

Gennep, 15 juni 2023

Aan: de omwonenden van het binnenterrein tussen
de Steendalerstraat, de Kruisstraat, Picardie en Wagenstraat

Geachte heer/mevrouw,

Op het binnenterrein tussen de Steendalerstraat, de Kruisstraat, Picardie en Wagenstraat zijn wij voornemens een plan te ontwikkelen met levensloopbestendige huurappartementen voor voornamelijk senioren. Voordat wij starten met ontwerpen willen wij graag met u overleggen. Wij zijn benieuwd naar uw opmerkingen en inbreng.

Op woensdag 12 juli bent u van harte welkom in sportcentrum Pica Mare, Picardie 34 in Gennep. Het programma begint om 19.30. Vanaf 19.15 staat koffie en thee voor u klaar. De bijeenkomst eindigt om 21.00 uur of zoveel later of vroeger als mogelijk of nodig is. Architect [REDACTED] informeert u over de eerste ideeën aan de hand van globale schetsen. Die geven een beeld van waar wij aan denken, maar is nog lang geen eerste ontwerp. Dat maken we mede op basis van uw inbreng.

Wij kijken ernaar uit om u te ontvangen.
Nog even de details van de uitnodiging op een rij:

Informatieavond ontwikkeling binnenterrein
Woensdag 12 juli 2023
Inloop vanaf 19.15 uur
Start programma: 19.30 uur
Geschat einde: 21.00 uur
Locatie: sportcentrum Pica Mare, Picardie 34, Gennep

Wij ontmoeten u graag.

Met vriendelijke groet,

de woordvoorders, namens Renfra BV

[REDACTED]

1. Zijn de toegangswegen naar het hofje wel geschikt voor reddingsdiensten, zoals bijvoorbeeld brandweer?

2. Er is op dit moment reeds veel verkeer in de straten rondom het hofje. Resulteert de verkeerstoename als gevolg van het hofje tot onacceptabele verkeers- en parkeerproblemen?
3. Bewoners van huizen aangrenzend aan het hofje hebben veel vragen over de privacy. Hierbij worden de volgende zaken benadrukt:
 - a. Twee bouwlagen vinden de omwonenden teveel inkijk veroorzaken. Dit wordt nog versterkt door het feit dat er een significant hoogte verschil (1,5 m zeggende bezoekers) is tussen terrein hofje en de omgeving.
 - b. Gebouw staat dicht op de erfafscheiding.

-Architect [REDACTED] geeft aan dat vragen en opmerkingen meegenomen worden in de verdere planuitwerking en in de procedure voor bestemmingswijziging, waarbij wordt uitgegaan van de bestaande normen en adviezen van instanties zoals brandweer. Dit wordt ook nog eens bevestigd door [REDACTED], namens de gemeente Gennepe.

Na de presentatie van architect [REDACTED], stelt moderator [REDACTED] nog enkele vragen aan [REDACTED], namens de gemeente en [REDACTED], namens de eigenaar/ontwikkelaar.

Deze vragen gaan met name over wat er gebeurt met inbreng van de omwonenden en het vervolg. Verder wordt nog gevraagd naar de doelgroep(en) voor het hofje.

De inbreng van omwonenden wordt meegewogen in de besluiten betreffende het plan. Veel vragen behoeven aanvullend onderzoek. Daarnaast zal er de gemeentelijke procedure dienen te worden gevolgd, waarbij diverse toetsingen zullen plaatsvinden.

Het plan met de inbreng van de bezoekers van deze avond en de schriftelijke inbreng gaat na de zomer naar het college van burgemeester en wethouders. Die neemt een principebesluit (is nog geen formeel besluit). Dan is er opnieuw een informatiebijeenkomst om het aangepaste plan te bespreken met de omwonenden.

Het plan is om het hofje te bouwen met levensloopbestendige appartementen, een mix van appartementen voor sociale huur en midden huur, eventueel ook betaalbare koop.

