

Nota van Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennep”

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
Versie: 12 maart 2026

Nota van zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennepe”

Inleiding

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennepe” heeft met ingang van donderdag 16 oktober 2025 gedurende zes weken, tot en met woensdag 26 november 2025 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerp TAM-Omgevingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerp TAM-Omgevingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Begrippen en afkortingen

Awb	-	Algemene wet bestuursrecht
Bbl	-	Besluit bouwwerken leefomgeving
ETFAL	-	Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties
Woo	-	Wet open overheid

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Verder hebben Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend op het voorliggende ontwerp TAM-Omgevingsplan.

In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen en overlegreacties samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

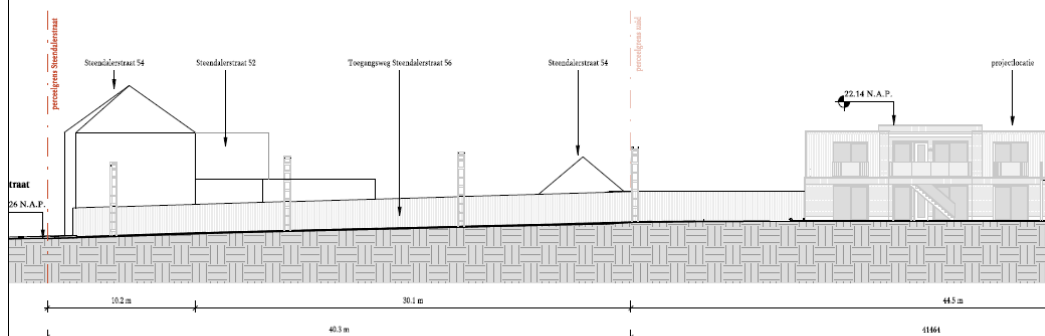
Naam	Indieners 01 (bewoners Steendalerstraat)
Samenvatting	1. Indieners merken op dat de projectontwikkelaar geen tweede informatieavond heeft georganiseerd, zoals beloofd in bijlage 6 van het Omgevingsplan, maar heeft gekozen voor individuele benadering per brief. Volgens indieners is dit geen juiste wijze van buurtparticipatie. Verder stellen indieners dat niet alle belanghebbenden de brief ontvangen of gelezen hebben en dat niet iedereen even mondig en kundig is om het individuele gesprek aan te gaan.

	2. Indieners merken op dat Bijlage 5 – Verkeersonderzoek ontbreekt en dat dit naar hun mening een procedurefout is. 3. De bouwhoogte neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. De verwachting is, gelet op de veel hogere toegestane bouwhoogte t.o.v. de huidige, dat er meerdere verzoeken tot nadeelcompensatie zullen worden ingediend. Waarom is er vooraf geen planschadeanalyse uitgevoerd? Het ligt immers in de verwachting dat door de inkijk in de tuinen het woongenot van de omliggende woningen vermindert. De nu toegestane bouwhoogte is namelijk veel hoger dan de huidige bouwhoogte. N.a.v. de uitkomsten zou de financiële haalbaarheid van het plan ter discussie kunnen komen te staan. Hierdoor wordt het woongenot verminderd door inkijk in de tuinen, en ontstaat inbreuk op de privacy. Indieners geven aan dat de goothoogte van het plan onacceptabel hoog is. De bouwhoogte wordt vastgesteld ten opzichte van het bouwpeil. Het maaiveld van het perceel ligt grotendeels op 1,45 meter boven peil en is in stand gehouden met keermuren (zie bijlage A). Is met de geven peilmaten bij de beoordeling van de plannen rekening mee gehouden? Graag zien indieners een actuele tekening met goothoogte en peilmaten die in het nieuwe plan van toepassing zijn. 4. Indieners geven aan dat de inrit niet toegankelijk is voor brandweervoertuigen. De inrit overschrijdt de perceelgrenzen en voldoet daarmee niet. Een brandweervoertuig kan het object niet tot 40 meter naderen. 5. Indieners merken op dat de inrit ook niet toegankelijk is voor bouwverkeer en reguliere vuilnisdiensten. De angst bestaat dat de vrachtwagens de bestaande wegen gaan blokkeren, waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan. Dit probleem wordt versterkt door intensief gebruik van schoolgaande kinderen. 6. Indieners merken op dat de uitrit onoverzichtelijk is, wat gevaarlijke situaties kan opleveren. 7. Indieners merken op dat de gemeentelijke parkeernorm aangeeft dat voor het plan 34 parkeerplekken nodig zijn. Voor het plan zijn maar 33 parkeerplekken ingetekend. 8. Indieners merken op dat de inrichting van het parkeerterrein erg krap is. 9. Indieners vrezen dat ter hoogte van hun percelen in de Steendalerstraat wordt geparkeerd, door bezoekers en pakketbezorgers. De Steendalerstraat wordt intensief gebruikt door schoolgaande kinderen en als ontsluitingsroute voor de Princessenbuurt en Vogelbuurt richting het centrum.
--	--

	10. Indieners geven aan dat de huidige afrastering niet correct de werkelijke situatie weergeeft. Verzocht wordt om het perceel juist in te laten meten door een kadastrale medewerker. 11. Indieners verzoeken om de bestaande situatie van de keermuur en aangrenzende bebouwingen vast te leggen om naderhand eventuele schade aan te kunnen tonen. 12. Indieners geven aan dat de opstelplaats van de warmtepompen en andere installaties niet duidelijk is. Hierdoor is niet duidelijk of er wel of geen geluidsoverlast ontstaat. 13. Indieners geven aan dat er onduidelijkheid is over het verwerken van afval, stankoverlast en ongedierte. Daarbij vrezen ze onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties als dit aan de Steendalerstraat gaat gebeuren. 14. Indieners vragen zich af of er reeds kennis is genomen van aanwezige asbest in bestaande gebouwen, en hoe dit wordt verwijderd zonder dat omwonenden daar last van ondervinden. 15. Indieners vragen zich af of er reeds kennis is genomen van de olietank ondergronds. Hierbij vragen ze zich af of de tank wordt verwijderd, en hoe vervuiling wordt voorkomen. 16. Indieners vrezen voor hinder door wateroverlast bij een maatgevende bui, omdat het hoger gelegen perceel voor een groot gedeelte bebouwd wordt.
Reactie gemeente	1. Initiatiefnemer heeft in het voortraject op 12 juli 2023 een informatieavond georganiseerd waarbij ook de gemeente aanwezig was om vragen te beantwoorden. Daarna heeft initiatiefnemer de omwonenden schriftelijk geïnformeerd en individuele gesprekken met een aantal belanghebbenden gevoerd. Dit is inderdaad anders dan aangegeven tijdens de eerste informatieavond. Een tweede informatieavond werd op dat moment in het proces niet zinvol geacht omdat er weinig nieuwe informatie was om te delen. Juist in de persoonlijke gesprekken heeft initiatiefnemer gepoogd de persoonlijke belangen op te halen en vragen te beantwoorden. Dat brieven niet gelezen worden of gesprekken niet aangegaan worden kan initiatiefnemer niet worden verweten. Verder heeft de gemeente in 2025 diverse gesprekken met omwonenden gevoerd. Op 19 januari 2026 heeft er vervolgens een tweede informatieavond plaatsgevonden. In het gehele traject zijn – inclusief de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen – voldoende mogelijkheden geweest om te reageren voor belanghebbenden. Alle belangen zijn duidelijk in beeld. Het algemeen belang van woningbouw op deze plek, en het verdwijnen van verouderde bebouwing, is afgewogen tegen de belangen

van de omwonenden en andere belanghebbenden. De belangen van omwonenden worden niet onevenredig geschaad.

2. Het verkeersonderzoek ontbrak abusievelijk bij de digitale stukken. We werden hier door anderen dan indieners op geattendeerd en hebben het rapport op 29 oktober alsnog toegevoegd. Het is dus ruim binnen de zienswijzentermijn toegevoegd en iedereen heeft er in voldoende mate kennis van kunnen nemen waardoor geen belangen zijn geschaad. Van een vormfout is dan ook geen sprake. Overigens heeft het rapport wel de volledige inzage termijn bij de papieren stukken in het gemeentekantoor ter inzage gelegen.
3. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de bouwhoogte inderdaad toe. Op grond van het 'oude' bestemmingsplan was er overigens een bouwhoogte van 6 meter toegestaan. In het ter inzage gelegde Omgevingsplan was dat 7,5 meter hoogte en in het vast te stellen Omgevingsplan is die hoogte teruggebracht naar 6,5 meter. Het bouwplan is stedenbouwkundig getoetst en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving. Hierbij speelt mede een rol dat de bestaande woningen aan de Picardie, Wagenstraat en Steendalerstraat op relatief ruime afstand van de geplande nieuwbouw liggen. Onder andere om deze reden is geen nadere nadeelcompensatieanalyse gedaan. Initiatiefnemer heeft de hoogtes nader in beeld gebracht. Het volledige document met dwarsdoorsneden maakt als bijlage deel uit van het vast te stellen Omgevingsplan. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen waaruit blijkt dat de nieuwbouw niet onevenredig hoog is ten opzichte van de bestaande woonomgeving.



