

# **Verslag omgevingsdialoog project Rijksweg 28 Milsbeek**



**Locatie:** Rijksweg 28, 6596 AB, Milsbeek, Gemeente Genneep

**Plan:** Transformatie van voormalige horecalocatie naar woningbouw



## **Betrokkenen**

### **Initiatiefnemer project**

BoVa Milsbeek B.V.

[info@bovaprojectontwikkeling.nl](mailto:info@bovaprojectontwikkeling.nl)

### **Stedenbouwkundig bureau en architect**

Mr. Stir

Torenallee 106-04

5617 BE Eindhoven

[info@mr-stir.com](mailto:info@mr-stir.com)

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Participatieronde 1
3. Participatieronde 2
4. Participatieronde 3
5. Definitief TAM-omgevingsplan
6. Bijlage 1
7. Bijlage 2
8. Bijlage 3
9. Bijlage 4

## Inleiding



Aan Rijksweg 28 te Milsbeek is voormalig restaurant 't Töpke gelegen. Sinds april 2023 hebben de uitbaters hun horeca-activiteiten na 28 jaar gestopt. De eigenaresse van het perceel heeft dit te koop aangeboden. BoVa Milsbeek B.V. heeft het initiatief genomen om, in nauwe samenwerking met gemeente Gennep, te onderzoeken of een

herontwikkeling op deze locatie mogelijk is.

De locatie van het perceel nabij de dorpskern is gunstig, aangezien toekomstige bewoners gemakkelijk toegang hebben tot diverse voorzieningen. Het openbaar vervoer stopt voor de deur.



Het perceel bevat tevens een karakteristieke molenstomp. De molenstomp is tijdens de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd geraakt door beschietingen, waarbij de kap naar beneden viel. Na de oorlog werd de molen deels opgeknapt en voorzien van een regenkap, maar de wieken keerden nooit meer terug. Dankzij de installatie van een elektrische motor kon de molen tot 1959 als maalderij dienst doen.



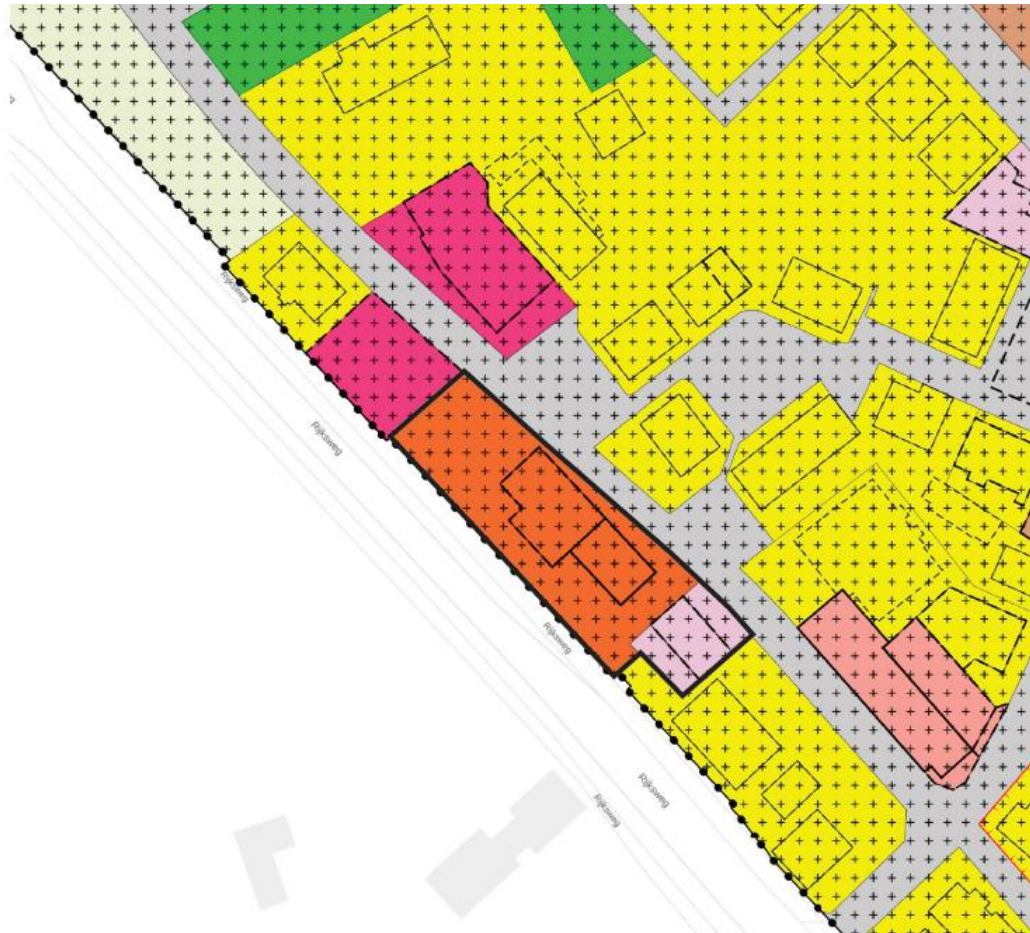
Het perceel aan de Rijksweg 28 speelt een cruciale rol in het visuele en ruimtelijke beleid van het dorp en wordt daarom in de structuurvisie bestempeld als 'etalage van de regio'. Het perceel wordt als sleutelgebied voor uitstraling van het dorp gezien. De kwaliteit van de bebouwing en inrichting van het perceel zijn essentieel om Milsbeek als aantrekkelijke en representatieve dorpskern te presenteren.



In deze verslaglegging wordt de omgevingsdialoog en buurtparticipatie voor plan Rijksweg 28 in Milsbeek omschreven. In verband met de privacywetgeving zijn geen persoonsgegevens gebruikt. In deze verslaglegging wordt een samenvatting gegeven van de stappen in het proces.

## Huidig bestemmingsplan

Het perceel aan Rijksweg 28 in Milsbeek heeft conform het bestemmingplan 'Kern Milsbeek 2012' een enkelbestemming horeca en de enkelbestemming kantoor.