De aanwezigen en andere omwonenden ontvangen het verslag van de avond. In het vervolg van de procedure komt er een tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden.

Na afloop van het gezamenlijk deel van de informatieavond praten de vertegenwoordigers van de eigenaar van de grond en de ambtenaren na met verschillende aanwezigen. Er zijn omwonenden die interesse hebben in een appartement op het hofje. Ook wordt gevraagd waarom de doelgroep sociale huur is. Men zou graag ook alternatieven zien met bijvoorbeeld laagbouw en/of koopwoningen.

Buurt informatie avond project “hofje” Steendalerstraat 56

12 juli 2023

Bijlage: vragen en opmerkingen omwonenden met antwoorden van architect, gemeente en ontwikkelaar.

Vragen/opmerkingen omwonenden	Antwoord
Wordt het hofje een soort commune?	Architect: Nee geen commune, wel aandacht voor gemeenschapszin en cohesie.
Waar blijven de auto's van bewoners?	Architect: Wordt later in presentatie uitgelegd. Eigen parkeerplek volgens norm.
Bouw van 2 of 3 verdiepingen?	Architect: Plan voor 2 lagen. Omgeving kent nokhoogten van bestaande woningen die hier veelal overheen gaan. Aanvulling gemeente: Huidige toegelaten hoogte in bestemmingsplan is 6 meter.
Terrein ligt hoger dan omgeving, hoe ga je daarmee om?	Architect: Dit zal nader onderzoek behoeven,
Hoe ga je om met noodzakelijke toegang voor brandweer?	Architect: Er moet nog met brandweer en reddingsdiensten worden gesproken , komt later in het proces. Uitleg over 1 ^e uitgang voor gemotoriseerd verkeer (met toegang tot parkeerplaats) en 2e uitgang voor voetgangers en fietsers (met toegang bij fietsenstalling) waarlangs bij noodgevallen de hulpdiensten het terrein op kunnen rijden.
Het is onmogelijk met een hoogwerker of brandweerauto via de huidige infrastructuur bij het hofje te komen. Verder is er al veel verkeer rondom het gebied. Dit is al vaker bij gemeente aangekaart. Past dit plan wel op die locatie?	Gemeente: herkent zorg over toevoer van reddingsdiensten. Dient te worden afgestemd met de desbetreffende diensten. Dit zal gebeuren in het vervolgproces. Eventuele aanpassing van de infrastructuur behoort tot de mogelijkheid.
Hoeveel mensen gaan hier wonen?	Architect: Plan is nu voor 17/18 woningen. Het aantal is ook afhankelijk van parkeernorm.
Concrete vraag over wat rechtsboven op schets gepland is en welke hoogte.	Architect: In het plan is nu daar een fietsenstalling met een hoogte van 3m voorzien.
Komen er 9 of 18 woningen, indien er 18 woningen komen betekent dit 2 bouwlagen. Dat is toch veel hoger dan 6 m?	Architect: Het plan is voorzien van 18 woningen, 2 lagen van 9 woningen. De hoogte is in principe 6 m. mogelijk valt het hoger uit met een schuin dak en zonnepanelen naar 7,20 m. In de schets zijn woningen getekend van elk 1 laag (appartement).
Op terrein van het hofje is hoogteverschil van 1,5 m. Wat betekent dit voor de hoogte van de bebouwing?	Architect: Dit is nog niet precies bekend en zal nader onderzocht worden.
Is er al gesproken met mensen die er een bedrijf hebben aangrensend? Het bedrijf is Theunissen Zand en Grind	Architect: Dit is het eerste gesprek met omwonenden. Er is nog niet met het bedrijf gesproken.
Met welke parkeernorm is gerekend?	Architect: De voorgeschreven norm van 1,6 p-plaats per woning.