Verder wordt er in een later stadium, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (bouwvergunning), getoetst aan de regels omtrent het bouwpeil zoals die in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

4. De Veiligheidsregio (waar de Brandweer toe behoort) heeft het plan in 2023 al getoetst en een positief advies onder voorwaarden gegeven. Dit is als

bijlage bij dit zienswijzenrapport gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is nogmaals om advies van de Veiligheidsregio gevraagd. Er is wederom positief onder voorwaarden geadviseerd. Dit advies d.d. 5 februari 2026 is als bijlage bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan opgenomen. Bij de verdere uitwerking dient initiatiefnemer aan de eisen uit deze adviezen te voldoen.

5. Het terrein is in de huidige situatie via de Steendalerstraat bereikbaar voor (bouw)verkeer en blijft dat in de toekomst ook. Initiatiefnemer dient, in overleg met de gemeente, voor een veilige in- en uitrit te zorgen. In meerdere regionale handreikingen voor hulpdiensten (brandweer/veiligheidsregio's) staat een vrije breedte van 3,5 meter waar hier ook aan voldaan wordt. Deze vrije breedte van 3,5 meter wordt in de praktijk gebruikt als maatstaf voor incidentele doorgang van zware voertuigen (zoals brandweerwagens, ambulances en vuilniswagens) in smalle straten/achterterreinen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de situatie ter plekke nader beschouwd en besloten dat de gemeente in ieder geval de volgende fysieke maatregelen ter plaatse in de Steendalerstraat gaat uitvoeren:
 - Lantaarnpaal ter hoogte van huisnummer 58 wordt verplaatst verder van de weg af.
 - Inritconstructie (verlaagde stoepband) naar plangebied wordt verbreed.
 - De wegversmalling voor de huisnummers Steendalerstraat 54 en Steendalerstraat 61 wordt weggehaald.
6. Zie vorig antwoord.
7. Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. De berekening is opgenomen in de motivering bij het TAM-Omgevingsplan:

Type woning volgens Nota	Aantal woningen	Norm bewoners	Norm bezoekers	Werkdagnacht (100% bewoners, 0% bezoekers)
Woning tussen 75-100 m ²	10	1,7	0,2	17,0
Woning tussen 50-75 m ²	4	1,6	0,2	6,4
Woning sociale huur	6	1,3	0,2	7,8
Totaal	20			31,2

Parkeerbehoeftes auto gebaseerd op 'Nota Parkeernormen gemeente Gennep 2024'; (bebouwde kom)

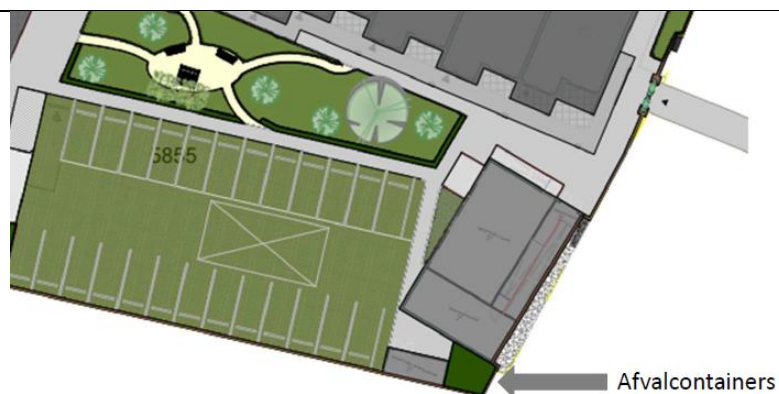
8. De inrichting van het parkeerterrein op eigen terrein van initiatiefnemer dient te voldoen aan de gemeentelijke normen.
9. Op eigen terrein bij de nieuwe woningen zijn er voldoende parkeerplaatsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen langs de Steendalerstraat zijn openbaar en mogen door iedereen gebruikt worden. Op voorhand wordt de vrees van indieners niet gedeeld omdat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

	10. Het verzoek om een kadastrale inmeting te doen is door de gemeente doorgegeven aan de eigenaar van de grond, tevens initiatiefnemer van dit plan. De gemeente is geen eigenaar van de grond. 11. Ook dit verzoek is door de gemeente doorgegeven aan initiatiefnemer omdat dit privaatrechtelijke afspraken zijn waarbij de gemeente geen partij is. 12. Eventuele installaties en warmtepompen dienen op voldoende afstand van de bestaande woningen geplaatst te worden en te voldoen aan de daarvoor geldende (geluids)normen. Initiatiefnemer dient hier bij de uitwerking van de nieuwbouw rekening mee te houden. Omdat de bestaande woningen allemaal op relatief ruime afstand liggen, wordt hiervan geen onevenredige hinder of overlast verwacht. 13. Initiatiefnemer is met de gemeente in overleg over de opslag en afvoer van huishoudelijk afval. Het gaat om reguliere woningen waarbij dan ook geen buitensporige of bedrijfsmatige afvalstromen aan de orde zijn. Verzameling en ophalen vindt op eigen terrein (in het hofje) plaats. 14. Initiatiefnemer dient bij de sloop van het gebouw te onderzoeken of er asbest aanwezig is en dit conform de wettelijke regels te verwijderen. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van deze planologische procedure. Indien aan de orde is hiervoor dan een aparte sloopvergunning nodig. 15. Onderdeel van de stukken bij dit Omgevingsplan is een bodemonderzoek op de locatie waarbij ook de tank benoemd is. De tank leidt niet tot een belemmering voor de realisatie van de woningen. Ook hiervoor geldt dat initiatiefnemer zich aan de geldende wet- en regelgeving moet houden. 16. Initiatiefnemer dient bij de nadere uitwerking rekening te houden met de aanwezige hoogteverschillen. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van infiltratiekratten om het hemelwater op te vangen en geleidelijk te infiltreren in de bodem. Op deze manier wordt er voldaan aan de waterbergingsopgave en kan wateroverlast bij hevige regenval worden voorkomen.
Conclusie	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd. Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsneden van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025

	- Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026 Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.
--	---

Naam	Indiener 02 (bewoner Steendalerstraat)
Samenvatting	1. Indiener maakt zich zorgen over de toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen. Ook door de smalle inrit is indiener bezorgd over overbelasting op de Steendalerstraat door wachtende voertuigen. De inrit is maar 3,6 meter, wat te smal is voor het passeren van voertuigen. 2. Indiener maakt zich zorgen over de toegankelijkheid naar het perceel voor hulpdiensten en reinigingsdiensten, omdat deze elkaar niet gelijktijdig kunnen passeren. De inrit is maar 3,6 meter, wat te smal is voor het passeren van voertuigen. 3. Indiener geeft aan dat door de hoogte van het gebouw veel zonlicht wordt weggenomen in de tuin. 4. Indiener vreest voor een waardevermindering van de woning door de hoogte van het bouwwerk vlak achter de woning te midden van een woonwijk. 5. Indiener is bang voor geluidsoverlast door een laag frequent geluid van warmtepompen en ventilatiesystemen. 6. Indiener geeft aan dat het bouwplan voorziet in een significante toename van verkeersbewegingen in de omgeving, wat zal leiden tot onveiligheid, verkeersdruk en lawaai. 7. Indiener geeft aan dat de straat niet breed is, en nu al wordt gebruikt voor parkeren door bewoners. Er is onvoldoende capaciteit, als bezoekers van de nieuwe woningen uit gaan kijken naar de straat. 8. Indiener vermeldt dat de privacy, door inkijk van bewoners op de hogere etage, onaanvaardbaar wordt geschonden. 9. Indiener verzoekt om de hoogte van het gebouw te verlagen, om inkijk in de tuinen te verminderen. 10. Indiener verzoekt om maatregelen te nemen om de toename van verkeersbewegingen te beperken. 11. Indiener verzoekt om voldoende toegankelijkheid voor hulpdiensten te garanderen. Indiener geeft als oplossing een stoplichtconstructie. Daarnaast geeft indiener aan dat de afstand van de Wagenstraat of Steendalerstraat naar het

	perceel meer is dan 40 meter, waardoor blussen vanaf de straten niet mogelijk is volgens de wettelijke voorschriften. 12. Indiener verzoekt om voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers op eigen terrein te realiseren. 13. Indiener maakt zich zorgen over de toegankelijkheid in de omliggende straten, vanwege containers aan de straat. De toegang is te smal voor afvaldiensten om bij de woningen te kunnen komen. 14. Indiener stelt dat er sprake is van een onzekere situatie. Het plan wordt de komende tijd in overleg verder vormgegeven, waardoor wijzigingen nog aan de orde kunnen zijn. Een en ander moet voor inzage van het plan bekend en definitief zijn om een rechtsonzekere situatie te voorkomen.
Reactie gemeente	1. Er zijn in november en december 2025 verkeerstellingen op de Steendalerstraat en de Wagenstraat uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het extra verkeer van de 20 nieuwe woningen op een verkeersveilige manier via de Steendalerstraat en de omliggende straten afgewikkeld kan worden. De in- en uitrit naar het terrein dient door initiatiefnemer verder uitgewerkt te worden en – in overleg met de gemeente – op een veilige manier ingericht te worden. 2. Passeren in de in-en uitrit is inderdaad niet mogelijk. Het terrein is echter voldoende bereikbaar voor de Brandweer en andere hulpdiensten zoals blijkt uit het advies van de Veiligheidsregio dat is bijgevoegd. Daarnaast moet initiatiefnemer zorgen dat het afval op een deugdelijke manier op eigen terrein ingezameld kan worden. Daarvoor worden ook voorzieningen getroffen zoals zichtbaar is op het inrichtingsplan dat aangepast is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. Er wordt een gezamenlijke berging met containers gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft in de presentatie voor omwonenden op 19 januari 2026 daarover het volgende laten zien.