In het kader van het komen tot een breed gedragen omgevingsplan, met goede stedenbouwkundige onderbouwing, heeft de initiatiefnemer in een zeer vroeg stadium de samenwerking met Gemeente Gennep gezocht. Gemeente Gennep heeft op haar beurt vanaf het eerste moment een stedenbouwkundige van Gelders Genootschap als adviseur in het proces betrokken. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een kwalitatief stedenbouwkundig plan met een diverse mix van woningtypes voor verschillende doelgroepen. Denk aan: sociale huur, sociale koop, betaalbare koop en vrije sector.

## Participatieronde 1

In 2023 hebben uitbaters van restaurant 't Töpke, na 28 jaar, besloten om hun onderneming te stoppen. De eigenaresse van het pand heeft hierop besloten om op zoek te gaan naar een koper van het perceel. Het perceel bestaat uit het voormalig restaurant, een parkeerplaats en een karakteristieke molenstomp. Het restaurantgebouw is gedateerd en voldoet niet aan de huidige duurzaamheidseisen. In verkennende gesprekken met gemeente Gennep heeft initiatiefnemer aangegeven potentie te zien in woningbouw op deze locatie.

Gezien de beperkte hoeveelheid appartementen in de kern van Milsbeek in combinatie met een zichtlocatie aan de Rijksweg hebben de verkennende gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemer geresulteerd in een positief principebesluit. Op 14 mei 2024 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Gennep, na zorgvuldige ambtelijke afweging, dit principebesluit afgegeven.

Voorafgaand aan het nemen van het principebesluit door het college heeft initiatiefnemer omwonenden middels een brief geïnformeerd over dit voornemen van het college. Dit betroffen de direct aanwonenden aan de Oudebaan, Rijksweg en Wethouder Theunissenhof. Plan Bakkershof was op moment van participatieronde 1 nog in aanbouw en dus niet bewoond. In deze brief zijn aanwonenden uitgenodigd voor het stellen van eerste vragen en eventueel aanleveren van input voor het plan.

Voor de volledigheid is deze brief opgenomen in bijlage 1. N.a.v. deze brief zijn er vanuit direct aanwonenden geen berichten binnengekomen. Bij gemeente Gennep zijn ook geen telefonische verzoeken of berichten binnen gekomen n.a.v. het principebesluit Rijksweg 28 of de brief aan aanwonenden.



## Participatieronde 2

Bij de tweede participatieronde zijn alle burens, grenzend aan het perceel van voormalig restaurant 't Töpke, benaderd voor een persoonlijk gesprek per huishouden om de plannen toe te lichten in een zogenaamd keukentafelgesprek. Op onderstaand kaartje is middels een **X** aangegeven welke huishoudens een brief ontvangen hebben:



De uitnodigingsbrief treft u in bijlage 2 aan. Deze brieven zijn fysiek bezorgd door initiatiefnemer bij de postbussen van aangrenzende percelen. De brieven met een uitnodiging tot een keukentafelgesprek zijn bezorgd op: woensdag 28 mei 2025.

Van deze uitnodiging hebben twee huishoudens gebruik gemaakt. In de periode van 2 juni 2025 t/m 20 juni 2025 heeft initiatiefnemer deze adressen bezocht. De presentielijsten van deze keukentafelgesprekken zijn bij initiatiefnemer op te vragen. In het kader van de AVG-wetgeving zijn deze niet toegevoegd in dit verslag.

Tijdens de keukentafelgesprekken heeft de initiatiefnemer de plannen tot dan toe doorgenomen. In bijlage 3 vindt u de presentatie die aan de betreffende huishoudens is getoond. Er zijn impressies van het plan getoond en details welke tot dan toe bekend waren zijn gedeeld met deze omwonenden. Direct omwonenden hebben in deze ronde de mogelijkheid gekregen om hun opmerkingen en input voor het plan te leveren.

Uit deze gesprekken zijn de volgende resultaten opgehaald:

- Gezien de huidige staat van het gebouw is het fijn dat er over een andere invulling van het restaurantgebouw nagedacht wordt.
- Graag opnieuw kijken naar de kadastrale uitmeting van perceel rondom de molenstomp. Waarbij direct belanghebbende een aantal wensen heeft aangegeven, waaronder eigendom van het bestaande trapje voor de molenstomp.
- Ramen/doorkijkjes van de molenstomp aan tuinzijde van buurkavel woning Rijksweg niet toestaan in deze vorm i.v.m. inkijk. Graag opnemen als eis richting een koper van de molenstomp.
- Bij een eventueel nieuw te bouwen balkon in/aan de molenstomp graag beperkingen opnemen voor een eventuele koper wat betreft inkijk in de tuin van het buurkavel. Denk aan: het plaatsen van schermen op het balkon aan de zijde van het buurkavel.
- Waarom is gekozen voor verhoging van verkeersbewegingen aan de Oudebaan (inrit parkeerkelder)? Vanuit ons oogpunt is ontsluiting aan de Rijksweg gewenst. Zijn er alternatieven?
- Wij als huishouden wensen geen verbreding van de Oudebaan.
- Wij wensen geen foutparkeerders op ons perceel.
- Wij wensen geen toevoeging van parkeerplekken in parkeerplaatsberekeningen t.b.v. dit nieuwbouwproject.
- Wij zouden graag willen dat de bomenrij aan de achterzijde van het perceel gekapt en/of flink gesnoeid gaat worden. I.v.m. overhangende takken en minder zonlicht op onze zonnepanelen.

Acties n.a.v. resultaten keukentafelgesprekken met direct omwonenden:

- N.a.v. deze resultaten heeft initiatiefnemer aan belanghebbende nabij de molenstomp aangegeven aan een deel van de wensen tegemoet te willen komen. In een later stadium heeft er een gesprek plaatsgevonden met bewoner, initiatiefnemer en koper van de

molenstomp. Deze afspraken zijn in een onderlinge overeenkomst vastgelegd. In een koopakte naar de nieuwe eigenaar van de molenstomp zijn deze afspraken uit de eerdere onderlinge overeenkomst geborgd. Tevens heeft initiatiefnemer aangegeven dat deze belanghebbende de gewenste grond om niet in bezit zal krijgen. Initiatiefnemer zal de notaris- en kadastrale kosten voor zijn rekening nemen.