Zijn de aangrenzende wegen berekend op meer verkeersstromen? Deze wegen zijn al vol.	Gemeente: Vooralsnog ziet men geen problemen.
Wat is anders dan in de vorige plannen? Nu zijn er dezelfde bezwaren.	Gemeente: Het plan van de Tiny Houses is destijds door uitspraken van de wethouder te vroeg in de krant gepubliceerd. Ambtelijk is het plan beoordeeld en afgekeurd.
Wat is het verschil tussen dit plan en het plan van Tiny Houses?	Gemeente: Tiny House waren allemaal afzonderlijke woningen, er lag daar geen behoefteonderzoek aan ten grondslag en paste ook niet in het gemeentelijk beleid. Dit in tegenstelling tot het huidige plan.
We willen geen “wijk in de wijk”.	Architect: Dit is ook niet het geval.
Plannen die er liggen lijken allemaal leuk, maar eerst zal de infrastructuur in omgeving goed moeten zijn. Waarom dit niet eerst afstemmen met brandweer en dergelijke?	Gemeente: Dit gebeurt later in het proces.
Wat gaat er gebeuren met de toegangswegen?	Gemeente: Toetsing zal in proces worden meegenomen.
Wat gebeurt er met de achterkant van het gebouw? (het hoogteverschil)	Architect: achterkant van gebouw is bedoeld voor slaapkamers. Hoogteverschil wordt nog uitgezocht. Alle woonfuncties – entree en woonkamer – liggen aan de binnenzijde van het hofje.
Hoe ver ligt het gebouw van de erfgrans.	Architect: ongeveer net zo ver als het huidige gebouw.
Wat is het blok rechtsonder op schets? We kijken nu in achtertuin tegen een houten keet aan. Met 2 appartementen raken wij deel uitzicht kwijt.	Architect: Dat zijn 2 lagen met appartementen
Welke breedte heeft een auto? Hoe kan men dan gebruik maken van toegang, hoe gaan auto's in en uit?	Architect: Auto's kunnen elkaar niet passeren op de ontsluitingsweg, men zal op elkaar moeten wachten. Dit kan met stoplichten of slagbomen georganiseerd worden. Het in- en uitgaande verkeer is beperkt.
In hoeverre wordt rekening gehouden met inspraak van vanavond, met name de 2 bouwlagen?	Gemeente: We houden rekening met input van de omwonenden, maar er zijn ook normen die we toetsen.

Er zijn nog 2 vragen via email gesteld door omwonenden die verhinderd waren.

Vragen/opmerkingen omwonenden	Antwoord
Wat gebeurt met uitrit aan de Wagenstraat?	Deze toegangsweg is bedoeld voor niet-gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers.
De plannen roepen verschillende vragen op, o.a. tav parkeren/drukke, veiligheid tav verkeer en bereikbaarheid en bijvoorbeeld de privacy van omliggende woningen.	Deze vragen zijn ook tijdens de info avond gesteld en door architect en gemeente beantwoord.

Aan: Omwonenden van de Steendalerstraat 56

Datum: 15 juni 2025

Betreft: Participatieronde II van het project Steendalerhof (Steendalerstraat 56, Gennep)

Beste omwonenden van de Steendalerstraat 56,

Op basis van uw input van de eerste participatieronde d.d. 12 juli 2023, locatie PicaMare met de bewoners van de directe omgeving, is de architect aan de slag gegaan en heeft een nieuw ontwerp gemaakt.

Dit ontwerp is in overleg met de gemeente Gennep en externe adviesburo's op een aantal punten verder uitgewerkt en aangepast. Hierbij willen we dezelfde groep mensen als uit de eerste participatieronde informeren over de uitkomst.

Het nieuwe plan kunt u vinden op een speciaal voor u ingerichte website, zie www.steendalerhof.nl.

In deze brief lichten wij u nader toe welke verbeterpunten en keuzes er gemaakt zijn ten aanzien van de hoofdthema's zoals besproken tijdens de eerste participatieronde:

1. Toegangswegen

Zijn de toegangswegen naar het hofje wel geschikt voor reddingsdiensten, zoals bijvoorbeeld brandweer?