STEENDALERHOF



3. De nieuwbouw krijgt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Dat is hoger dan de huidige bebouwing. Dit zal een zekere impact hebben op de omgeving. Echter gelet op de relatief diepe tuinen en de bestaande woningen op relatief ruimte afstand van de nieuwbouw leidt dit bouwplan niet tot onevenredige hinder naar de omgeving.
Initiatiefnemer heeft de mogelijke schaduwwerking nader in beeld gebracht. De volledige bezonningsstudie maakt als bijlage deel uit van het vast te stellen Omgevingsplan. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw niet tot onevenredige schaduwwerking leidt ten opzichte van de bestaande woonomgeving.
4. Als iemand van mening is dat er sprake is van een waardedaling dan kan een verzoek om vergoeding van nadeelcompensatie (planschade) worden ingediend. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure na afloop

	van de omgevingsplanprocedure afgehandeld. Alleen schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt en onevenredig is, komt in aanmerking. De gemeente verhaalt alle mogelijke nadeelcompensatie (planschade) op initiatiefnemer. Meer informatie staat op www.gennep.nl/nadeelcompensatie 5. Eventuele installaties en warmtepompen dienen op voldoende afstand van de bestaande woningen geplaatst te worden en te voldoen aan de daarvoor geldende (geluids)normen. Initiatiefnemer dient hier bij de uitwerking van de nieuwbouw rekening mee te houden. Omdat de bestaande woningen allemaal op relatief ruime afstand liggen, wordt hiervan geen onevenredige hinder of overlast verwacht. 6. Er zijn in november en december 2025 verkeerstellingen op de Steendalerstraat en de Wagenstraat uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het extra verkeer van de 20 nieuwe woningen op een verkeersveilige manier via de Steendalerstraat en de omliggende straten afgewikkeld kan worden. Het totaal aantal verkeersbewegingen na realisatie van de nieuwbouw blijft onder de richtlijnen die voor dergelijke wegen gelden. 7. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de nieuwbouw past binnen de capaciteit van de Steendalerstraat en de omliggende wegen. Aanpassing van de wegen is niet nodig. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de situatie ter plekke nader beschouwd en besloten dat de gemeente in ieder geval de volgende fysieke maatregelen ter plaatse in de Steendalerstraat gaat uitvoeren: - Lantaarnpaal ter hoogte van huisnummer 58 wordt verplaatst. - Inritconstructie (verlaagde stoepband) naar plangebied wordt verbreed. - De wegversmalling voor de huisnummers Steendalerstraat 54 en Steendalerstraat 61 wordt weggehaald. 8. De nieuwbouw krijgt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Dit zal een zekere impact hebben op de omgeving. Echter gelet op de relatief diepe tuinen en de bestaande woningen op relatief ruime afstand van de nieuwbouw leidt dit bouwplan niet tot onevenredige hinder naar de omgeving. Daarnaast heeft initiatiefnemer erbij het ontwerp van het bouwplan zoveel mogelijk rekening mee gehouden dat inkijk naar de omgeving zo beperkt mogelijk moet zijn. Ook is initiatiefnemer voornemens middels groen het bouwplan af te schermen van de omliggende woningen en tuinen. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld dat naar aanleiding van de zienswijzen is geactualiseerd. Dit maakt onderdeel uit van de bijlagen bij het Omgevingsplan. 9. Zie vorige antwoorden. Aan het verzoek wordt daarom niet tegemoet gekomen. 10. Zie antwoord onder punten 6 en 7. 11. De Veiligheidsregio (waar de Brandweer toe behoort) heeft het plan getoetst en een positief advies onder voorwaarden gegeven. Dit is als bijlage bij dit zienswijzenrapport gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is nogmaals om advies van de Veiligheidsregio gevraagd. Er is
--	--

	wederom positief onder voorwaarden geadviseerd. Dit advies d.d. 5 februari 2026 is als bijlage bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan opgenomen. Bij de verdere uitwerking dient initiatiefnemer aan de eisen uit deze adviezen te voldoen. 12. Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. De berekening is opgenomen in de motivering bij het TAM-Omgevingsplan, bezoekersparkeren is daarin opgenomen: <table><tr><th>Type woning volgens Nota</th><th>Aantal woningen</th><th>Norm bewoners</th><th>Norm bezoekers</th><th>Werkdagnacht (100% bewoners, 0% bezoekers)</th></tr><tr><td>Woning tussen 75-100 m²</td><td>10</td><td>1,7</td><td>0,2</td><td>17,0</td></tr><tr><td>Woning tussen 50-75 m²</td><td>4</td><td>1,6</td><td>0,2</td><td>6,4</td></tr><tr><td>Woning sociale huur</td><td>6</td><td>1,3</td><td>0,2</td><td>7,8</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>20</td><td></td><td></td><td>31,2</td></tr></table> <i>Parkeerbehoefte auto gebaseerd op 'Nota Parkeernormen gemeente Gennep 2024'; (bebouwde kom)</i> 13. Initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente een goede voorziening op eigen terrein te creëren om de afvalbakken neer te zetten. De afvalbakken worden niet langs de Steendalerstraat gezet maar op eigen terrein in het plangebied. De in-en uitrit is voldoende breed om het afval op te halen. In meerdere regionale handreikingen voor hulpdiensten (brandweer/veiligheidsregio's) staat een vrije breedte van 3,5 meter waar hier ook aan voldaan wordt. Deze vrije breedte van 3,5 meter wordt in de praktijk gebruikt als maatstaf voor incidentele doorgang van zware voertuigen (zoals brandweerwagens, ambulances en vuilniswagens) in smalle straten/achterterreinen. 14. Van een rechtsonzekere situatie is geen sprake. Dit TAM-Omgevingsplan geeft duidelijke kaders waar initiatiefnemer zich aan dient te houden. Deze ingediende zienswijze is ingebracht op het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan en volgende stap is het definitieve TAM-Omgevingsplan. Voor de daadwerkelijke bouw van de woningen is ook een omgevingsvergunning (Bouwvergunning) nodig die op een later tijdstip aangevraagd wordt en waarbij aan dit Omgevingsplan en aan alle relevante wet- en regelgeving wordt getoetst. In het kader van deze Omgevingsplanprocedure zijn alle belangen in beeld gebracht en afgewogen. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.	Type woning volgens Nota	Aantal woningen	Norm bewoners	Norm bezoekers	Werkdagnacht (100% bewoners, 0% bezoekers)	Woning tussen 75-100 m ²	10	1,7	0,2	17,0	Woning tussen 50-75 m ²	4	1,6	0,2	6,4	Woning sociale huur	6	1,3	0,2	7,8	Totaal	20			31,2
Type woning volgens Nota	Aantal woningen	Norm bewoners	Norm bezoekers	Werkdagnacht (100% bewoners, 0% bezoekers)																						
Woning tussen 75-100 m ²	10	1,7	0,2	17,0																						
Woning tussen 50-75 m ²	4	1,6	0,2	6,4																						
Woning sociale huur	6	1,3	0,2	7,8																						
Totaal	20			31,2																						
Conclusie	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd.																									

	Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsnedes van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025 - Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026 Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.
--	---

Naam	Indiener 03 (bewoner Steendalerstraat)
Samenvatting	1. Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan de eisen voor bereikbaarheid uit het BBL en de landelijke richtlijnen van Brandweer Nederland. De voorgestelde ontsluiting maakt het onmogelijk om brandbestrijding en reddingstaken veilig uit te voeren. 2. Indiener geeft aan dat het advies van de Veiligheidsregio niet ter inzage heeft gelegen. Daarbij geeft indiener aan dat het advies ondeugdelijk en op verkeerde feiten tot stand is gekomen. 3. Indiener merkt op dat het gemeentebestuur een wettelijke zorgplicht heeft om risico's te voorkomen of te beperken. Deze zorgplicht wordt ernstig geschonden door het toestaan van deze ontwikkeling. Daarbij oordeelt de Afdeling bestuursrechtspraak herhaaldelijk dat een plan waarbij hulpdiensten onvoldoende toegang hebben, niet kan worden vastgesteld. 4. Indiener stelt dat er sprake is van een motiveringsgebrek, vanwege het ontbreken van een volwaardige verkeersstudie. Hiermee voldoet de besluitvorming niet aan artikel 3:2 en 3:11 van de Awb. 5. Indiener vindt het bijzonder dat, in het kader van een Woo-verzoek, recente verkeerstellingen in de omgeving niet snel gevonden kunnen worden. Het ontwerp omgevingsplan ligt al voor, waarbij dus geen rekening is gehouden met de recente verkeerstellingen. 6. Indiener merkt op dat het plan voorbij gaat aan zowel de gemeentelijke parkeernota als de CROW-kencijfers. Dit leidt tot parkeeroverlast elders in de

	omgeving. Dit acht de Afdeling onaanvaardbaar. Daarmee is onvoldoende borging van de verplicht benodigde parkeerplaatsen. 7. Indiener merkt op dat de bestaande aanwezige parkeerdruk niet is onderzocht noch bij het ontwerp is betrokken. 8. Indiener stelt dat het aantal opgenomen fietsparkeerplaatsen substantieel lager is dan het vereiste aantal. Het ontbreken hiervan leidt tot een strijdigheid met de eisen uit het BBL. 9. Indiener stelt dat het niet toegestaan is om volgens de Nota parkeernormen af te wijken van de parkeernorm zonder dat daar een deugdelijk onderzoek of onderbouwing aan ten grondslag ligt. Vastelling van dit plan zal leiden tot het toestaan van niet onderzochte en onderbouwde afwijkingsmogelijkheden van de parkeerbehoefte. 10. Indiener geeft aan dat de feitelijke hoogte van het gebouw 9 meter is; 7,5 meter van het gebouw en 1,5 meter van het hoger liggende terrein. 11. Indiener stelt dat de beoordeling van het woon- en leefklimaat onmogelijk is, zonder bezonnings- en schaduwanalyse. 12. Indiener stelt dat wanneer er aanzienlijk inkijk naar woonruimtes of privé buitenruimtes ontstaat, dat zwaar meegewogen moet worden in de planbeoordeling. 13. Indiener merkt op dat de appartementen op de verdiepingen leiden tot directe inkijk in de woningen en tuinen van omwonenden. De Afdeling erkent dat privacy onderdeel is van het beschermde recht op privéleven. Wanneer dit belang niet wordt afgewogen, is dit in strijd met artikel 3:4 van de Awb. 14. Indiener geeft aan dat de Raad van State herhaaldelijk heeft geoordeeld dat bij substantiële hoogte- of volumevermeerderingen een zichtlijnen- en privacy-analyse, schaduwanalyse en daglicht-/ lichtonderzoek vereist zijn. 15. Indiener acht het wenselijk om naar aanleiding van bovengenoemde analyses mitigerende maatregelen te nemen. 16. Indiener merkt op dat bewoners van omliggende straten onvoldoende zijn betrokken, waarbij de participatie geen reële invloed heeft gehad op de planvorming. 17. Indiener stelt dat de belanghebbenden geen volledig beeld hebben kunnen vormen, vanwege het ontbreken van stukken gedurende meerdere weken,
--	--

	waaronder het advies van de veiligheidsregio. Hierdoor hebben belanghebbenden geen volledige zienswijze in kunnen dienen. 18. Indiener geeft aan dat de Awb vereist dat alle relevante stukken correct en tijdig ter inzage worden gelegd, anders is de terinzagelegging onrechtmatig. 19. Indiener stelt dat het ontbreken van een archeologisch bodemonderzoek, cultuurhistorische analyse en explosievenadvies strijdig is met de Erfgoedwet, Omgevingsverordening en Omgevingswet. 20. Indiener merkt op dat er geen onderzoek is gedaan naar: cumulatie van geluid, effecten van de warmtepomp en WKO-systemen, impact van zonnepanelen op brandveiligheid en lichtreflectie, energieprestatie en hittestress. 21. Indiener geeft aan dat door het ontbreken van een volledig bodemonderzoek, niet is vastgesteld of de bodem geschikt is voor deze vorm van bebouwing, heipalen vereist zijn en welk risico trillingen opleveren voor de bestaande woningen. 22. Indiener stelt dat het verwijzen naar niet normerende beleidsdocumenten onverenigbaar is met het rechtszekerheidsbeginsel. 23. Indiener merkt op dat de motivatie niet ingaat op sociale veiligheid, terwijl de afgesloten hof-structuur haaks staat op het Politiekeurmerk Veilig Wonen. 24. Indiener stelt dat geen integrale afweging van gezondheid heeft plaatsgevonden, waardoor niet is onderbouwd of er sprake is van ETFAL. 25. Indiener acht het onduidelijk welke straatpeil is gehanteerd, waardoor het plan in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel. 26. Indiener geeft aan dat een heldere en toetsbare definitie van “woon- en leefklimaat” ontbreekt in de planregels.
Reactie gemeente	1. De stelling van indiener over de bereikbaarheid van hulpdiensten is onjuist. In meerdere regionale handreikingen voor hulpdiensten (brandweer/veiligheidsregio's) staat een vrije breedte van 3,5 meter waar hier ook aan voldaan wordt. Deze vrije breedte van 3,5 meter wordt in de praktijk gebruikt als maatstaf voor incidentele doorgang van zware voertuigen (zoals brandweerwagens, ambulances en vuilniswagens) in smalle straten/achterterreinen. De Veiligheidsregio (waar de Brandweer toe behoort) heeft het plan in 2023 getoetst en een positief advies onder voorwaarden gegeven. Dit is als bijlage bij dit zienswijzenrapport gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is nogmaals om advies van de Veiligheidsregio gevraagd. Er is wederom positief onder voorwaarden

	geadviseerd. Dit advies d.d. 5 februari 2026 is als bijlage bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan opgenomen. Bij de verdere uitwerking dient initiatiefnemer aan de eisen uit deze adviezen te voldoen. 2. Het advies van de Veiligheidsregio heeft an sich niet ter inzage gelegen maar de conclusies zijn wel in de motivering van het TAM-Omgevingsplan opgenomen. Kernvraag, en die is in diverse zienswijzen en ook tijdens de informatieavond in 2023 al benoemd, is of de locatie voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten. Het antwoord is “ja” en dat wordt bevestigd door het advies van de Veiligheidsregio en is van gemeentezijde ook al mondeling tijdens de informatieavond in 2023 toegelicht. Op diverse plekken in deze Nota is gemotiveerd waarom de ontsluiting via de Steendalerstraat voldoende is voor incidenteel zwaar verkeer zoals hulpdiensten en afvalinzamelaars. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde richtlijnen hiervoor. Zoals ook onder 1 is opgenomen is het advies van de Veiligheidsregio uit 2023 bij deze Nota gevoegd en recent nogmaals een advies gevraagd. Ook bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) in een later stadium heeft dit aspect nadrukkelijk de aandacht. 3. De stellingen van indiener zijn onjuist: de gemeente voldoet namelijk wél aan haar zorgplicht én het plangebied is wél voldoende bereikbaar voor hulpdiensten. Een en ander blijkt uit de adviezen van de Veiligheidsregio uit 2023 en 2026 en uit de beantwoording van het gestelde onder 1. 4. Van een motiveringsgebrek is geen sprake, er is in de motivering van het TAM-Omgevingsplan (paragraaf 4.2) uitgebreid gemotiveerd waarom deze ontwikkeling ook qua verkeer mogelijk is. Daarnaast is er als bijlage 5 een rapport “Analyse verkeer” van een deskundig adviesbureau opgenomen bij het TAM-Omgevingsplan. Tenslotte zijn er in november/december 2025 nog verkeerstellingen uitgevoerd. Uit alles blijkt dat de verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van dit woningbouwplan op een veilige manier afgewikkeld kunnen worden. 5. De gemeente voert doorlopende verkeerstellingen uit. In dit geval zijn er in de periode 10 november 2025 tot en met 2 december 2025 specifiek op de Wagenstraat en Steendalerstraat in Gennep verkeerstellingen uitgevoerd. Deze bevestigen nogmaals de eerder al getrokken conclusies, namelijk dat de realisatie van 20 nieuwbouwwoningen niet leidt tot een onevenredige verkeersdruk op de Steendalerstraat en omgeving. 6. Het TAM-Omgevingsplan bevat in de motivering en de regels duidelijke kaders waaraan initiatiefnemer zicht dient te houden. Er moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden conform de parkeernormen van de gemeente Gennep die gebaseerd zijn op de landelijke richtlijnen die indiener aanhaalt. 7. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid geen parkeerdruk onderzoek nodig is.
--	--