- N.a.v. opmerkingen van bewoner over de ontsluiting van het perceel heeft initiatiefnemer samen met ambtenaren van Gemeente Gennep opnieuw de ontsluiting aan de Oudebaan van het beoogde plan afgewogen. Gezien de etalagefunctie van het perceel aan de Rijksweg in combinatie met het hoogteverschil tussen de Rijksweg en Oudebaan en de verkeersmetingen aan de Oudebaan is besloten om de huidige ontsluiting aan de Oudebaan te handhaven. De toenemende verkeersbewegingen aan de Oudebaan zijn acceptabel en kunnen worden afgewikkeld. De nadere onderzoeken (verkeerstellingen) wijzen uit dat een relatief kleine verkeerstoename niet tot verkeerskundige problemen zal leiden in het gebied.
- N.a.v. opmerkingen van bewoner over het aantal parkeerplaatsen t.b.v. het nieuwbouwplan wordt verwezen naar het parkeeronderzoek. Initiatiefnemer zal conform dit onderzoek 41 parkeerplaatsen realiseren. Deze 41 parkeerplaatsen zijn ingetekend in het plan en voldoet dus aan het parkeeronderzoek.

Op 25 juni 2025, na het verstrijken van de reactietermijn van de tweede participatieronde, heeft initiatiefnemer nog een e-mail ontvangen van enkele omwonenden. Deze omwonenden hebben eerder geen input voor het plan gegeven. N.a.v. deze mail zijn de volgende resultaten verlaet ontvangen:

- We zijn voor nieuwbouw en de ontwikkeling kan een mooie toevoeging geven aan het straatbeeld.
- We maken ons zorgen over inkijk in onze tuinen. De hoogte van het nieuwe plan is ons niet helemaal duidelijk. Is het mogelijk om een doorsnede van het plan te ontvangen om de hoogte te verduidelijken?
- We hebben begrepen dat er een wandelpad gaat komen bij de nieuwbouw. Echter is er in het huidige plan geen verbinding met Bakkershof om een veilige oversteek te kunnen maken. We zouden

willen meegeven dat een zebrapad bij Bakkershof kan zorgen voor de aansluiting voor een veilige oversteekplaats naar het nieuwe wandelpad.

- In de brief staat dat er zoveel mogelijk behoud is van de bomenrij aan de achterzijde van het perceel. Het zijn mooie oude bomen en bepalen het beeld van de Rijksweg en het groene uitzicht. Tevens zorgen de bomen voor geluidsisolatie en zuivering van de lucht, voor de drukke Rijksweg. We zouden graag op de hoogte zijn welke bomen weggehaald gaan worden, zodat we daar een concreet beeld bij krijgen.
- We zijn ook benieuwd hoe het met parkeergelegenheid zit, is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners incl. bezoekers?

#### Acties n.a.v. ontvangst van deze verlate e-mail:

Initiatiefnemer heeft op 28 juni 2025 per e-mail bovenstaande punten per e-mail beantwoord.

Daarnaast is er begin juli 2025 afgesproken om gezamenlijk met betrokken ambtenaren van Gemeente Gennep, initiatiefnemer en desbetreffende omwonenden een gezamenlijke afspraak te beleggen op het gemeentehuis te Gennep. Deze afspraak heeft op 5 augustus 2025 plaatsgevonden. Hierin zijn de hierna te noemen punten besproken.

- Initiatiefnemer heeft n.a.v. de zorgen m.b.t. inkijk in tuinen aangegeven dat in de ontwerpfase een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse heeft plaatsgevonden (zie stedenbouwkundig plan, dat gepubliceerd is op de website van Gemeente Gennep). Het huidige ritme en identiteit van de Rijksweg in combinatie met de etalagefunctie zijn leidend in het ontwerp geweest. Commissie welstand heeft een positief advies gegeven op de beoogde ontwikkeling. Op het hoogste punt bestaat het hoofdgebouw uit: een verdiepte parkeergarage, drie lagen en een kap. Ter vergelijking: dit zal één woonlaag meer betreffen dan het huidige restaurantgebouw op het perceel of het complex van Destion (sociale huur) op Bakkershof. In de ontwerpfase is rekening met inkijk in achtertuinen gehouden. Er zijn op de hoogste verdieping van het deelgebouw dat het dichtst bij de tuinen van Bakkershof is gelegen, slaapkamers ingetekend. Dit om inkijk gedurende de dag zoveel mogelijk te beperken. Initiatiefnemer heeft daarnaast aan bewoners

aangeboden om (lei)bomen in hun tuin te plaatsen, waardoor inkijk nog verder beperkt kan worden. Bewoners hebben dit in overweging genomen en op een later moment ingestemd met dit voorstel. De exacte hoogtes waren op moment van vraagstelling nog niet concreet. In het definitief ontwerp zullen deze exact worden uitgewerkt.

- De wens m.b.t. het zebrapad/oversteekplaats heeft initiatiefnemer gedeeld met betrokken ambtenaren van Gemeente Gennepe. Zij zullen deze wens bespreken op provinciaal niveau (De Rijksweg is in eigendom van de provincie).
- De vraag m.b.t. de bomenrij is als volgt beantwoord aan bewoners: Op korte termijn zal er een inmeting van het complete terrein plaatsvinden. Bij deze inmeting zal ook de huidige bomenrij aan de achterzijde meegenomen worden. Dan zal exact duidelijk worden wat de effecten van het beoogde complex zullen zijn op deze bomenrij. Er wordt op dit moment getwijfeld over het behoud van enkele bomen. Uit de uitkomsten van de inmeting zal blijken of deze bomen daadwerkelijk een lastige positie in het geheel innemen. Mocht deze boom een lastige positie in het ontwerp innemen, dan zal een boomeffectanalyse (BEA) opgesteld gaan worden.
- Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden waarin met bovenstaande opmerkingen rekening is gehouden. De parkeervoorziening is geregeld middels een verdiepte parkeergarage (inrit Oudebaan) en extra toevoeging van parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Oudebaan. De ontsluiting van het complex zal via de Oudebaan verlopen, waardoor de Rijksweg ontlast zal worden. Hier worden grote voordelen in gezien wat betreft verkeersveiligheid van de Rijksweg.

