk te creëren. Concreet betekent dat: zoveel mogelijk bossen en bomen behouden, reliëf behouden en waar mogelijk accentueren, opruimen en structuren afmaken, een aangenaam wandel -en verblijfgebied realiseren, verharde oppervlakten beperken, smalle wegen, groen parkeren en natuurlijke elementen inzetten als meubilair en speelaanleiding. Met behulp van plattegronden ging Hans door de verschillende deelgebieden.

Over De Heikant

De gemeente Gennep wil meer woningbouw en investeren in de voorzieningen om de gemeente leefbaar en vitaal te houden. Zo blijft Gennep ook in de toekomst een gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. In het gebied De Heikant in Gennep worden daarom de komende jaren 174 woningen gebouwd voor diverse doelgroepen: sociale huur, woningen voor starters, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en 4 woonwagenvaandelpaatsen. Ook bouwt zorgorganisatie Dichterbij zorgvastgoed voor ongeveer 100 cliënten. Dit sluit aan bij de veranderende behoefte en wensen van cliënten, zowel voor huisvesting als zorgondersteuning. Tegelijkertijd geeft Dichterbij hiermee invulling aan het verduurzamen van haar vastgoed.

De plannen voor woningbouw in De Heikant zijn niet nieuw. In de structuurvisie die er nu ligt, zijn eerdere wensen vanuit de omgeving verwerkt. Hierbij is rekening gehouden met de natuur zodat de woningen goed passen in het bosrijke landschap eromheen.

Het plan De Heikant is een initiatief van Dichterbij en CRA Vastgoed. Gemeente Gennep faciliteert en adviseert in het proces om het plan te realiseren. Bureau Stroom adviseert en ondersteunt de partijen in een zorgvuldig omgevingsdialoog.

Op detailniveau werden verschillende reacties gegeven:

- gaf bij de plattegrond van deelgebied zuid aan niet blij te zijn met de knip in het terrein van de kinderboerderij. Hierover, en over andere zaken relevant voor de Kinderboerderij (de grootte van het terrein en de rol van Draf in de nieuwe plannen, de mogelijke realisatie van een theehuis en de mogelijkheid voor tijdelijke parkeermogelijkheden) wordt een separaat overleg ingepland.
- vroeg zich af waarom het fietspad dat loopt van deelgebied oost de wijk in, juist op die plek gesitueerd is (tegenover de Lavendelstraat). Hier is de Maasduin namelijk het hoogst, waardoor veel gegraven zal moeten worden. stemde hiermee in. gaf aan uit te zoeken of het fietspad verplaatst kan worden.

Verder reageerde de klankbordgroep enthousiast over de plannen voor de Heikant.

Behalve ideeën voor de plannen zelf (zoals een natuurtrimbaan, een theehuis en de verplaatsing van het eerdergenoemde fietspad) reikte de klankbordgroep ook ideeën aan voor het vervolg van de participatie. Een greep uit de ideeën:

- Maak een FAQ (met vragen als: hoeveel inwoners komen erbij? Wat komt er nu echt, hoogbouw of laagbouw? Kunnen we gewoon door met de bestaande wegen?).
- Maak zoveel mogelijk visueel door gebruik te maken van plaatjes.
- Organiseer eerste een sessie voor direct aanwonenden en daarna voor heel Gennep. Beiden in de vorm van een doorloopavond. Om zoveel mogelijk mensen te spreken en uitleg te geven.
 - o [Red.: deze bijeenkomsten vinden plaats in de eerste helft van 2023. Een exacte datum volgt zodra deze bekend is.]
- Door een video van het plan te maken en deze voorafgaand aan de sessies af te spelen krijgen alle aanwezigen informatie over de plannen.

Samenvattend was het een geslaagde bijeenkomst waar de plannen voor het landschap duidelijk zijn uitgelegd, waar de klankbordgroep al haar vragen heeft kunnen stellen, waardevolle feedback heeft gegeven en heldere, concrete ideeën heeft aangedragen voor het vervolg. Zodra de initiatiefnemers van De Heikant overeenstemming hebben over de plannen, wordt de bredere omgeving geïnformeerd. Hierbij laten we ons graag blijvend adviseren door de klankbordgroep.



