



de gemeente Gennepe

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 9003

6590 HD GENNEPE

datum 5 februari 2026
uw kenmerk
ons kenmerk Z2026-00001686

behandeld door [REDACTED]
telefoonnummer [REDACTED]
bijlage(n)

onderwerp Woningbouwontwikkeling van 20 appartementen

Geachte [REDACTED]

Op 30 januari 2026 hebben wij uw verzoek om advies ontvangen. Dit advies betreft de woningbouwontwikkeling van 20 appartementen aan de Steendalerweg 56 te Gennepe. Deze adviesvraag is geregistreerd onder nummer Z2026-00001686.

Voor het principeverzoek ten aanzien van deze ontwikkeling is door ons op 25 oktober 2023 een advies afgegeven, onder nummer Z2023-00001437.

De huidige aanvraag betreft een vervolgadvis. Ten aanzien van deze aanvraag, het volgende.

Omschrijving initiatief

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie (sportschool) die tijdelijk in het kader van “anti-kraak” wordt bewoond. Deze bestaande bebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen door 20 seniorenwoningen/appartementen over maximaal twee bouwlagen. Aangezien deze ontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan volgens het vigerende omgevingsplan, is een TAM-procedure gevolgd. Dit TAM-omgevingsplan heeft reeds ter inzage heeft gelegen en wordt voorbereid om ter vaststelling aan de gemeenteraad te worden aangeboden.



Externe veiligheid

Er liggen geen risicobronnen binnen relevante afstand. Externe veiligheid is dan ook niet van toepassing.

Bluswater en bereikbaarheid

Bluswater

De bluswatervoorziening dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor bluswater. Uitgangspunt bij toetsing is “Woongebouwen met de hoogste verblijfsvloer lager dan 6 meter boven meetniveau”.

- Door de WML zal ter plaatse de waterleiding dienen te worden uitgebreid, met name ten behoeve van huishoudelijk gebruik. Bij het ontwerpen van deze installatie wordt rekening gehouden met het gemeentelijk beleid. Daar waar nodig worden brandkranen bijgeplaatst. Dit ontwerp zal ter goedkeuring worden overlegd aan Brandweer Limburg-Noord;
- Aan de Wagenstraat komt de oostelijke ontsluiting van het plangebied ten behoeve van langzaam verkeer. Dit is mede een secundaire aanvalsroute voor de brandweer, waarbij er op de Wagenstraat dient te worden opgesteld. Hier wordt de waterleiding echter niet gewijzigd ten behoeve van dit plan en dit valt dan ook buiten de scope van het ontwerp van de WML.
 - Nabij de toegang van deze ontsluiting (tussen Wagenstraat huisnummers 30 en 32) dient een brandkraan te worden bijgeplaatst. Dit behoort niet tot de reguliere uitbreiding vanuit de WML en zal dus separaat dienen te worden geregeld.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van bereikbaarheid voor hulpdiensten (brandweer). Om incidenten snel en effectief te kunnen bestrijden is het belangrijk dat een incidentlocatie goed, snel en via meerdere zijden bereikbaar is.

- De aandachtspunten uit het advies van 25 oktober 2023 zijn nader uitgewerkt, conform advies. Dit dient op de nadere uitwerking te worden verwerkt.

Energietransitie

Gezien de huidige trend om duurzaam te bouwen valt te verwachten dat er zonnepanelen, al dan niet in combinatie met een energie opslagsysteem (EOS/buurtaccu) zullen worden toegepast.

Geadviseerd wordt om in overleg met Brandweer Limburg-Noord te bekijken hoe één en ander het beste kan worden uitgevoerd.

- Uit het plan blijkt niet of er zaken als zonnepanelen, al dan niet in combinatie met een EOS worden toegepast. Met name de plaatsing van een EOS vraagt nadere aandacht. Aangezien het plan geheel ingesloten ligt tussen bestaande woningen, zal het plaatsen van een grote EOS mogelijk niet haalbaar zijn. Een alternatief is het bijvoorbeeld plaatsen van een thuisbatterij per woning.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

- In het plan wordt gesproken over “seniorenwoningen”. Dit valt in het BBL onder “woonfunctie” waarbij de bewoners zelfredzaam zijn. Echter, op enig moment zullen deze mensen (deels) minder zelfredzaam worden, waardoor ze aangewezen zullen zijn op hulp (zorg) 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 separate ruimte voor het opladen van elektrische fietsen, rollators en/of scootmobielen. Deze ruimte dient brandwerend te worden afgescheiden van de rest van het gebouw.

Advies

- Leg een extra brandkraan aan, tussen Wagenstraat 30 en 32;
- Voer de ontsluiting van het terrein uit conform advies VRLN Z2026-00001686 en Rapport Goudappel, de dato 22 september 2025;
- Indien het wenselijk is om een EOS te plaatsen, treed dan in overleg met Brandweer Limburg-Noord om te kijken óf en waar deze kan worden geplaatst;
- Houd bij een verdere uitwerking van het plan rekening met voornoemde aandachtspunten ten aanzien van het BBL.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met de heer [REDACTED] of telefoonnummer [REDACTED]

Namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Teamleider Risicobeheersing

Memo project Steendalerstraat 56 in Gennepe (projectnaam Steendalerhof)

Aanleiding

Er is een eerder advies door de Veiligheidsregio Limburg-Noord opgesteld. Datum 25 oktober 2023 en met kenmerk: Z2023-00001437. Het plan is verder uitgewerkt en het TAM-Omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. De stukken zijn raadpleegbaar via de volgende link: ["TAM-Omgevingsplan Steendalerstraat 56 Gennepe"](#)

Daarom wordt nu een vervolgadvisie gevraagd. Dit memo geeft de huidige stand van zaken van het plan weer.

Bouwplan met opstelplaats in het plangebied roodomlijnd



Eén extra brandkraan wordt aan de Wagenstraat gerealiseerd. Locatie wordt nog bepaald.

Maatregelen in de Steendalerstraat

In de Steendalerstraat worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

1. Lantaarnpaal ter hoogte van huisnummer 58 wordt verplaatst.
2. Inritconstructie naar plangebied wordt verbreed.
3. De wegversmalling voor de huisnummers Steendalerstraat 54 en Steendalerstraat 61 wordt weggehaald.

