

Participatieverslag woningbouwontwikkeling terrein voormalige steenfabriek in Milsbeek

12 september 2022

In 2008 werd de productie van bakstenen op het terrein van de steenfabriek beëindigd en werd de fabriek gesloten. Sindsdien zijn Wienerberger en gemeente Gennep regelmatig in overleg gegaan over een nieuwe invulling van het fabrieksterrein. Dat overleg werd mede gevoed door de aandacht die buurtbewoners vroegen voor het voorkomen van de nieuwvestiging van overlast-gevende bedrijven op het fabrieksterrein en de kleihaven, de asbestsanering van het fabrieksterrein en het behoud en/of herinnering aan de cultuurhistorische waarden. Verschillende ontwikkelrichtingen zijn de revue gepasseerd doch zijn niet tot een voldragen plan gekomen vanwege onder meer het ontbreken van draagvlak, stagnerende huishoudensontwikkeling en/of exploitatie-technische mogelijkheden. In 2019 heeft Wienerberger een plan gepresenteerd waarop de gemeente een positieve grondhouding heeft ingenomen. Dat plan is doorontwikkeld samen met de gemeente en met het Buurtcomité Bloemenstraat en omgeving besproken. De juridische vertaling van het definitieve plan ligt nu ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Aan de wensen van buurtbewoners is grote zorg besteed, zoals ook uit het participatieverslag hieronder blijkt. Inmiddels is de schoorsteen geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en heeft Wienerberger (onverplicht) de asbestdaken verwijderd.

Op 17 september 2020 heeft Wienerberger samen met het Buurtcomité Bloemenstraat en omgeving twee bijeenkomsten georganiseerd om de plannen voor het terrein van de steenfabriek in Milsbeek toe te lichten. Deze bijeenkomsten werden door ca. 2 x ca. 40 personen bezocht.

Op deze bijeenkomsten heeft Wienerberger haar plannen voor de bouw van 15 woningen toegelicht, het buurtcomité heeft aandacht gevraagd voor een aantal punten en wethouder Peperzak heeft toegelicht waarom de gemeente de ontwikkeling van het plan ondersteunt.

Het plan ging nog uit van 15 woningen met de infrastructuur op een gedeelte van het terrein van ca. 30.000 m² op een totaal van ca 80.000 m², incl. ca. 30.000 m² haven.

Het plan is door zowel het buurtcomité als de aanwezigen positief ontvangen. Wel werd aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- De hoogte van de stroomrug
- Het behoud van waardevolle gebouwen
- De bestemming van de haven en het mogelijk toelaten van woonboten.
- Een fiets/wanderverbinding tussen de Maaskamp en de Gebrande kamp

Op 17 september 2020 was er wel sprake van een toekomstige dijkverhoging, maar nog niet van een dijkverlegging.

Voor het behoud van de waardevolle gebouwen heeft Wienerberger toegezegd daaraan mee te werken als er een passende bestemming en een goed beheerplan worden ontwikkeld.

Wethouder Peperzak heeft aangegeven dat woonboten niet toegelaten gaan worden in het bestemmingsplan.

De gewenste hoogte van de stroomrug van maximaal 80 cm boven peil Bloemenstraat is in het ter vaststelling bij de gemeenteraad voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

De gemeenteraad is op 29 september 2020 (nummer 402429) door middel van een RIB geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling.

Na de bijeenkomsten van september 2020 hebben Wienerberger en het College principe-overeenstemming bereikt over de overdracht van gronden, waaronder de kleihaven en de 'pluktuin'. Hiermee werd naar verwachting de angst voor een toekomstige industriële ontwikkeling van de haven weggenomen. Daarnaast is het aantal woningen verhoogd van 15 naar 20 door middel van een verdichting. Dat paste nog steeds in de toenemende woningbehoefte.

Op 18 februari 2021 is tussen de gemeente en Wienerberger een intentieovereenkomst gesloten waarin in grote mate rekening is gehouden met het gevoel van de buurtbewoners.

Op 21 april 2021 hebben Wienerberger en het Buurtcomité wederom een (digitale) bijeenkomst georganiseerd waarin het nieuwe stedenbouwkundige plan is gepresenteerd. Door de aanwezigen werd het plan positief ontvangen waarbij aandacht werd gevraagd voor de toekomstige functie van de kleihaven, peilhoogte van de woningen en cultureel erfgoed. In het ontwerpbestemmingsplan, het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan, het raadsvoorstel en de zienswijzennota is daar ruimschoots aandacht aan gegeven.

Eind 2020 werd duidelijk dat voor de dijkverhoging de Lob van Gennep plannen had om voor rivierverruiming de dijk te verleggen. Daardoor is de overdracht aan de gemeente van de langgerekte strook grond tussen de dijk en de woningen niet in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Met de plannen van de Lob van Gennep ten aanzien van de dijkverlegging en KRW-maatregel (Kaderrichtlijn Water), die momenteel worden uitgewerkt, ziet het er naar uit dat er voldoende ruimte is voor fiets- en wandelpaden naar en in de uiterwaarde. In het kader van de KRW-maatregel wordt ook gekeken naar een mogelijk inpassing van de haven in het te ontwikkelen natuurgebied tussen de dijk en Maas.

De afgelopen jaren zijn er separaat diverse constructieve overleggen geweest tussen Wienerberger, het Buurtcomité en de gemeente waarbij bovengenoemde thema's aan de orde zijn gesteld.

Met medeneming van het participatietraject zijn de plannen uitgewerkt en is op 16 december 2021 een anterieure overeenkomst tussen Wienerberger en gemeente Gennep gesloten. De ruimtelijk-juridische vertaling is in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Onderdeel van bestemmingsplanstukken is een zienswijzennota.

Gennep,

12 september 2022