Plangebied de Heikant

Sfeerverslag klankbordbijeenkomst

25 september 2023, BUREAU STROOM

In de gemeente Gennep ligt een mooi stuk grondgebied: De Heikant. Stichting Dichterbij en CRA Vastgoed hebben de handen ineengeslagen om een plan uit te voeren, om woningen te creëren in deze groene omgeving. Door de jaren heen is dit plan steeds aangescherpt, waarbij de wensen vanuit de omgeving een belangrijke rol speelden. Op 25 september 2023 kwam de klankbordgroep voor de derde keer bij elkaar om in gesprek te gaan over het nieuwe stedenbouwkundig- en landschappelijk plan van De Heikant, onder gespreksleiding van [REDACTED] van Bureau Stroom. Vanuit de vorige bijeenkomst zijn er actiepunten ontstaan, waar de verschillende partijen mee aan de slag zijn gegaan. De resultaten hiervan zijn in deze bijeenkomst gepresenteerd en bediscussieerd.

De avond begon met een duidelijke boodschap: we hebben veel te bespreken dus laten we maar snel beginnen. Bij de terugblik luisterde iedereen van de klankbordgroep, bestaande uit [REDACTED] en [REDACTED] (afgevaardigden van commissie de Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid) en [REDACTED] (afgevaardigde van de kinderboerderij) en ook de afgevaardigden vanuit Stichting Dichterbij, gemeente Gennep, CRA Vastgoed en Bosch Slabbers aandachtig naar de punten die besproken zouden worden. [REDACTED] van de gemeente gaf een toelichting over de procedure. Daarin benoemde hij dat in oktober de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Dichterbij en CRA wordt ondertekend door de Raad van Bestuur, de directie van Parkvisie/CRA Vastgoed en het college van de gemeente Gennep. Aangevuld met de planning voor de bestemmingsplanprocedure. De Raad van Toezicht en Raad van Commissarissen hebben daarna 4 weken te tijd om deze in te zien en goed te keuren. Eind september dient het bestemmingsplan, compleet met bijlagen, in concept aangeleverd te zijn. Eind oktober dient het bestemmingsplan definitief gereed te zijn. Met andere woorden: de maand oktober is er om de foutjes en tekortkomingen uit het bestemmingsplan te halen. De gehele maand november is er om het Bestemmingsplan in procedure te brengen.

Vervolgens werden de actiepunten besproken. Hierbij was er een respectvolle sfeer, waarbij de klankbordgroep kritische en duidelijke punten aangaf. De bereikbaarheid van hulpdiensten was bij de vorige klankbordbijeenkomst een belangrijk feedbackpunt. Er is contact geweest met de Veiligheidsregio Limburg. Deze geeft aan dat de basis van de wegen goed is, maar er zal midden oktober een uitgebreidere reactie komen of de veiligheidsdienst gemakkelijk kan manoeuvreren door dit deel van Gennep. Daarnaast geeft zij aan dat dit niet meteen zal leiden tot grote, schokkende aanpassingen op het plan.

Er zijn echter nog twee dilemma's binnen het ontwerpproces. De eerste is de locatie waar het vrije wandel-fietspad aansluit op de Burgemeester Gillissenweg. Na diverse eerdere ontwerp aanpassingen blijft de wens bij de vertegenwoordigers van Wijkraad Gennep-Zuid overeind om de aantakking te houden daar waar de brede entree is geweest van het voormalige Dichterbij vastgoed. De projectgroep leden zien dit niet als een logische plek. Daarnaast komt de wens van een vrij liggende wandel- en fietsverbinding in het gedrang. De klankbordgroep blijft er echter bij dat dit sommige bewoners niet lekker gaat zitten. (Daarom is voor dit dilemma een aparte klankbordbijeenkomst georganiseerd. Een verslag hiervan vindt u onderaan dit sfeerverslag). Het tweede dilemma is de ingetekende woonwagenvoorziening met 4 standplaatsen. In het overleg is aangegeven dat dit onder een andere bestemmingsplanprocedure valt.