## Participatieronde 3

Bij de derde participatieronde is een breder publiek (alle geïnteresseerden/belanghebbenden) uitgenodigd in multifunctionele accommodatie 't Trefpunt in Milsbeek. Deze informatieavond vond plaats op maandagavond 22 september 2025 vanaf 19.30 uur tot +/- 21.30 uur.

Direct omwonenden zijn op 12 augustus 2025 door initiatiefnemer uitgenodigd middels een persoonlijke brief. De uitnodigingsbrief treft u in bijlage 4 aan. Op onderstaand kaartje is middels een **X** aangegeven welke huishoudens een brief ontvangen hebben:



Daarnaast heeft in augustus 2025 een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst gestaan in dorpsblad 'Op de Milsbek' en in de Maas & Niersbode van 9 september 2025. Ook online via de Facebookpagina, Instagrampagina en LinkedIn pagina van BoVa Projectontwikkeling is het brede publiek uitgenodigd voor deze informatieavond. Daarnaast zijn alle geïnteresseerden die zich gemeld hadden bij verkoopmakelaar HV

Makelaardij uit Groesbeek per e-mail op de hoogte gebracht van de informatieavond. Via de e-mail konden geïnteresseerden zich aanmelden en tevens hun wensen m.b.t. de inhoud van de avond aangeven. De initiatiefnemer kon op deze wijze de inhoud van de avond optimaliseren. Hier beneden vindt u de kennisgeving zoals deze gepubliceerd is in het dorpsblad en de regionale krant:

## DE BERG VAN MIJN OUDERS

Op 17 juni 2025 was het zover: de overdracht van ons ouderlijk huis. Het huis op de berg, midden in Milsbeek, aan de Kanonsklamp 31. Daar kwam ik op mijn elfde wonen, precies vijftig jaar geleden, samen met mijn ouders, drie zussen en mijn broer.

Ik weet nog dat ik er eigenlijk niet naartoe wilde. We woonden nog maar kort vanuit Nijmegen in Lottum en ik had daar net een baarmeige gevonden met wie ik dikkie vriendinnen was geworden. Maar het leven had andere plannen. En zo begonnen we aan een nieuw hoofdstuk, met koffers vol herinneringen en verwachtingen.

Dat huis werd onze thuishaven. De plek waar ik puber werd. Waar ik onderaan de trap mijn eerste liefde kuste. Waar Ronald ooit met zijn motor de trap spreid, gewoon stoer deed. En mijn ouders dat op de een of andere manier nog goedkeurden ook. Het was het huis van verjaardagen en feestdagen. Soms met tegengin – omdat het 'moest' – maar we waren samen. Later werd het ook het huis van mandelgaren. Waar mijn vader langzaam verdween in de mist van demencia. Waar mijn moeder ongereestlijk ziek werd. Waar ik tien



jaar lang mocht zorgen, zorgen als vorm van liefde.

Na het overlijden van mijn moeder kwam het huis leeg te staan. En nu fiets ik er zonder moeite langs. De herinneringen – mooi en pijnlijk – flitsen soms nog voorbij, maar de berg is niet meer van ons. Er woont nu een jong gezin uit Nijmegen. Geen mensen uit het dorp, maar wel met oog voor wat dit huis betekent. Zo knappen het duurzaam op, met liefde voor de oude details. En ze geven het hun eigen kleur, letterlijk en figuurlijk. Dat voelt goed. Er komt nieuw leven in het huis, nieuwe stemmen, nieuwe verhalen.

### Wat blijft er over?

Verhalen. Herinneringen. Verbondenheid. Door ze te blijven vertellen, in gesprekken of in een column zoals deze, houden we niet alleen het verleden levend, maar ook de mensen die erbij hoorden. Praten over oude Milsbeekenaars houdt hen levend. En dat is precies wat ons dorp zo bijzonder maakt: dat we in Op de Milsbeek onze verhalen delen. Dat we blijven herinneren, doorgeven, verbinden. Huisen veranderen van eigenaar, maar herinneringen blijven.

Enry Hoenseelaar-Peeters

## UITNODIGING INFORMATIEBIJeenkomst

nieuwbouwplan perceel Rijksweg 28 MILSBEEK (VOORMALIG RESTAURANT 't Töpke)



Maandag 22 september 2025  
19.30 - 21.00 uur bij MFA Trefpunt

Wij nodigen u van harte uit voor een informatiebijeenkomst over de plannen op de plek van voormalig restaurant 't Töpke. Wij gaan daar een nieuw appartementengebouw ontwikkelen. De molenstomp krijgt een andere invulling. Tijdens de bijeenkomst lichten wij het plan toe

en krijgt u een indruk van wat er gaat komen. We laten het ontwerp zien, geven informatie over de planning en de toekomstige invulling van deze plek aan de Rijksweg 28 in Milsbeek.

**De bijeenkomst is bedoeld voor:**  
- Direct omwonenden;  
- Dorpsbewoners;  
- Toekomstige leiders of geïnteresseerden in het nieuwbouwproject.

### Wat kunt u verwachten?

- Presentatie van het stedenbouwkundig plan en de architectonische opzet;  
- Toelichting op de planning en de vervolgstappen;

- Gelegenheid tot het stellen van vragen;  
- Ontmoeting met het projectteam.

Indien u aanwezig wilt zijn, ontvangen wij vooral graag een aanmelding via [info@bovaprojectontwikkeling.nl](mailto:info@bovaprojectontwikkeling.nl). Geeft u hierbij aan met hoeveel personen u wenst te komen (en de namen van deze personen) en wat uw verwachting is van de avond. Op deze wijze krijgen wij een goed beeld van de wensen/verwachtingen en kunnen wij de inhoud van deze avond verder optimaliseren.