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord en voldoet aan de eisen van bluswater en bereikbaarheid. In het plan is ook een opstelplaats voor reddingsvoertuigen en brandweer aangegeven.

2. Verkeer en parkeren

- a. Er is op dit moment reeds veel verkeer in de straten rondom het hofje. Resulteert de verkeerstoename als gevolg van het hofje tot onacceptabele verkeers- en parkeerproblemen?

Ten aanzien van het verkeer en parkeren is een advies gevraagd aan extern verkeersdeskundige Goudappel, zij kwamen tot de volgende conclusies:

- *Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen*
- *De verkeerstoename is verkeerskundig gezien beperkt, er worden geen knelpunten verwacht.*

3. Privacy.

- a. Twee bouwlagen vinden de omwonenden teveel inkijk veroorzaken. Dit wordt nog versterkt door het feit dat er een hoogteverschil (1,5 m zeggen de bezoekers) is tussen terrein hofje en de omgeving.

Het geprojecteerde nieuwe gebouw is met z'n 2 woonlagen weinig hoger dan de bestaande 1 laagse industriebebouwing. Verder zijn de woonfuncties gericht op de hof en bevinden de slaapfuncties zich aan de buitenrand.

Daarnaast zal op de erfafscheiding een haag geplaatst worden, waarbij aan de Noordzijde van het plan nog een verhoogde groenvoorziening wordt aangebracht ter bescherming tegen inkijk.

- b. Gebouw staat dicht op de erfafscheiding.

Rondom het nieuw te realiseren gebouw wordt rekening gehouden met een minimale afstand tot de erfgrans van 2500 mm.

Het woonprogramma is conform de gemeentelijk richtlijnen en bestaat uit een mix van sociale huurwoningen (6 stuks) en koopwoningen (14 stuks), variërend in grootte van circa 50 tot 100 m². De huurwoningen en koopwoningen zijn ondergebracht in 2 separate bouwvolumes. Van het bestaande complex wordt het hoofdgebouw gesloopt en wordt het kleinere bijgebouw herbestemd met gemeenschappelijke niet-woonfuncties.

Ofschoon het nieuwe plan al in belangrijke mate een antwoord is op de door u gestelde vragen en wensen, willen wij u in de gelegenheid stellen om, in een persoonlijk gesprek, het plan en onze overwegingen nader aan u toe te lichten. Hiervoor willen wij u graag persoonlijk thuis bezoeken en bieden wij u de gelegenheid een afspraak te maken tussen 1 en 10 juli 2025 via ons emailadres info@steendalerhof.nl.

Met vriendelijke groeten



Berichtnavigatie

Bericht 6 van 15 [Vorige](#) [Volgende](#)

Onderwerp:Re: Afspraak Steendalerhof

Afzender [Steendalerhof](#)
Ontvanger [REDACTED]
Kopie [REDACTED]
Antwoord-aan info@steendalerhof.nl
Datum 09-07-2025 12:35

Bijlagen

- [Adviesrapport VRLN \(30\).pdf\(~1.1 MB\)](#)Opties
- [Rapportage 'Parkeer- en verkeersanalyse Steendalerstraat 56 Gennep' \(018604.20240926.R1.02\).pdf\(~1.2 MB\)](#)Opties
- [Buurtparticipatieronde 2, aandachtspunten overleg \[REDACTED\].pdf\(~1.8 MB\)](#)Opties

[Alle bijlagen downloaden](#)

Berichtinhoud

Beste bewoners van [REDACTED]

Nogmaals hartelijk dank voor het constructief gesprek van maandag 7 juli jongstleden. Naar onze mening had u het gesprek zeer goed voorbereid. Wij zijn u zeer erkentelijk voor bijgevoegd document met aandachtspunten. Wij zullen deze punten in onze afstemming met de gemeente Gennep meenemen.