De vertegenwoordiger van de kinderboerderij is daarnaast blij dat de kinderboerderij waarbij op de nieuwe tekening een aaneengesloten gebied is gemaakt met ruimte voor een terras op het zuiden. Hierbij zou het wel fijner zijn deze ruimte groter te maken dan de ingetekende 3000m². De ontwerper gaat aan de slag om te kijken naar meer mogelijkheden. Evenals Dichterbij voor het mogelijk delen van ruimte.

In conclusie verliep de avond goed. Er werden kanttekeningen geplaatst bij nieuwe ontwerpen en enthousiast meegedacht aan de in de toekomst liggende inloopavonden die nu gepland staan op 23 en 25 oktober. Op deze avonden is bewust gekozen om eerder te beginnen. Daar was de klankbordgroep het mee eens.

De volgende klankbordbijeenkomst staat gepland op 30 oktober 19.30 uur.

De actiepunten op een rijtje:

- In overleg met Dichterbij en CRA vastgoed kijken of de 3000m² kinderboerderij groter kan worden.
- Meer duidelijkheid creëren rondom manege in Draf en de kinderboerderij.
- In overleg tussen gemeente en kinderboerderij achterhalen hoe de nieuwe stallen ingezet worden op de kinderboerderij.
- Een stuk over de inloopavonden schrijven voor het Wijkblad.
- Hondenspeelweide ovaler inpassen zodat de honden dezelfde lengte kunnen rennen.

Aanvullende klankbordbijeenkomst

Met [REDACTED] en [REDACTED] (afgevaardigden van commissie de Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid)

Op 29 september om half 11 is met [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] van Bosch Slabbers, onder gespreksleiding van [REDACTED] van Bureau Stroom, een aanvullende klankbordbijeenkomst gehouden. Het belangrijkste onderwerp van gesprek, was het wandel-fietspad van het projectgebied naar de Burgemeester Gillissenweg. De leden van de klankbordgroep willen de locatie van de huidige entree behouden, zodat er geen wandel-fietspad door een iets westelijker deel van de groenzone loopt. Voor het wandel-fietspad worden drie scenario's geschetst, die Bosch Slabbers gaat afstemmen met CRA Vastgoed. De scenario's zijn:

1. Wandel-fietspad doortrekken. Hierdoor ontstaat een heldere structuur vanuit de nieuwe wijk. De oude entree van Dichterbij vervalt.
2. Wandel-fietspad vrij liggend houden door een stukje wandel-fietspad naast de geplande rijbaan te situeren en dan doorsteken naar de oude entree van Dichterbij.
3. Aansluiting van het wandel-fietspad direct op de doorgaande rijbaan. Daarbij is een gedeelte niet meer vrij liggend. Dit sluit aan bij de wens van de vertegenwoordigers van Wijkraad Gennep-Zuid.

Bij een eventuele keuze voor scenario 2 of 3 is goedkeuring van de gemeente nodig.

Sfeerverslag Inloopbijeenkomst De Heikant

Direct omwonenden

23 oktober 2023, Bureau Stroom

In de gemeente Gennep ligt een mooi stuk grondgebied: De Heikant. Stichting Dichterbij en CRA Vastgoed hebben de handen ineengeslagen om een plan uit te voeren, om woningen te creëren in deze groene omgeving. Door de jaren heen is dit plan steeds aangescherpt, waarbij de wensen vanuit de omgeving een belangrijke rol speelden. Na meerdere klankbordbijeenkomsten met vertegenwoordigers van commissie de Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid en de kinderboerderij, was het nu tijd om de plannen voor het eerst te presenteren aan de direct omwonenden van het projectgebied.

De aanwezigen werden ontvangen in Wijkcentrum van Ons. De opkomst was zeer hoog: van de in totaal 90 uitgenodigde adressen waren er ongeveer 65 omwonenden aanwezig, verdeeld over een tijdspanne van 17:30 tot 21:00 uur. Dit laat zien hoe betrokken de omwonenden zijn.