Met vriendelijke groet, Steven en Stan Bons (BoVa Projectontwikkeling)

OP DE MILSBEEK | 7

## Informatiebijeenkomst nieuwbouwplan perceel Rijksweg 28 Milsbeek (voormalig restaurant 't Töpke)

BoVa Projectontwikkeling is bezig met de herontwikkeling van de locatie van voormalig restaurant 't Töpke aan de Rijksweg 28 te Milsbeek. Deze herontwikkeling omvat de realisatie van een appartementengebouw, de realisatie van boven- en benedenwoningen in samenwerking met woningcorporatie Destion en het ombouwen van de molenstomp tot een woning. In totaal gaat het om 34 woningen. Om dit nieuwbouwplan verder toe te lichten wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd:

- Datum: Maandag 22 september 2025
- Tijd: 19:30-21:00 uur
- Locatie: MFA 't Trefpunt, Kerkstraat 31, Milsbeek

### Wat kunt u verwachten?

- Presentatie van het stedenbouwkundig plan en de architectonische opzet
- Toelichting op de planning en de vervolgstappen
- Gelegenheid tot het stellen van vragen

Na afloop van de presentatie kunnen bezoekers de voorlopige plannen bekijken en in gesprek gaan met BoVa Projectontwikkeling, medewerkers van gemeente Gennep en van Destion.

### Aanmelden

Belangstellenden die de informatieavond willen bezoeken, kunnen zich aanmelden via e-mailadres [info@bovaprojectontwikkeling.nl](mailto:info@bovaprojectontwikkeling.nl). U kunt hierbij aangeven met hoeveel personen u wenst te komen en wat uw verwachting van de avond is.

Diverse partijen hebben tijdens de informatieavond over hun aandeel in het plan verteld. Denk aan: initiatiefnemer, betrokken ambtenaren Gemeente Gennep, stedenbouwkundige en architect. Onder begeleiding van een gespreksleider zijn alle facetten van het plan belicht. Geïnteresseerden konden verbaal dan wel schriftelijk hun input m.b.t. het plan leveren. Bij binnenkomst in de zaal stond een ideeënbus. Hier konden aanwezigen hun ideeën m.b.t. plan Rijksweg 28 schriftelijk inbrengen. Na afloop bleek dat tijdens de avond geen ideeën op papier zijn ingediend in de ideeënbus.



Tijdens de avond zelf was er voldoende mogelijkheid tot het inbrengen van ideeën, kritische noten en overige opmerkingen. Tijdens deze avond is gevraagd aan alle aanwezigen om de presentielijst in te vullen. In het kader van de AVG-wetgeving zijn deze niet toegevoegd in dit verslag. Deze is bij initiatiefnemer op te vragen. De diapresentatie voor deze avond bestond uit 69 sheets, welke eveneens bij initiatiefnemer op te vragen is.

Tijdens deze informatieavond zijn de volgende opmerkingen/inbreng opgehaald:

- Ik maak mij zorgen over de verkeerssituatie aan de Oudebaan. Met name over het niet houden aan de snelheid door gemotoriseerd verkeer. Worden er verkeerremmende maatregelen aan de Oudebaan genomen?
- Kan de Oudebaan een toename van het verkeer dragen? Het is een smalle weg. Vinden er aanpassingen aan de weg plaats?
- Waarom wordt er niet ontsloten aan de Rijksweg?
- Complimenten voor het mooie ontwerp.
- Komen er ook particuliere huurwoningen of duurdere huurwoningen (geen sociale huur) in het plan?
- De parkeernorm is 1,6 parkeerplaatsen per woning. 1,6 x 34 woningen = 54 parkeerplaatsen. Hoe worden deze parkeerplaatsen gerealiseerd?
- Hoe verdeelt het parkeren zich over de ruimte in het openbaar gebied?
- Wat is de status van de bomenrij op dit moment?
- Kunt u aangeven wat de identiteit van Milsbeek is?

- Wat betekent dit plan voor mijn privacy als inwoner van de Wethouder Theunissenhof?
- Ik vind de dakkapellen lelijk. Deze stonden eerder niet ingetekend. Kunt u deze verwijderen?
- Wanneer is de planning dat het complex gebouwd gaat worden?
- Is de dorpsraad betrokken geweest bij het ontwerp?
- Ik ben zelf projectontwikkelaar. Er is in het verleden provinciaal een woondeal gemaakt. Ik word daar als ontwikkelaar aan gehouden. Voldoet dit plan daaraan?

#### Acties en opmerkingen n.a.v. resultaten informatieavond in 't Trefpunt:

- Wat betreft de opmerking over het idee om verkeerremmende maatregelen aan de Oudebaan te nemen heeft de betrokken ambtenaar van Gemeente Gennep aangegeven om het idee van een nader toe te voegen drempel aan de Oudebaan intern mee te nemen en af te wegen met de verkeerskundige van de gemeente.
- Er heeft onderzoek naar de Oudebaan plaats gevonden. Er hoeven geen verbredingen aan de Oudebaan toegevoegd te worden om het (toenemende) verkeer te kunnen afwikkelen.
- Gemeente Gennep heeft in april 2025 middels verkeerslussen de intensiteit van het rijdend verkeer aan de Oudebaan gemeten. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal toenemende verkeersbewegingen, na realisatie van het plan, geen verkeerskundige problemen zal opleveren. Het aantal toenemende verkeersbewegingen is passend binnen landelijke en gemeentelijke normen die voor dit type rijbaan geldt.
- N.a.v. opmerkingen van bewoner over de ontsluiting van het perceel heeft initiatiefnemer samen met ambtenaren van Gemeente Gennep in een eerder stadium (ten tijde van participatieronde 2) opnieuw de ontsluiting aan de Oudebaan van het beoogde plan afgewogen. Gezien de etalagefunctie van het perceel aan de Rijksweg in combinatie met het hoogteverschil tussen de Rijksweg en Oudebaan en de verkeersmetingen aan de Oudebaan is besloten om de huidige ontsluiting aan de Oudebaan te handhaven. De toenemende verkeersbewegingen aan de Oudebaan zijn acceptabel en kunnen worden afgewikkeld. De nadere onderzoeken (verkeerstellingen)

wijzen uit dat de te verwachten verkeerstoename niet tot verkeerskundige problemen zal leiden in het gebied.