	8. Het aantal fietsparkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke eisen en dit is voldoende gemotiveerd in paragraaf 4.2 van de motivering bij het TAM-Omgevingsplan. 9. Er is geen sprake van afwijken van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk beleid en dat is voldoende beschreven in het TAM-Omgevingsplan. 10. Het hoogteverschil in de huidige situatie is een nadrukkelijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Dit is niet alleen door deze indiener maar ook door diverse andere omwonenden en ook door de gemeente richting initiatiefnemer aangegeven. Initiatiefnemer heeft de hoogtes nader in beeld gebracht. Het volledige document met dwarsdoorsnedes maakt als bijlage deel uit van het vast te stellen Omgevingsplan. De maximaal bouwhoogte is in de regels van het TAM-Omgevingsplan verlaagd naar 6,5 meter en die moet gemeten worden vanaf “straatpeil”. Dit is in de regels van het TAM-Omgevingsplan opgenomen en daarmee juridisch afdoende geborgd. 11. Een bezonnings- en schaduwanalyse is in dit geval niet noodzakelijk vanwege de relatief geringe maximale bouwhoogte van 6,5 meter in relatie tot de relatief grote afstand tot de bestaande woningen. Desondanks heeft initiatiefnemer n.a.v. de ingekomen zienswijzen alsnog een dergelijke analyse uit laten voeren. Hieruit blijkt dat van onevenredige hinder of nadeel voor de omgeving geen sprake is. Deze analyse is als bijlage bij de motivering van het Omgevingsplan opgenomen. 12. Gelet op de relatief diepe tuinen en de bestaande woningen op relatief ruime afstand van de nieuwbouw leidt dit bouwplan niet tot onevenredige hinder naar de omgeving. Daarnaast heeft initiatiefnemer erbij het ontwerp van het bouwplan zoveel mogelijk rekening mee gehouden dat inkijk naar de omgeving zo beperkt mogelijk moet zijn. Ook is initiatiefnemer voornemens middels groen het bouwplan af te schermen van de omliggende woningen en tuinen. Het inpassingsplan (met daarop het geplande groen) is n.a.v. de ingekomen zienswijzen geactualiseerd door initiatiefnemer en maakt als zodanig deel uit van de bijlagen bij de Regels en de Motivering van het vast te stellen TAM-Omgevingsplan. 13. In vervolg op het vorige punt: de privacy van omwonenden en andere belanghebbenden wordt door dit bouwplan niet onevenredig aangetast. Het bouwplan heeft zeker enige impact maar er is geen sprake van onevenredige hinder door de realisatie van deze woningen met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. 14. Indiener verwijst naar jurisprudentie over “<i>substantiële hoogte- of volumevermeerderingen</i>”. Daarvan is hier geen sprake om de volgende redenen: - De nieuwbouwwoningen zijn gepland op dezelfde plek waar het bestaande gebouw nu staat. - Het bouwvlak voor de nieuwbouwwoningen is op nagenoeg dezelfde plek geprojecteerd als het bouwvlak in het oude bestemmingsplan.
--	--

	- De maximale bouwhoogte is 6,5 meter tegenover 6 meter in het oude bestemmingsplan. - Het bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld en wordt passend in de omgeving geacht. - De bestaande woningen liggen op relatief grote afstand van de geplande nieuwbouwwoningen. Zoals eerder aangegeven heeft deze nieuwbouw zeker impact op de omgeving. Deze is echter niet onevenredig. Het (algemene) belang van de realisatie van deze nieuwe woningen is afgewogen tegen de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Daarbij speelt ook een rol dat het bestaande pand nu nog een gemengde bestemming heeft waarbinnen ook bedrijven en sportactiviteiten met ondergeschikte horeca toegestaan is. De gemeente hecht er belang aan dat deze locatie “verkleurt” naar de functie wonen die beter past binnen deze woonomgeving. 15. Er worden door initiatiefnemer – in overleg met omwonenden en gemeente – zoveel mogelijk maatregelen genomen om het bouwplan goed in te passen in de omgeving. De voorzijdes van de woningen zijn bijvoorbeeld naar het binnenterrein gericht en aan de achterzijden wordt een groene afscheiding naar de bestaande woningen en tuinen gecreëerd. 16. Initiatiefnemers hebben in het voortraject op 12 juli 2023 een informatieavond georganiseerd waarbij ook de gemeente aanwezig was om vragen te beantwoorden. Daarna hebben zij schriftelijk de omwonenden geïnformeerd en individuele gesprekken met een aantal belanghebbenden gevoerd. Ook heeft de gemeente in 2025 diverse gesprekken met omwonenden gevoerd. Op 19 januari 2026 heeft er vervolgens een tweede informatieavond plaatsgevonden. In het gehele traject zijn – inclusief de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen – voldoende mogelijkheden geweest om te reageren voor belanghebbenden. 17. Alle relevante stukken hebben ter inzage gelegen conform de eisen die de wet daaraan stelt. Zoals eerder aangegeven heeft het advies van de Veiligheidsregio an sich niet ter inzage gelegen maar de conclusies zijn wel in de motivering van het TAM-Omgevingsplan opgenomen en ook al in juli 2023 door de gemeente tijdens de informatieavond toegelicht. Iedereen heeft tijdens de inzage termijn - maar ook daarvoor in de periode vanaf de informatiebijeenkomst in juli 2023 tot heden - voldoende kans gehad om de benodigde informatie te verzamelen en bekijken. 18. Zie vorige antwoord: van een onrechtmatige terinzagelegging is op geen enkele wijze sprake. 19. De relevante aspecten zijn allemaal onderzocht danwel gemotiveerd benoemd in de motivering van het TAM Omgevingsplan. Voor wat betreft het gestelde door indiener over archeologie verwijzen wij naar paragraaf 4.8 van de motivering. Voor wat betreft cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd bij vaststelling van het TAM-Omgevingsplan.
--	---

	20. Indiener haalt verder de cumulatie van geluid, effecten van de warmtepomp en WKO-systemen, impact van zonnepanelen op brandveiligheid en lichtreflectie, energieprestatie en hittestress aan. Hiervoor geldt het volgende: - Cumulatie van geluid is niet aan de orde. Het omgevingsplan staat woningen toe in een woonomgeving waarvoor geen specifiek onderzoek nodig is. Wél is het effect van het wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen onderzocht, dat onderzoek maakt als bijlage deel uit van de stukken. Andere geluidbronnen waardoor cumulatie onderzocht moet worden zijn niet aan de orde. - De eventuele warmtepomp en WKO-systemen dienen te voldoen aan de daarvoor geldende eisen. Die geldende eisen, gecombineerd met de relatief ruime afstand tot bestaande woningen, leiden tot de conclusie dat geen sprake is van onevenredige negatieve invloed. - Eventuele zonnepanelen dienen te voldoen aan de daarvoor geldende eisen op het gebied van brandveiligheid. - Mogelijke lichtreflectie van eventuele zonnepanelen leidt vanwege de relatief ruime afstand tot bestaande woningen tot de conclusie dat geen sprake is van onevenredige negatieve invloed. - Voor de energieprestatie van de nieuwe woningen gelden aparte regels, los van dit TAM-Omgevingsplan. Op de energieprestatie van de bestaande woningen heeft dit bouwplan niet of nauwelijks invloed. - Doordat het nieuwbouwplan zorgt voor vergroening ten opzichte van de bestaande situatie op de locatie, zal mogelijke hittestress eerder afnemen dan toenemen. 21. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van woningen. Dat onderzoek is voor deze fase van het TAM-Omgevingsplan voldoende. Bij de volgende fases, de omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning) en de daadwerkelijke sloop- en nieuwbouw, moet initiatiefnemer voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Het kan zijn dat dan inderdaad nader bodemonderzoek en/of een nadere motivering nodig is. 22. Alle normen en beleidsstukken waarnaar verwezen wordt in het TAM-Omgevingsplan en de bijlagen zijn voldoende concreet en toetsbaar. 23. De vrees voor een sociaal onveilige situatie wordt niet gedeeld. Het nieuwbouwplan voorziet juist in een hofje met twee ingangen waardoor doorloop en sociale veiligheid gestimuleerd wordt. 24. De mening van indiener dat geen integrale afweging van gezondheid heeft plaatsgevonden, waardoor niet is onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), wordt niet gedeeld. Zoals in het TAM-Omgevingsplan, maar ook in deze Nota van Zienswijzen, toegelicht vindt er een kwaliteitsverbetering plaats op deze locatie doordat een 'bedrijfs'-functie verdwijnt en een nieuwbouwplan met 20 woningen gerealiseerd wordt. Oude bebouwing wordt gesloopt en nieuwe woningen met een groene inpassing worden gerealiseerd. Dit leidt
--	--

	juist tot een verbetering van de gezondheid. Door het bouwplan zelf maar ook door de woonfunctie in plaats van een andere functie die anno 2026 niet meer passend is in een woonwijk. 25. In de regels van het TAM-Omgevingsplan staat het volgende: straatpeil: - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; en - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning) in een volgende fase moet initiatiefnemer duidelijk inzichtelijk maken dat de maximale bouwhoogte van 6,5 meter niet overschreden wordt en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot het straatpeil. 26. Een definitie van “woon- en leefklimaat” hoeft niet in de planregels te staan. Uit de motivering van het TAM-Omgevingsplan, gecombineerd met de bijlagen en hetgeen in deze Nota van Zienswijzen staat, blijkt voldoende dat het woon-en leefklimaat van omwonenden en andere belangen niet onevenredig wordt aangetast. Alle relevante aspecten zijn in beeld gebracht en afgewogen. Het (algemeen) belang van woningbouw waar veel behoefte aan bestaat, is één van die afgewogen belangen.
Conclusie:	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd. Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsneden van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025 - Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026 Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.