Allereerst konden de aanwezigen een korte video bekijken waar de plannen in grote lijnen gepresenteerd werden. Hier werd antwoord gegeven op het waarom, het wat, het hoe en het wie.



Met deze basiskennis konden zij vervolgens in gesprek met de landschapsarchitect en met de gemeente. Aan de hand van grote kaarten van het plangebied konden zij vragen stellen en opmerkingen maken. Een verdieping hoger waren CRA Vastgoed en Dichterbij vertegenwoordigd. Hier kon men terecht voor verdere details van de deelgebieden oost, zuid en west en over ontwikkelingen binnen de gehandicaptenzorg.

Sfeerverslag Inloopbijeenkomst De Heikant Inwoners Gennep

25 oktober 2023, Bureau Stroom

In de gemeente Gennep ligt een mooi stuk grondgebied: De Heikant. Stichting Dichterbij en CRA Vastgoed hebben de handen ineengeslagen om een plan uit te voeren, om woningen te creëren in deze groene omgeving. Door de jaren heen is dit plan steeds aangescherpt, waarbij de wensen vanuit de omgeving een belangrijke rol speelden. Na meerdere klankbordbijeenkomsten met vertegenwoordigers van commissie de Heikant van Wijkraad Gennep-Zuid en de kinderboerderij, zijn de plannen op 23 oktober voor het eerst gedeeld met de direct omwonenden van het gebied. Nu is het tijd om de plannen te presenteren aan de overige inwoners van de gemeente Gennep.

De aanwezigen werden ontvangen in de evenementenlocatie 4Events. De opkomst was hoog: in totaal waren er ongeveer 85 inwoners aanwezig, verdeeld over een tijdspanne van 17:30 tot 21:00 uur. Dit laat zien hoe betrokken de inwoners zijn.

Allereerst konden de aanwezigen een korte video bekijken waar de plannen in grote lijnen gepresenteerd werden. Hier werd antwoord gegeven op het waarom, wat, hoe en wie.



Met deze basiskennis konden zij vervolgens in gesprek met de landschapsarchitect en met de gemeente. Aan de hand van grote kaarten van het plangebied konden zij vragen stellen en opmerkingen maken. Ook waren CRA Vastgoed en Dichterbij vertegenwoordigd. Bij hen kon men terecht voor meer informatie over o.a. woningbouw in deelgebieden en over ontwikkelingen binnen de gehandicaptenzorg.



Tijdens de inloopbijeenkomst hing er een zeer positieve sfeer. Men vond het een mooi plan dat goed aansluit bij de omgeving. Het bosrijke karakter blijft behouden. Ook werd er gezegd dat het plan veel beter was dan eerder getoonde plannen.

Een van de gespreksonderwerpen was de ontsluiting van deelgebied Zuid, vanaf de Stiemensweg via de Struikheide. Verkeer wordt van de nieuw te realiseren woningen tussen twee bestaande gebouwen van Dichterbij geleid. De toegenomen verkeersintensiteit is een punt van aandacht voor alle bewoners (huidig en toekomstig) in het gebied. Verdere gesprekken over dit thema en andere onderwerpen worden door de projectbetrokkenen gepland.

Er zijn ook veel vragen gesteld, zoals:

- Kunnen we al een perceel/woning kopen?
- Zijn er al prijzen van de woningen bekend?
- Welk type woningen komen er?
- Hoe hoog worden de gebouwen/woningen?
- Wanneer begint de bouw?
- Hoe kan ik op de hoogte blijven?

Antwoorden op deze, en andere vragen vindt u binnenkort in de Q&A op de verschillende projectwebsites (zie pagina 2).



Wij kijken terug op een zeer nuttige bijeenkomst. Op 27 november wordt het plan besproken met de wethouder en het afdelingshoofd in een portefeuillehouder overleg. Vervolgens wordt het op 5 december behandeld door het college van burgemeester en wethouders. Van 14 december tot 24 januari 2024 kunnen inwoners een zienswijze indienen.