- Het plan voldoet aan het onafhankelijk parkeeronderzoek dat heeft plaatsgevonden. Daarnaast blijft Gemeente Gennep de situatie na realisatie van het complex monitoren en zal zij afwegen of extra toevoegingen van parkeerplaatsen in openbaar gebied wenselijk is.
- De bomenrij is onderdeel van een beschermde laanstructuur. Zij mogen niet zomaar gekapt worden. Indien dit benodigd zal zijn, zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Behorend bij deze kapvergunning zal om een boomeffectanalyse gevraagd worden.
- De privacy van inwoners van Wethouder Theunissenhof blijft, net als in de huidige situatie, gewaarborgd door zoveel mogelijk behoud van de bomenrij. Deze bomenrij vervult een haagfunctie en voorkomt open zichtlijnen naar deze woningen. Vooral in de periode tussen april en september, wanneer er veel blad aan de bomen zit, zorgt deze voor een afschermende functie. Dit is ook de periode waarin, in z'n algemeenheid, het meest gebruik van de tuin gemaakt wordt.
- Er zullen geen duurdere huurappartementen gerealiseerd gaan worden in de plan. Enkel sociale huurwoningen. Deze zullen worden beheerd door woningcorporatie Destion.
- De dakkappen aan de sociale huurwoningen hebben een lichtfunctie en zijn benodigd t.b.v. de slaapkamers in deze woningen.
- De (stedenbouwkundige) identiteit in relatie tot het plan is op de avond zelf gepresenteerd door de betrokken stedenbouwkundige.
- De omgevingsplanprocedure zal binnen enkele weken na de informatieavond op 22 september 2025 opgestart worden. De verwachting is dat na de bouwvak van 2026 gestart kan worden met de sloop van het huidige gebouw.
- De dorpsraad is niet betrokken geweest bij het ontwerp van het plan, maar is van harte uitgenodigd om contact met initiatiefnemer op te nemen en input voor het plan te geven.
- Het beoogde plan is op provinciaal niveau akkoord bevonden t.b.v. de woondeal.

Op 2 oktober 2025, na het verstrijken van de reactietermijn van de tweede participatieronde en na de informatieavond (participatieronde 3), heeft initiatiefnemer nog een e-mail ontvangen van enkele omwonenden. Deze omwonenden hebben eerder, met uitzondering van

een individueel gesprek direct na afloop van de informatieavond op 22 september 2025, geen input voor het plan gegeven. N.a.v. deze mail zijn de volgende resultaten verlaat ontvangen:

- Wij begrijpen dat dit project kansen biedt voor de omgeving en vinden vernieuwing van de locatie een positieve ontwikkeling.
- We maken ons zorgen over enkele onderdelen van de huidige invulling, die directe gevolgen hebben voor de waarde van ons huis en ons woongenot.
- We maken ons zorgen over inkijk in onze tuin en onze privacy.
- Door verbreding en uitbreiding van het gebouw verwachten wij dat er veel minder zonlicht in onze tuin en woning zal komen.
- In de plannen lijkt onvoldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte. Dit zal naar verwachting leiden tot extra druk in de omliggende straten, wat voor omwonenden overlast veroorzaakt.
- Wij willen u vriendelijk verzoeken om in de verdere uitwerking van de plannen oog te hebben voor deze bezwaren. Concreet zouden wij het zeer waarderen als er een andere oplossing voor de balkons aan de achterzijde wordt gevonden, de bouwhoogte en -breedte wordt beperkt om zonlichtverlies te verminderen en voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd binnen het project zelf.

Acties n.a.v. ontvangst van deze verlate e-mail:

Initiatiefnemer heeft op 6 oktober 2025 bovenstaande punten per e-mail beantwoord met uitzondering van de opmerking over parkeren. Op 14 oktober 2025 zullen betrokken ambtenaren en een verkeerskundige van Gemeente Gennep op locatie een gesprek hebben met buurtbewoners over parkeren en verkeer. De vragen en opmerkingen van buurtbewoners wat betreft parkeren en verkeer worden dan besproken.

- Initiatiefnemer heeft aangegeven het fijn te vinden om te vernemen dat omwonenden begrijpen dat het project een positieve impuls geeft voor de omgeving. Dit heeft naar mening van de initiatiefnemer ook een positieve invloed op de waarde van de omliggende percelen.
- De status van het huidige pand en het huidige gebruik van het pand als uitgangspunt hanteren is naar mening van initiatiefnemer niet reëel. Het pand wordt thans in afwachting van herontwikkeling maar beperkt gebruikt.