Wat betreft bouwhoogte en peil zullen wij ons houden aan de gestelde normen. Ten aanzien van de toegangswegen en parkeren hebben wij, in overleg met de gemeente Gennep, reeds onderzoek laten verrichten door de veiligheidsregio en door adviesburo Goudappel. De rapporten van deze onderzoeken zijn bijgevoegd. Ten aanzien van de perceelgrenzen zullen wij natuurlijk de officiële kadastrale erfgrenzen respecteren. Te zijner tijd zullen we de erfgrenzen laten inmeten en deze informatie met u delen. Wat betreft de installaties zullen wij ons moeten houden aan de wettelijke normen. Zodra ons bouwplan verder uitgewerkt is op installatieniveau, is hierover betreffende informatie beschikbaar en te delen met belangstellenden. Het issue afvalcontainers is reeds eerder met de gemeente besproken. De gemeente zal hierover nog een beleidsnota samenstellen. Deze zal dan uiteraard met u gedeeld worden.

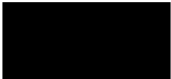
U heeft tijdens ons gesprek aangegeven dat u in principe niet tegen een ontwikkelplan bent zoals door ons op de website www.steendalerhof.nl is gepresenteerd. U verwacht dat het huidige gebruik van de bestemming in de toekomst alleen maar overlast zal creëren. Ook een herinrichting van de

locatie naar een sportschool, zoals in het verleden het geval was, is voor u zeker niet wenselijk vanwege de bovenmatige overlast die u toen heeft ervaren.

U begrijpt dat de huidige eigenaar op deze plek een bouwplan wil realiseren. Voor u is van belang dat de ontwikkelaar dit in goed overleg met de buurt doet en rekening houdt met de punten zoals in bijgevoegd document beschreven.

Uiteraard is de ontwikkelaar van zins om het plan te realiseren in constructief overleg met de buurt. We zullen dan ook gedurende het ontwikkeltraject contact met de buurt onderhouden.

Met vriendelijke groeten



Berichtnavigatie

Bericht 4 van 15 [Vorige](#) [Volgende](#)

Onderwerp:Re: Afspraak Project Steendalerhof

Afzender [Steendalerhof](#)
Ontvanger [REDACTED]
Kopie [REDACTED]
Antwoord-aan info@steendalerhof.nl
Datum **09-07-2025 12:42**

Berichtinhoud

Geachte bewoners van [REDACTED]

Nogmaals hartelijk dank voor het prettige gesprek van maandag 7 juli jongstleden.

Fijn om te horen dat u ons bouwplan Steendalerhof aantrekkelijk vindt en geen bezwaren heeft tegen het plan zoals dit op onze website is gepresenteerd.

U heeft tijdens ons gesprek kenbaar gemaakt dat u interesse heeft in een woning in het nieuwe plan, bij voorkeur een huurwoning.

Wij zullen in het najaar opnieuw contact met u opnemen over de status van het plan.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

Berichtnavigatie

Bericht 2 van 15 [Vorige](#) [Volgende](#)

Onderwerp:Re: Plannen Steendalderhof

Afzender [Steendalerhof](#)
Ontvanger [REDACTED]
Kopie [REDACTED]
Antwoord-aan info@steendalerhof.nl
Datum **Vandaag 10:10**

Berichtinhoud

Beste [REDACTED], bewoner aan [REDACTED]

Nogmaals hartelijk dank voor het prettige gesprek van maandag 14 juli jongst leden.

Je hebt tijdens het gesprek te kennen gegeven dat vooral de privacy een belangrijk aandachtspunt is. Dit begrijpen wij en wij hebben toegezegd dat er in het plan op verschillende manieren duidelijk rekening met privacy wordt gehouden. Zoals ook toegelicht op onder andere onze website www.steendalerhof.nl zijn de woonfuncties van de appartementen aan de binnen-/hofzijde gepland, evenals de ontsluiting en balkons/galerij

De afstand van de nieuwbouwappartementen tot de erfgrans van de bestaande huizen van de bewoners aan [REDACTED] is 2,5 m. Bovendien zal er een hoge groenvoorziening en hekwerk gerealiseerd worden op deze erfgrans, die afdoende is om inkijk in de tuinen van de bewoners aan de [REDACTED] tot een minimum te beperken.