Meer informatie vindt u via de onderstaande links.


gemeente
GENNEP
[Klik hier](#) voor de projectwebsite
van de gemeente.

dichterbij
[Klik hier](#) voor de projectwebsite
van Dichterbij.


CRA Vastgoed
Ontwikkeling
[Klik hier](#) voor de projectwebsite
van CRA.



Over het algemeen waren de aanwezigen enthousiast over de plannen. Het plan is bosrijk, er is rekening gehouden met bestaande bomen en planten. Daarnaast werd aangegeven dat er goed geluisterd is naar opmerkingen uit het verleden. Andere gespreksonderwerpen die meerdere keren genoemd zijn:

- Doorsteek door de wal. Aanwezigen struikelden voornamelijk over het feit dat er een bestaande duin wordt uitgegraven, terwijl er al een bestaande doorsteek aanwezig is.
- Locatie van de hondenspeelplaats. Enkele omwonenden verwachten overlast. Voor sommigen komt de locatie namelijk dicht bij hun woning. Ze zien de hondenspeelplaats liever helemaal niet, of op een andere plek.
- Locatie woonwagenstandplaatsen. Er zijn meerdere suggesties gegeven waar de standplaatsen beter op hun plek zouden zijn.
- Grootte kinderboerderij. Vrijwilligers van de kinderboerderij vinden het nieuw ingetekende perceel alsnog te klein. Er zijn meerdere suggesties gegeven om het perceel te vergroten.

Wij kijken terug op een zeer nuttige bijeenkomst. De volgende bijeenkomst staat gepland op 25 november 2023, waar de plannen gepresenteerd worden aan alle inwoners van Gennep.



Sfeerverslag klankbordbijeenkomst

DECEMBER 2022, BUREAU STROOM

Afgelopen jaar is er gewerkt aan een nieuw landschapsplan voor De Heikant. In het verleden is er door de klankbordgroep meegedacht over de mogelijkheden van De Heikant. Vooruitlopend op het definitieve akkoord tussen de initiatiefnemers is op 28 november tijdens een klankbordbijeenkomst toegelicht hoe de eerdere inbreng is verwerkt in het nieuwe landschapsplan. Van de klankbordgroep waren afgevaardigden van commissie de Heikant van Wijkraad-Zuid (■■■■■ en ■■■■■) en de Kinderboerderij (■■■■■) aanwezig. Verder waren Dichterbij, gemeente Gennep, CRA Vastgoed, Hoesbergen Stedenbouw en BoschSlabbers vertegenwoordigd. De avond werd geleid door ■■■■■ van Bureau Stroom, adviseur participatie.

De avond werd afgetrapt met heerlijke Limburgse taart en een kort voorstelrondje. Dit werd gevolgd door een presentatie door ■■■■■, directeur van Dichterbij regio oost. Zij lichtte de veranderende behoeften van cliënten toe: van wonen in de wijken naar wonen op een zorgterrein. Vervolgens presenteerde ■■■■■ de loop van het project: van 2007 naar nu. Hij gaf aan op welke manier eerdere wensen vanuit de klankbordgroep gebruikt zijn als basis voor de verdere ontwikkelingen (bijvoorbeeld de fasering van woningbouw en het behouden van waardevolle bossenvakken in deelgebied oost). En dat het grote verschil met oudere plannen is, dat het landschap meer centraal staat.

De laatste presentatie werd gegeven door ■■■■■, landschapsontwerper van de plannen voor De Heikant. Het wensbeeld voor het gebied is dat het een onderdeel vormt van de Maasduin. Dat moet gerealiseerd worden door een natuur inclusieve wijk te creëren. Concreet betekent dat: zoveel mogelijk bossen en bomen behouden, reliëf behouden en waar mogelijk accentueren, opruimen en structuren afmaken, een aangenaam wandel -en verblijfgebied realiseren, verharde oppervlakten beperken, smalle wegen, groen parkeren en natuurlijke elementen inzetten als meubilair en speelaanleiding. Met behulp van plattegronden ging Hans door de verschillende deelgebieden.