- Initiatiefnemer heeft aangegeven dat op het gebied van zonlicht het goed is om te begrijpen dat de huidige bomenrij zoveel als mogelijk behouden zal blijven. De bomenrij staat in de lente/zomer/herfst periode in het blad. Naar mening van initiatiefnemer zal de schaduw die bewoners van de bomenrij ervaren in de toekomst niet veranderen. Als bewoners het wenselijk vinden dit nader te laten vaststellen middels een bezonningsstudie dan is initiatiefnemer bereid dit onderzoek te laten verrichten en bekostigen.
- Initiatiefnemer heeft in haar e-mailreactie, net zoals mondeling door initiatiefnemer tijdens het gesprek na afloop op de informatieavond 22 september 2025 is aangegeven, aangeboden om op kosten van initiatiefnemer leibomen te plaatsen in de achtertuin van deze omwonenden om zodoende hun privacy nog verder te waarborgen.
- Daarnaast is het goed om te weten dat er in het ontwerp aanpassingen zijn doorgevoerd, zoals balkons op de hoekappartementen in de richting van De Spar niet aan de achterzijde in te tekenen. Het aantal balkons aan de achterzijde is getracht om tot een minimum te beperken en zijn niet op straatniveau toegepast. Balkons op de hoogste verdiepingen van het complex zijn verplaatst naar andere zijdes (niet de achterzijde).
- De algemene verwachting is dat toekomstig bewoners vooral in de periode tussen mei en september gebruik zullen maken van balkons (schaduwkant) aan de achterzijde van het complex gedurende de periode waarop de bomenrij in blad staat. De balkons zijn aan de schaduwzijde (dus geen direct zonlicht) van het nieuw te ontwikkelen complex gesitueerd, daarom is de verwachting dat de balkons voornamelijk op warmere dagen gebruikt zullen worden.
- Verder heeft initiatiefnemer aangegeven dat de opmerkingen omtrent verkeer en parkeren door Gemeente Gennep met bewoners tijdens de hiervoor genoemde afspraak die op 14 oktober 2025 gepland staat, worden besproken.
- Initiatiefnemer verneemt graag indien er behoefte is aan een fysieke- of belafspraken. Daarnaast hoort zij graag hoe bewoners aankijken tegen het verrichten van een bezonningsstudie en het aanbod tot het plaatsen van leibomen op kosten van initiatiefnemer.

## Definitief stedenbouwkundig plan



Tijdens de informatieavond op 22 september 2025 zijn bovenstaande impressies voor het eerst getoond aan de aanwezigen.

# Bijlage 1:

Aan bewoners in de omgeving

**Datum:** 10 mei 2024  
**Betreft:** ontwikkelingen 't Töpke Milsbeek



Geachte bewoner(s),

Middels dit bericht willen we u informeren over ontwikkelingen rondom voormalig restaurant 't Töpke aan de Rijksweg in Milsbeek.

Het pand is flink verouderd en voldoet niet aan de (duurzaamheids)eisen van deze tijd. In verkennende gesprekken met Gemeente Gennep zijn wij aan het onderzoeken of het perceel een andere invulling kan krijgen. Dit heeft als voordeel dat de locatie zijn 'etalagefunctie' aan de Rijksweg kan vervullen. Dit zou een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving betekenen. Daarnaast wordt voorkomen dat het pand in verval raakt of een ongewenste bestemming krijgt.

BoVa Milsbeek B.V. (onderdeel van BoVa Projectontwikkeling) is eigenaar van dit perceel. BoVa Projectontwikkeling is een kleinschalig familiebedrijf uit Groesbeek. Het bedrijf kent de omgeving en heeft ervaring in projectontwikkeling. Wij werken het liefst met lokale en kwalitatief sterke partijen. Ondergetekenden hebben onlangs het familiebedrijf van de vorige generatie overgenomen.

Er wordt onderzocht of een appartementencomplex op deze locatie ingepast kan worden. Daarnaast wordt bekeken of de molenromp opgeknapt kan worden en kan worden omgezet naar een woonbestemming (betreft op dit moment een kantoorbestemming). In Milsbeek is vraag naar (huur)appartementen voor senioren, alleenstaanden en starters. Met een ontwikkeling op deze locatie kan aan deze vraag tegemoet worden gekomen.

Binnen het plan zal er veel aandacht zijn voor: een kwaliteitsverbetering van het perceel (tevens van de molenromp), parkeren, duurzaamheid, ontsluiting van het complex en zoveel mogelijk behoud van de bomenrij aan de achterzijde van het perceel. Op dit moment wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige schets. Gemeente Gennep is van plan om op korte termijn een principebesluit over deze locatie te nemen. Dit zal gepubliceerd worden op de website van Gemeente Gennep.

We vinden het belangrijk dat u als omwonende input kunt leveren voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige schetsplan. Als het zover is, zullen we u uitnodigen voor een bijeenkomst. U ontvangt t.z.t. een uitnodiging.

Wij vertrouwen erop u voor nu voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u vragen hebben, dan kunt u ons bereiken via [info@bovaprojectontwikkeling.nl](mailto:info@bovaprojectontwikkeling.nl).

Met vriendelijke groet,

Stan Bons  
Steven Bons

Directie BoVa Projectontwikkeling

## Bijlage 2:

Aan bewoners in de omgeving

**Datum:** mei 2025  
**Betreft:** ontwikkelingen 't Töpke Milsbeek



Geachte bewoner(s),

Middels dit bericht willen we u een update geven wat betreft de ontwikkelingen op het perceel van voormalig restaurant 't Töpke aan de Rijksweg 28 in Milsbeek.

Een jaar geleden (mei 2024) hebben we de toenmalig direct aanwonenden per brief huis-aan-huis geïnformeerd over het plan om woningbouw op bovengenoemd perceel te verkennen. Tevens hebben wij direct aanwonenden de gelegenheid gegeven om met ons in contact te treden en eventuele vragen te stellen.

Het bestaande pand op bovengenoemd perceel is flink verouderd en voldoet niet aan de (duurzaamheids)eisen van deze tijd. In gesprekken met Gemeente Gennep zijn wij tot een plan voor woningbouw (appartementencomplex) gekomen. Dit heeft als voordeel dat de locatie zijn 'etalagefunctie' aan de Rijksweg kan vervullen. Tevens zou dit een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving betekenen. In het plan is veel aandacht voor: parkeren en verkeer, ruimtelijke inpassing van het nieuwe gebouw, duurzaamheid, ontsluiting van het complex en de parkeergarage en zoveel mogelijk behoud van de bomenrij aan de achterzijde van het perceel. Daarnaast wordt voorkomen dat het huidige pand in verval raakt of een ongewenste bestemming krijgt. Ook wordt bekeken of de karakteristieke molenromp opgeknapt kan worden en kan worden omgezet naar een woonbestemming (betreft op dit moment een kantoorbestemming).

In Milsbeek is vraag naar (huur)appartementen voor senioren, alleenstaanden, éénoudergezinnen en starters. Met een ontwikkeling op deze locatie kan aan deze vraag tegemoet worden gekomen.