Tevens hebben jullie gevraagd aandacht te besteden aan de afvalverwijdering, met name i.v.m. stank, geluid en eventuele ongedierte/rommel. Dit heeft reeds onze aandacht, waarbij wij denken aan een apart bijgebouw voor de afvalcontainers. Mogelijke locaties van de eventuele bijgebouwen zijn aangegeven op plattegronden op de website. De definitieve keuzet is mede afhankelijk van nog te verwachten nieuw beleid van de gemeente Gennep.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

Berichtnavigatie

Bericht 1 van 15 [Vorige](#) [Volgende](#)

Onderwerp:Re:

Afzender [Steendalerhof](#)
Ontvanger [REDACTED]
Kopie [REDACTED]
Antwoord-aan info@steendalerhof.nl
Datum **Vandaag 10:13**

Berichtinhoud

Beste [REDACTED]

Nogmaals hartelijk dank voor het constructieve gesprek van maandag 14 juli jongst leden. Naar onze mening hadden jullie het gesprek goed voorbereid.

Jullie hebben met name de volgende aandachtspunten aan ons voorgelegd, te weten de bouwhoogte, afvalcontainers, privacy en eventueel geluidsoverlast tgv installaties (warmtepomp). Ten aanzien van de bouwhoogte hebben we op onze website aangegeven dat de maximale bouwhoogte is aangevraagd voor het gewijzigde Bestemmingsplan van maximaal 7,5 m. Hierbij moet je denken dat -in de praktijk- niet het gehele gebouw zo hoog wordt.. We houden rekening met 2 woonlagen van elk ca 3 m hoog, en m.n. meer ruimte voor bijvoorbeeld plaatselijk uitloop lift, dakranden en eventuele installaties.

Wat betreft afvalverwijdering zijn wij in afwachting van nieuw beleid van de gemeente Gennep. Jullie zijn bezorgd over met name stank, geluid, ongedierte en rommel. Dit heeft ook onze aandacht, waarbij wij denken aan een apart bijgebouw voor de afvalcontainers. Mogelijke locaties van de gebouwen zijn aangegeven op plattegronden op de website.

Belangrijkste aandachtspunt is voor jullie de privacy, met name inkijk in jullie tuin vanuit de appartementen. We hebben aangegeven dat we denken aan een hoge groenvoorziening en een hekwerk op de erfgrans aan jullie zijde, die afdoende is om inkijk in de tuinen van de bewoners aan [REDACTED] tot een minimum te beperken. Zoals reeds toegelicht op onder andere onze website www.steendalerhof.nl zijn de primaire woonfuncties (woonkamer, galerij, balkon) van de appartementen aan binnen-/hofzijde gepland. De afstand van de appartementen tot de erfgrans van de huizen van de bewoners aan [REDACTED] is 2,5 m.

Jullie vragen ook aandacht voor eventueel geluidsoverlast a.g.v. installaties tbv de nieuwbouw. Hinderlijke geluidsbronnen kunnen warmtepomp(en) zijn. Omdat het plan nu nog niet op dit niveau is uitgewerkt, volgt nadere informatie daarover later. Wel zeggen we toe rekening te houden met jullie geuite zorgen en alle voorkomende installaties te laten voldoen aan alle daaraan gestelde wettelijke eisen en normen.

Jullie hebben tijdens ons gesprek aangegeven dat jullie in principe niet tegen een ontwikkelplan zijn zoals door ons op de website is gepresenteerd. Met name dat een groot gedeelte van het project bestaat uit koopappartementen stemt tot jullie tevredenheid. Jullie geven ons aan eventueel

geïnteresseerde bewoners in de omgeving van Steendalerstraat 56, een voorkeur te geven bij de verkoop van de appartementen. Dit zullen wij mogelijk in een latere fase van het project meenemen.
Met vriendelijke groeten