Naam	Indiener 04 (bewoner Kruisstraat)

Samenvatting	1. Indiener verzoekt om de bouwhoogte of situering aan te passen, omdat de hoogte van 7,5 meter fors is, en effect heeft op de privacy. 2. Indiener verzoekt de gemeente op een objectieve verkeersanalyse uit te voeren en passende maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te borgen. 3. Indiener verzoekt de gemeente om de parkeerbehoefte van het plan volledig op eigen terrein plaats te laten vinden. 4. Indiener verzoekt de gemeente eisen op te nemen die geluidshinder voor omwonenden beperken.
Reactie gemeente	1. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de bouwhoogte inderdaad toe. Op grond van het 'oude' bestemmingsplan was er overigens een bouwhoogte van 6 meter toegestaan. In het nu voorliggende Omgevingsplan is dat 6,5 meter hoogte. Het bouwplan is stedenbouwkundig getoetst en passend geacht. Gelet op de relatief diepe tuinen en de bestaande woningen op relatief ruimte afstand van de nieuwbouw leidt dit bouwplan niet tot onevenredige hinder naar de omgeving. Daarnaast heeft initiatiefnemer er bij het ontwerp van het bouwplan zoveel mogelijk rekening mee gehouden dat inkijk naar de omgeving zo beperkt mogelijk moet zijn. Ook is initiatiefnemer voornemens middels groen het bouwplan af te schermen van de omliggende woningen en tuinen. 2. Bij het TAM-Omgevingsplan (bijlage 5) is een rapport met een verkeerskundige analyse opgenomen. Verder zijn er in november en december 2025 verkeerstellingen op de Steendalerstraat en de Wagenstraat uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het extra verkeer van de 20 nieuwe woningen op een verkeersveilige manier via de Steendalerstraat en de omliggende straten afgewikkeld kan worden. Het totaal aantal verkeersbewegingen na realisatie van de nieuwbouw blijft onder de richtlijnen die voor dergelijke wegen gelden. 3. De parkeerbehoefte dient conform het gemeentelijk parkeerbeleid inderdaad volledig op eigen terrein plaats te vinden. Dat is ook zo opgenomen in het TAM-Omgevingsplan. 4. Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt 20 nieuwe woningen mogelijk in een bestaande woonomgeving. Op grond van de huidige bestemming mogen er bedrijven en sport met horeca gevestigd worden op deze plek. Verwacht wordt dat deze nieuwe woonfunctie niet tot geluidsoverlast zal leiden. Los van de normale eisen tegen geluidsoverlast is er geen noodzaak hier specifieke voorwaarden aan deze nieuwbouwwoningen te stellen.
Conclusie	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd.

	Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsnedes van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025 - Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026 Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.
--	---

Naam	Indiener 05 (bewoner Steendalerstraat)
Samenvatting	1. Indiener verzoekt de gemeente een objectieve verkeersanalyse uit te voeren en passende maatregelen te nemen, om de verkeersveiligheid te borgen. 2. Indiener verzoekt de gemeente om de toegankelijkheid van de hulpdiensten 100% te borgen. 3. Indiener verzoekt de gemeente om de parkeerbehoefte van het plan volledig op eigen terrein plaats te laten vinden. 4. Indiener verzoekt de gemeente te kijken naar de hoogte, positionering en massa van het gebouw, en te onderzoeken of aanpassingen mogelijk zijn. 5. Indiener verzoekt de gemeente eisen op te nemen die geluidshinder voor omwonenden beperken.
Reactie gemeente	1. Bij het TAM-Omgevingsplan (bijlage 5) is een rapport met een verkeerskundige analyse opgenomen. Verder zijn er in november en december 2025 verkeerstellingen op de Steendalerstraat en de Wagenstraat uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het extra verkeer van de 20 nieuwe woningen op een verkeersveilige manier via de Steendalerstraat en de omliggende straten afgewikkeld kan worden. Het totaal aantal verkeersbewegingen na realisatie van de nieuwbouw blijft onder de richtlijnen die voor dergelijke wegen gelden. 2. De Veiligheidsregio (waar de Brandweer toe behoort) heeft het plan in 2023 getoetst en een positief advies onder voorwaarden gegeven. Dit is als bijlage bij dit zienswijzenrapport gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is nogmaals om advies van de Veiligheidsregio gevraagd. Er is wederom positief onder voorwaarden geadviseerd. Dit advies d.d. 5 februari 2026 is als bijlage bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan

	opgenomen. Bij de verdere uitwerking dient initiatiefnemer aan de eisen uit deze adviezen te voldoen. 3. De parkeerbehoefte dient conform het gemeentelijk parkeerbeleid inderdaad volledig op eigen terrein plaats te vinden. Dat is ook zo opgenomen in het TAM-Omgevingsplan. 4. In juli 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij het plan de eerste keer gepresenteerd is. De afgelopen 2,5 jaar is het plan verder uitgewerkt en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. De nieuwbouwwoningen zijn gepland op dezelfde plek waar het bestaande gebouw nu staat. Het bouwvlak voor de nieuwbouwwoningen is op nagenoeg dezelfde plek geprojecteerd als het bouwvlak in het oude bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is 6,5 meter tegenover 6 meter in het oude bestemmingsplan. Het bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld en wordt passend in de omgeving geacht. De bestaande woningen liggen op relatief grote afstand van de geplande nieuwbouwwoningen. Deze nieuwbouw heeft zeker impact op de omgeving. Deze is echter niet onevenredig. Het (algemene) belang van de realisatie van deze nieuwe woningen is afgewogen tegen de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Daarbij speelt ook een rol dat het bestaande pand nu nog een gemengde bestemming heeft waarbinnen ook bedrijven en sportactiviteiten met ondergeschikte horeca toegestaan is. De gemeente hecht er belang aan dat deze locatie “verkleurt” naar de functie wonen. 5. Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt 20 nieuwe woningen mogelijk in een bestaande woonomgeving. Op grond van de huidige bestemming mogen er bedrijven en sport met horeca gevestigd worden op deze plek. Verwacht wordt dat deze nieuwe woonfunctie niet tot geluidsoverlast zal leiden. Los van de normale eisen tegen geluidsoverlast is er geen noodzaak hier specifieke voorwaarden aan deze nieuwbouwwoningen te stellen.
Conclusie	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd. Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsneden van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025 - Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026

	Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.
--	---

Naam	Indiener 06 (bewoner Picardie)
Samenvatting	1. De indiener geeft aan dat toezeggingen van initiatienemers niet worden nagekomen. 2. Er is sprake van wantrouwen richting betrokken initiatiefnemers door niet nagekomen afspraken. 3. Verzoek om overleg met gedegen verslaglegging en eventueel een neutrale partij om misinterpretatie te voorkomen. 4. Verzoek om verwijdering van naam uit omgevingsdialoog (blz. 12), omdat dit als onprofessioneel wordt ervaren. 5. Onvolledig en onduidelijk inrichtingsplan: - Geen maatvoering, slecht leesbare teksten. - Onduidelijkheid over erfafscheidingen, klimplanten, schermen, groenvoorziening. - Onzekerheid over eigendomsgrenzen, materialen (pad, hagen, bomen). 6. Toegezegde hoge groenvoorziening (5-6 meter) ontbreekt op tekening. 7. Vraag welke woningen koop en welke huur worden. 8. Vrees voor geluidsoverlast door installaties zoals airco's en warmtepompen. En waar worden deze geplaatst? 9. Wat gebeurt er met de huidige erfafscheidingen en wie is verantwoordelijk voor schade? 10. Risico op afvalcontainers en ongedierte aan achterzijde. Wordt dit openbaar terrein? 11. Vrees voor mogelijke overlast door hangjongeren en activiteiten zoals BBQ-en. 12. De toegangsweg is smal waarbij twee auto's elkaar niet kunnen passeren. Hoe wordt dit deugdelijk geregeld? 13. Er is een bouwhoogte van 7,5 meter aangevraagd, hoe zit het dan met de uitloop van liften en dakranden etc. 14. Hoe zit het met het hoogteverschil?
Reactie gemeente	1. Initiatiefnemer heeft, op verzoek van de gemeente, op 19 januari 2026 een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd met als doel het ontstane wantrouwen te herstellen en duidelijke informatie te geven. 2. Dit wordt ter kennisname aangenomen. Gemeente is niet aanwezig geweest bij een gesprek (gesprekken) tussen initiatiefnemers en indiener. De gemeente was wel aanwezig bij de tweede informatiebijeenkomst op 19 januari 2026. Tijdens die avond heeft initiatiefnemer op correcte wijze een aantal aspecten nader verduidelijkt. Ook zijn een aantal aspecten nader