Inmiddels zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd (of bevinden zich in de laatste fase van uitvoering) en zijn we gestart met het opstellen van een ontwerp wijzigingsplan, dat bij instemming van Gemeente Gennep, in procedure wordt gebracht (de verwachting is dat dit na de zomervakantie zal zijn).

Een goed moment om u, indien u daar behoefte aan heeft, in een persoonlijk keukentafelgesprek bij te praten over de stand van zaken tot nu toe. Tevens een moment waarop u input kunt leveren voor de verdere uitwerking van het plan. Daarnaast goed om te vermelden dat er waarschijnlijk in september 2025 een algemene informatieavond georganiseerd zal worden op een nader te bepalen locatie in Milsbeek. U wordt hier t.z.t. over geïnformeerd.

Indien u, voorafgaand aan de algemene informatieavond in september 2025, behoefte heeft aan een persoonlijk keukentafelgesprek bij u thuis, kunt u dat aangeven door een e-mail te sturen naar [info@bovaprojectontwikkeling.nl](mailto:info@bovaprojectontwikkeling.nl). De keukentafelgesprekken vinden plaats in week 23, 24 of 25 op een nader te bepalen datum en tijdstip in gezamenlijk overleg. Geeft u in uw e-mail a.u.b. wat opties aan.

Wij vertrouwen erop u voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Stan Bons  
Steven Bons

Directie BoVa Projectontwikkeling

## Bijlage 3:



### Presentatie woningbouw Milsbeek Rijksweg 28 ('t Töpke)

Keukentafelgesprekken juni 2025



#### Woonvisie Gemeente Gennepe

- Gemeente geen eigenaar gronden
- Toetsing en sturen met o.a. woonvisie
- Wat zegt woonvisie over Milsbeek?
- Goedkope en betaalbare koopwoningen en huurappartementen
- Levensloopbestendig en seniorenwoningen
- Woningen voor starters



#### BoVa Projectontwikkeling



- Lokale ontwikkelaar uit dezelfde regio
- In Groesbeek-De Horst voormalig eierexportbedrijf getransformeerd tot woonwijk (Hofei)
- Opvolgende generatie aan het roer
- Samenwerking met lokale partijen
- Doelgroep voornamelijk inwoners uit de regio

## Woningbouwprogramma

| Type woning                    | Categorie                 | Aantal |
|--------------------------------|---------------------------|--------|
| Boven- en benedenwoningen huur | Sociaal                   | 8      |
| Appartementen koop             | Sociaal (betaalbaar laag) | 3      |
| Molenstomp (huidig) koop       | Vrije sector              | 1      |
| Appartementen koop             | Betaalbaar midden         | 6      |
| Appartementen koop             | Betaalbaar hoog           | 6      |
| Appartementen koop             | Vrije sector              | 10     |

## Stedenbouwkundig plan (1)



Huidige situatie



1. Horecabestemming
2. Kantoorbestemming (molenstomp)

## Stedenbouwkundig plan (2)

- Parkeerkelder toegang vanaf Oudebaan
- Verspringing in gebouwen met variatie van 2 tot 3 woonlagen
- Bomenrij Oudebaan zo veel als mogelijk behouden



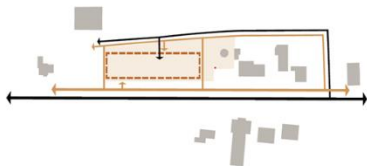
## Stedenbouwkundig plan (3)



impressie

## Parkeren en verkeer

Passende ontsluiting



Verbeteren parkeren Oudebaan



## Procedure/planning

- Mei 2024: informatiebrief verstuurd naar omwonenden over mogelijke ontwikkeling huidig perceel 't Töpke
- Mei 2024: principebesluit B&W
- Juni 2024 – augustus 2025: TAM-omgevingsplanprocedure
- Juni 2025: 'keukentafelgesprekken' met omwonenden
- 22 September 2025: informatieavond voor belangstellenden
- September/oktober 2025: TAM-omgevingsplan ter inzagelegging
- November/december 2025: aanvragen omgevingsvergunning
- Q1 2026: start verkoop
- Q2/Q3 2026: start bouw

## Bijlage 4:

### Uitnodiging informatiebijeenkomst nieuwbouwplan perceel Rijksweg 28 Milsbeek (voormalig restaurant 't Töpke)

**Datum:** Maandag 22 september 2025

**Tijd:** 19:30 – 21:00 uur

**Locatie:** 't Trefpunt Milsbeek, Kerkstraat 31 in Milsbeek



Geachte omwonenden, dorpsbewoners en geïnteresseerden,

Wij nodigen u van harte uit voor een informatiebijeenkomst over de plannen op de plek van voormalig restaurant 't Töpke. Wij gaan daar een nieuw appartementengebouw ontwikkelen. De molenstomp krijgt een andere invulling. Tijdens de bijeenkomst lichten wij het plan toe en krijgt u een indruk van wat er gaat komen. We laten het ontwerp zien, geven informatie over de planning en de toekomstige invulling van deze plek aan de Rijksweg 28 in Milsbeek.



De bijeenkomst is bedoeld voor:

- Direct omwonenden;
- Dorpsbewoners;
- Toekomstige kopers of geïnteresseerden in het nieuwbouwproject.



#### Wat kunt u verwachten?

- Presentatie van het stedenbouwkundig plan en de architectonische opzet
- Toelichting op de planning en de vervolgstappen
- Gelegenheid tot het stellen van vragen
- Ontmoeting met het projectteam

Indien u aanwezig wilt zijn, ontvangen wij vooraf graag een aanmelding via [info@bovaprojectontwikkeling.nl](mailto:info@bovaprojectontwikkeling.nl). Geef u hierbij aan met hoeveel personen u wenst te komen (en de namen van deze personen) en wat uw verwachting is van de avond. Op deze wijze krijgen wij een goed beeld van de wensen/verwachtingen en kunnen wij de inhoud van deze avond verder optimaliseren.

Wij verwelkomen u graag op maandag 22 september.

Met vriendelijke groet,

Stan Bons  
Steven Bons

BoVa Projectontwikkeling