Over De Heikant

De gemeente Gennep wil meer woningbouw en investeren in de voorzieningen om de gemeente leefbaar en vitaal te houden. Zo blijft Gennep ook in de toekomst een gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. In het gebied De Heikant in Gennep worden daarom de komende jaren 174 woningen gebouwd voor diverse doelgroepen: sociale huur, woningen voor starters, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en 4 woonwagendplaatsen. Ook bouwt zorgorganisatie Dichterbij zorgvastgoed voor ongeveer 100 cliënten. Dit sluit aan bij de veranderende behoefte en wensen van cliënten, zowel voor huisvesting als zorgondersteuning. Tegelijkertijd geeft Dichterbij hiermee invulling aan het verduurzamen van haar vastgoed.

De plannen voor woningbouw in De Heikant zijn niet nieuw. In de structuurvisie die er nu ligt, zijn eerdere wensen vanuit de omgeving verwerkt. Hierbij is rekening gehouden met de natuur zodat de woningen goed passen in het bosrijke landschap eromheen.

Het plan De Heikant is een initiatief van Dichterbij en CRA Vastgoed. Gemeente Gennep faciliteert en adviseert in het proces om het plan te realiseren. Bureau Stroom adviseert en ondersteunt de partijen in een zorgvuldig omgevingsdialoog.

Op detailniveau werden verschillende reacties gegeven:

- ■■■■■ gaf bij de plattegrond van deelgebied zuid aan niet blij te zijn met de knip in het terrein van de kinderboerderij. Hierover, en over andere zaken relevant voor de Kinderboerderij (de grootte van het terrein en de rol van Draf in de nieuwe plannen, de mogelijke realisatie van een

theehuis en de mogelijkheid voor tijdelijke parkeermogelijkheden) wordt een separaat overleg ingepland.

- [REDACTED] vroeg zich af waarom het fietspad dat loopt van deelgebied oost de wijk in, juist op die plek gesitueerd is (tegenover de Lavendelstraat). Hier is de Maasduin namelijk het hoogst, waardoor veel gegraven zal moeten worden. [REDACTED] stemde hiermee in. [REDACTED] gaf aan uit te zoeken of het fietspad verplaatst kan worden.

Verder reageerde de klankbordgroep enthousiast over de plannen voor de Heikant.

Behalve ideeën voor de plannen zelf (zoals een natuurtrimbaan, een theehuis en de verplaatsing van het eerdergenoemde fietspad) reikte de klankbordgroep ook ideeën aan voor het vervolg van de participatie. Een greep uit de ideeën:

- Maak een FAQ (met vragen als: hoeveel inwoners komen erbij? Wat komt er nu echt, hoogbouw of laagbouw? Kunnen we gewoon door met de bestaande wegen?).
- Maak zoveel mogelijk visueel door gebruik te maken van plaatjes.
- Organiseer eerste een sessie voor direct aanwonenden en daarna voor heel Gennep. Beiden in de vorm van een doorloopavond. Om zoveel mogelijk mensen te spreken en uitleg te geven.
 - o *[Red.: deze bijeenkomsten vinden plaats in de eerste helft van 2023. Een exacte datum volgt zodra deze bekend is.]*
- Door een video van het plan te maken en deze voorafgaand aan de sessies af te spelen krijgen alle aanwezigen informatie over de plannen.

Samenvattend was het een geslaagde bijeenkomst waar de plannen voor het landschap duidelijk zijn uitgelegd, waar de klankbordgroep al haar vragen heeft kunnen stellen, waardevolle feedback heeft gegeven en heldere, concrete ideeën heeft aangedragen voor het vervolg. Zodra de initiatiefnemers van De Heikant overeenstemming hebben over de plannen, wordt de bredere omgeving geïnformeerd. Hierbij laten we ons graag blijvend adviseren door de klankbordgroep.



Plangebied de Heikant