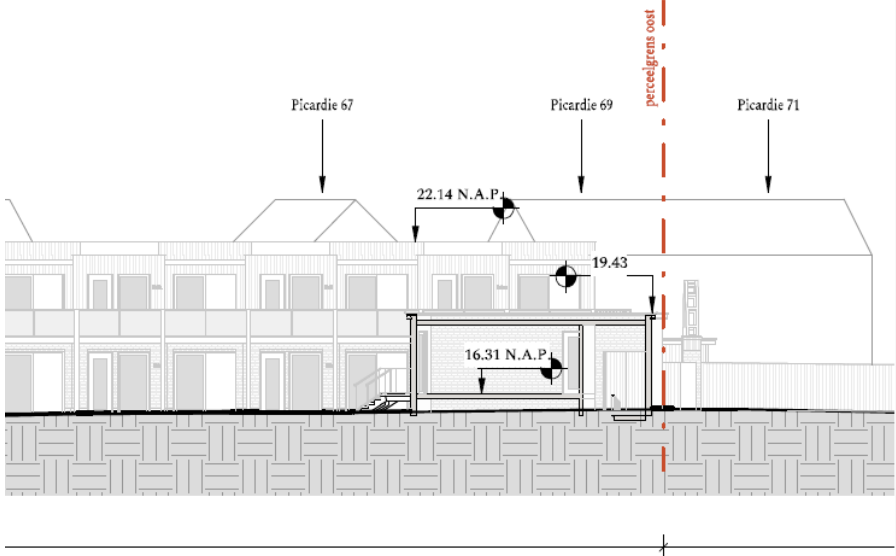
	onderzocht en uitgewerkt en de bevindingen daarvan worden toegevoegd bij de motivering van het Omgevingsplan. 3. Zie punt 1 en 2. 4. Verzoek is doorgegeven aan initiatiefnemer. 5. Als bijlage bij de regels van het TAM-Omgevingsplan was een inrichtingsplan opgenomen. Daarop stond letterlijk vet gedrukt: <i>“Inrichtingsplan - indicatief - kan nog wijzigen na overleg gemeente/bewoners”</i>. Uit de ingekomen zienswijzen en de gesprekken die wij als gemeente met diverse omwonenden hebben gevoerd bleek dat er veel onduidelijkheid over de inrichting van het terrein bestond. Naar aanleiding hiervan is richting initiatiefnemer aangegeven dat er een tweede informatieavond noodzakelijk is. Juist ook om de vragen die deze indiener stelt te beantwoorden. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat een deel van de vragen (o.a. over erfafscheidingen en perceelsgrenzen) privaatrechtelijk van aard zijn waarbij de gemeente formeel geen partij is. De gemeente hecht er echter veel waarde aan dat er geen onduidelijkheid blijft bestaan over het inrichtingsplan. Een geactualiseerde versie van het inrichtingsplan is daarom opgenomen als bijlage bij de motivering van het vast te stellen Omgevingsplan. Tijdens een tweede informatiebijeenkomst op 19 januari 2026 is dit inrichtingsplan ook door initiatiefnemer aan de omwonenden toegelicht. 6. Zie ook vorige punt. 7. Het hofje bevat een mix van koop- en huurwoningen. Ruimtelijk is het in het kader van deze Omgevingsplanprocedure niet relevant of het koop of huur is. 8. Eventuele installaties en warmtepompen dienen op voldoende afstand van de bestaande woningen geplaatst te worden en te voldoen aan de daarvoor geldende (geluids)normen. Initiatiefnemer dient hier bij de uitwerking van de nieuwbouw rekening mee te houden. Omdat de bestaande woningen allemaal op relatief ruime afstand liggen, wordt hiervan geen onevenredige hinder of overlast verwacht. 9. Initiatiefnemer dient met de omwonenden afspraken te maken over bestaande en toekomstige erfafscheidingen. Dit is “burenrecht” dat geregeld is in het Burgerlijk Wetboek en waarbij de gemeente geen partij is. 10. Het terrein wordt geen openbaar terrein en geen openbaar gebied van de gemeente. Initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente een goede voorziening op eigen terrein te creëren om de afvalbakken neer te zetten. De afvalbakken worden niet langs de Steendalerstraat gezet maar op eigen terrein in het plangebied. Daarvoor worden ook voorzieningen getroffen zoals zichtbaar is op het inrichtingsplan dat aangepast is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. Er wordt een gezamenlijke berging met containers gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft in de presentatie voor omwonenden op 19 januari 2026 daarover het volgende laten zien.
--	--



STEENDALERHOF



11. De locatie krijgt een woonfunctie (woonbestemming) waarbinnen gebruik conform die bestemming toegestaan is. Op voorhand is geen reden om aan te nemen dat er overlast gaat plaatsvinden binnen die woonbestemming.
12. De in-en uitrit is voldoende breed om in en uit te rijden. Het rapport van verkeerskundig bureau Goudappel maakt deel uit van de bijlagen bij de motivering van het Omgevingsplan en daarin staat het volgende: *“De zuidelijke toegangsweg heeft voldoende breedte (circa 4,0 meter) voor een personenauto in een richting. Met deze breedte is het nog mogelijk een loopstrook te realiseren. Bovendien hebben weggebruikers door de rechtstand van de toegangsweg voldoende zicht op eventueel naderend verkeer. Weggebruikers hebben naar verwachting voldoende reactietijd om een klein stukje achteruit te rijden en elkaar voor te laten gaan. Zowel op de Steendalerstraat als op het eigen terrein is voldoende ruimte waar het verkeer kan opstellen om tegemoetkomend verkeer te laten passeren.”*

	De erftoegangsweg is breed genoeg voor personenauto's maar die kunnen inderdaad niet passeren. Initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente zorg te dragen voor een verkeersveilige oplossing, bijvoorbeeld middels bebording. 13. De maximale bouwhoogte is in het vast te stellen Omgevingsplan verlaagd van de 7.5 meter die in het ontwerp van het Omgevingsplan stond naar 6,5 meter in het vast te stellen Omgevingsplan. De bouwhoogte van 6,5 meter geldt voor de woningen zelf. "Ondergeschikte bouwdelen" zoals installaties mogen daar inderdaad nog bovenop geplaatst worden. Of dit daadwerkelijk gebeurt, dient initiatiefnemer duidelijk te maken in de nog aan te vragen omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning). En verder geldt dan het antwoord zoals hiervoor onder 8 opgenomen. 14. In het TAM-Omgevingsplan zijn duidelijke regels over de bouwhoogte van 6,5 meter opgenomen. Initiatiefnemer heeft de hoogtes nader in beeld gebracht. Dat document met dwarsdoorsneden maakt als bijlage deel uit van het vast te stellen Omgevingsplan. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen waaruit blijkt dat de nieuwbouw niet onevenredig hoog is ten opzichte van de bestaande woonomgeving.  Bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning) toetst de gemeente of de woningen voldoen aan de regels van het TAM-Omgevingsplan.
Conclusie	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd.

	Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsnedes van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025 - Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026 Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.
--	---

Naam	Indiener 07 (bewoner Steendalerstraat)
Samenvatting	1. Indiener verzoekt om de bouwhoogte van het plan terug te brengen van 7,5 meter naar 6 meter. 2. Indiener verzoekt om deugdelijke erfafscheidingen te realiseren tussen het plangebied en hun eigen perceel. 3. Indiener verzoekt om te voorzien in hoge, groenblijvende bomen, om het zicht vanuit de appartementen op het perceel weg te nemen of te verkleinen. 4. Indiener verzoekt de gemeente om een ontsluiting vanaf perceel 5854 richting het plangebied en de Steendalerstraat op te nemen in het plan.
Reactie gemeente	1. In juli 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij het plan de eerste keer gepresenteerd is. De afgelopen 2,5 jaar is het plan verder uitgewerkt en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. De nieuwbouwwoningen zijn gepland op dezelfde plek waar het bestaande gebouw nu staat. Het bouwvlak voor de nieuwbouwwoningen is op nagenoeg dezelfde plek geprojecteerd als het bouwvlak in het oude bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte in het ontwerp Omgevingsplan was 7,5 meter en wordt in het voorliggende vast te stellen Omgevingsplan teruggebracht naar 6,5 meter. De bouwhoogte was overigens 6 meter in het oude bestemmingsplan. Het bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld en wordt passend in de omgeving geacht. De bestaande woningen liggen op relatief grote afstand van de geplande nieuwbouwwoningen. Deze nieuwbouw heeft zeker impact op de omgeving. Deze is echter niet onevenredig. Het (algemene) belang van de realisatie van deze nieuwe woningen is afgewogen tegen de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Daarbij speelt ook een rol dat het bestaande pand nu nog een gemengde bestemming heeft waarbinnen ook bedrijven en

	sportactiviteiten met ondergeschikte horeca toegestaan is. De gemeente hecht er belang aan dat deze locatie “verkleurt” naar de functie wonen. 2. Initiatiefnemer dient met de omwonenden afspraken te maken over bestaande en toekomstige erfafscheidingen. Dit is “burenrecht” dat geregeld is in het Burgerlijk Wetboek en waarbij de gemeente geen partij is. 3. Als bijlage bij de regels van het TAM-Omgevingsplan was een inrichtingsplan opgenomen. Daarop stond letterlijk vet gedrukt: “Inrichtingsplan - indicatief - kan nog wijzigen na overleg gemeente/bewoners”. Uit de ingekomen zienswijzen en de gesprekken die wij als gemeente met diverse omwonenden hebben gevoerd bleek dat er veel onduidelijkheid over de inrichting van het terrein bestond. Naar aanleiding hiervan is richting initiatiefnemer aangegeven dat er een tweede informatieavond noodzakelijk is. Juist ook om over hoge groenblijvende bomen, zoals deze indieners verzoeken, duidelijkheid te krijgen. De gemeente hecht er echter veel waarde aan dat er geen onduidelijkheid blijft bestaan over het inrichtingsplan. Een geactualiseerde versie van het inrichtingsplan is daarom opgenomen als bijlage bij de motivering van het vast te stellen Omgevingsplan. Tijdens een tweede informatiebijeenkomst op 19 januari 2026 is dit inrichtingsplan ook door initiatiefnemer aan de omwonenden gepresenteerd. 4. Het plangebied komt overeen met de gronden die eigendom zijn van initiatiefnemer. Als indieners het wenselijk vinden dat hun perceel onderdeel dient te zijn van dit plan, dienen zij daarover primair met initiatiefnemer overeenstemming te vinden. Voor de gemeente is er geen aanleiding van het plangebied van dit TAM-Omgevingsplan te vergroten.
Conclusie	De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd. Het geanonimiseerde advies van de Veiligheidsregio uit 2023 is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende documenten toegevoegd als bijlagen bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan: - De dwarsdoorsneden van de hoogtes d.d. 24-12-2025 - Het vervolgadvis van de Veiligheidsregio d.d. 05-02-2026 - Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 - De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026 - De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025 - Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026 Voor cultuurhistorie en explosieven wordt een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.

Naam	Indiener 08 (Rijkswaterstaat)
-------------	-------------------------------

Samenvatting	1. Indiener geeft aan dat er geen belangen van Rijkswaterstaat in het geding zijn.
Reactie gemeente	Ter kennisname.
Conclusie	Niet van toepassing.

Naam	Indiener 09 (Waterschap Limburg)
Samenvatting	1. Waterschap geeft dat het plan er goed uitziet. Opmerking is dat alleen rekening wordt gehouden met het nieuw verhard oppervlak. Advies om dit voor het hele plan te doen. Parkeerplaatsen in half verharding mogen voor 50% meegenomen worden. Doel is om nieuwe ontwikkelingen (eigenlijk een nieuwe situatie) zo klimaatneutraal/ adaptief mogelijk ontwikkelen.
Reactie gemeente	1. Opmerking wordt als advies doorgegeven aan initiatiefnemer om mee te nemen bij de verdere uitwerking richting aanvraag omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning).
Conclusie	Niet van toepassing.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Geen.

Regels

Geen.

Toelichting

Geen.

de gemeente Gennep

Postbus 9003
6590 HD GENNEP

datum	25 oktober 2023	behandeld door
uw kenmerk	856567	telefoonnummer
ons kenmerk	Z2023-00001437	bijlage(n)
 onderwerp Principeverzoek hofje met levensloopbestendige appartementen		

Geachte

Op 24 oktober 2023 hebben wij uw adviesaanvraag ontvangen. Dit advies gaat over een principeverzoek ten behoeve van een hofje met levensloopbestendige appartementen op de locatie Steendalerstraat 56, 6591 EG Gennep. Dit advies is geregistreerd onder nummer Z2023-00001437.

Omschrijving initiatief.

Het plan betreft het slopen van bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van circa 20 levensloopbestendige appartementen aan een hofje, op de locatie Steendalerstraat 56 te Gennep.



Externe veiligheid.

Er is op hoofdlijnen getoetst aan externe veiligheid. Er bevinden zich geen risicobronnen binnen relevante afstand.

Bedrijfs
vertrou
welijk
(BBN1)

Bluswater en bereikbaarheid.

Toetskader is het gemeentelijke beleid "Bluswater en bereikbaarheid".

Bluswatervoorziening.

Uitgangspunt is "Woongebouw met de hoogste verblijfsvloer lager dan 6 meter boven het meetniveau".

Hiervoor gelden de volgende eisen:

- De maximale afstand tussen een object en een opstelplaats is 40 meter;
In het plan is geen opstelplaats aangegeven. Bij de verdere uitwerking van het plan dient deze op tekening te worden aangegeven.
Voldoet niet.
- De maximale afstand tussen een opstelplaats en een primaire bluswatervoorziening met een debiet van tenminste 30m³/uur is 100 meter;
Er liggen in de omliggende straten meerdere brandkranen met debieten van 35m³/uur binnen de gestelde afstand.
Voldoet.
- De maximale afstand tussen een object en een secundaire bluswatervoorziening met een debiet van 30m³/uur is 200 meter.
Er liggen in de omliggende straten meerdere, onafhankelijke brandkranen met debieten van 35m³/uur binnen de gestelde afstand
Voldoet.

Bereikbaarheid.

Om incidenten snel en effectief te kunnen bestrijden is het belangrijk dat een incidentlocatie goed, snel en via meerdere zijden voor hulpdiensten bereikbaar is.

Plangebied

Het plangebied is zowel vanuit zuidoostelijke richting bereikbaar via de Steendalerstraat als ook vanuit Noordwestelijke richting via de Picardie-Wagenstraat.

Terrein/gebouwen.

De hoofdontsluiting van het terrein loopt via de Steendalerstraat.

In het plan is geen maatvoering opgenomen, daarom is op de kadastrale kaart gemeten. Volgens deze gegevens is de doorgangsbreedte ter plaatse circa 4 meter en daarbij is bij de toetsing dan ook van uitgegaan. Dat is juist voldoende voor inzetvoertuigen van de hulpdiensten, maar ook voor verhuiswagens en vuilniswagens. Voorwaarde is dat er in deze doorgang over de gehele lengte geen obstakels aanwezig zijn, zoals verkeersborden, lantaarns, heggen of dergelijke. Hier dient bij een nadere uitwerking rekening te worden gehouden en dit dient gedetailleerd te worden uitgewerkt. Naast de bereikbaarheid vanaf de openbare weg moet op het terrein ook voldoende ruimte zijn om te keren.

Aan de zijde van de Wagenstraat is een ontsluiting voor fietsen en voetgangers.

Deze routes is weliswaar te smal voor de hulpdiensten om in te rijden, er kan echter aan de Wagenstraat worden opgesteld door een tankautospuit om vervolgens via het pad in te zetten.

Voorwaarde is daarbij dat er ter plaatse van de toegang van het pad (Wagenstraat) wordt voorzien in een opstelplaats voor een blusvoertuig en dat er ter plaatse een brandkraan wordt bijgeplaatst.

Indien het wenselijk is om een route af te kunnen sluiten, dan kan dat conform de intentieverklaring "Vaste en dynamische wegafsluitingen" van de VRLI

Nota bene: Er kan vanuit de zijde van de Steendalerstraat een redvoertuig (ladderwagen/hoogwerker) worden opgesteld. Deze opstelkans voor een redvoertuig is echter niet vereist.

Bedrijfs
vertrou
welijk
(BBN1)

Brandweezorgnorm.

De opkomsttijd van de brandweer is niet berekend. Gezien de afstand tot brandweerkazerne Gennep kan gesteld worden dat er niet wordt voldaan aan de normtijd van acht minuten voor een woonfunctie. Neem kennis van een overschrijding van de gestelde aanrijtijd.

Bouwbesluit 2012.

Gebruiksfunctie.

- In het plan wordt gesproken over "levensloop bestendige woningen". Dit valt in het Bouwbesluit onder "woonfunctie", waarbij de bewoners zelfredzaam zijn. Echter, op enig moment zullen mensen minder zelfredzaam worden, waardoor ze aangewezen zullen zijn op hulp van derden. Geadviseerd wordt om hier reeds rekening mee te houden tijdens de bouw. Te denken valt daarbij onder andere aan het uitvoeren van de lift als brandweerlift.
- Geadviseerd wordt om bij de indeling van te gebouw rekening te houden met een parate ruimte voor het opladen van elektrische fietsen, rollators en/of scootmobielen. Deze ruimte dient brandwerend te worden afgescheiden van de rest van het gebouw.
- Gezien de huidige trend om duurzaam te bouwen valt te verwachten dat er zonnepanelen, al dan niet in combinatie met een energie opslagsysteem (EOS). Geadviseerd wordt om in overleg met de VRLN te bekijken hoe één en ander het best kan worden uitgevoerd.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met de heer Klerken via @vrln.nl of telefoonnummer

Met vriendelijke groet,

Adviseur Risicobeheersing