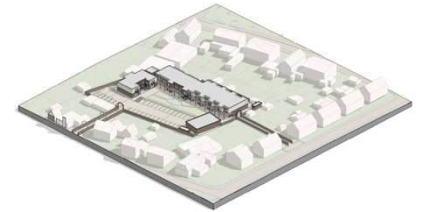


STEENDALERHOF



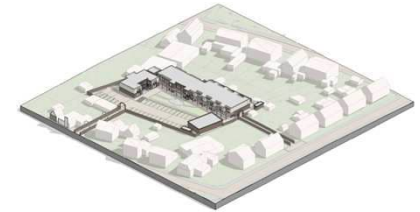
Ontwikkeling 'Steendalerhof' Steendalerstraat 56 te Gennep

*Welkom omwonenden
Steendalerstraat, Kruisstraat, Picardie en Wagenstraat*

Gespreksleider:



STEENDALERHOF



Programma:

19:15 uur – Ontvangst met koffie en thee

19:30 uur – Start bijeenkomst

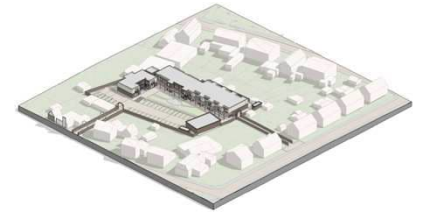
- Welkom en Introductie, [REDACTED], moderator
- Toelichting op plan en reacties op zienswijzen, [REDACTED]
- Vragen van omwonenden
- Vervolgstappen

20:30 uur – Algemene vragen aanwezigen

20:45 uur – Afsluiting [REDACTED]

21:00 uur – Verwachte eindtijd (afhankelijk van verloop), eventueel persoonlijke toelichting

STEENDALERHOF



Moderator:

[REDACTED]

Aanwezig namens de ontwikkelaar:

[REDACTED] architect

[REDACTED] planinrichting

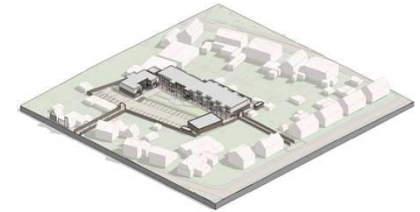
[REDACTED], woordvoerder Renfra BV

Aanwezig namens de gemeente Gennep:

[REDACTED]

[REDACTED]

STEENDALERHOF



Tijdslijn ontwikkeling:

juli 2023 – Informatieavond omwonenden en indiening Principeverzoek

september 2023 – Goedkeuring Principeverzoek door B&W

juli 2025 – Persoonlijke gesprekken met omwonenden

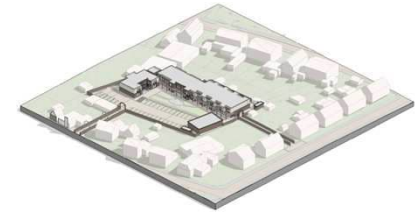
september 2025 – Ontwerp omgevingsplan procedure opgestart

oktober 2025 – Start terinzagelegging en indiening Zienswijzen

december 2025 – Evaluatie Zienswijzen met gemeente Gennep

januari 2026 – Terugkoppeling Zienswijzen aan omwonenden

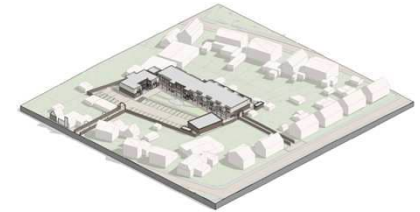
STEENDALERHOF



Hoofdthema's ingezonden Zienswijzen

- a. Procedure
 - i. Buurtparticipatie
 - ii. Ontbreken van stukken
- b. Bouwhoogte
 - i. Onduidelijkheid peilhoogte
 - ii. Inkijk en privacy
- c. Toegangsweg/verkeer
- d. Parkeren/Verkeer
- e. Perceelgrenzen
 - i. Officiële kadastergrenzen
 - ii. Grensafscheiding
- f. Installaties
- g. Afval
- h. Milieu
- i. Zontoetreding
- j. Overlast

STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

a. Procedure

- i. Buurtparticipatie
- ii. Ontbreken van stukken

Antwoord Renfra BV:

i. Buurtparticipatie

juli 2023 – Informatieavond omwonenden en indiening Principeverzoek

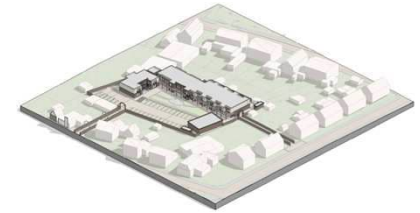
juli 2025 – Persoonlijke gesprekken met omwonenden

januari 2026 – Terugkoppeling Zienswijzen aan omwonenden

ii. Ontbreken van stukken

Bijlage 5 – verkeersonderzoek is later toegevoegd aan de stukken. Daarvoor excuus.

STEENDALERHOF



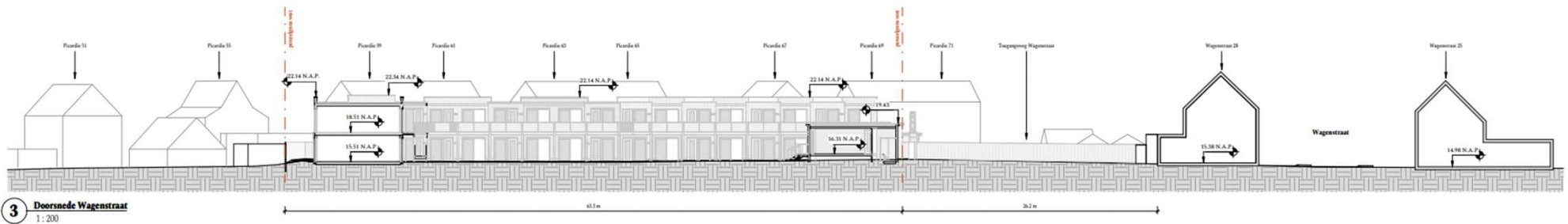
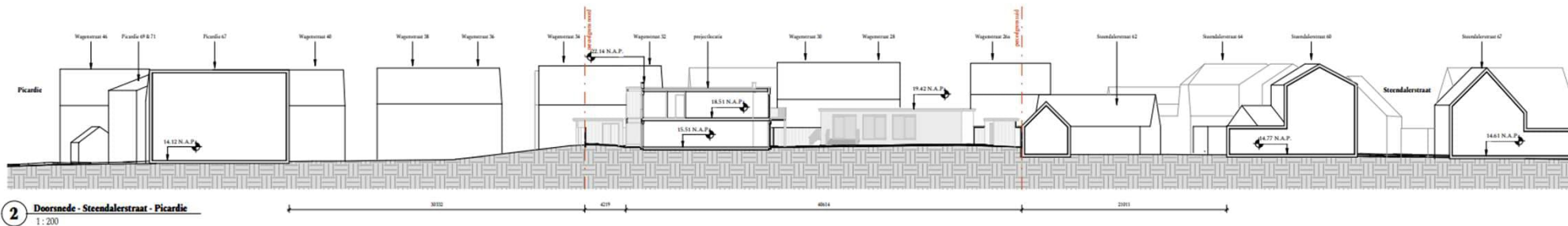
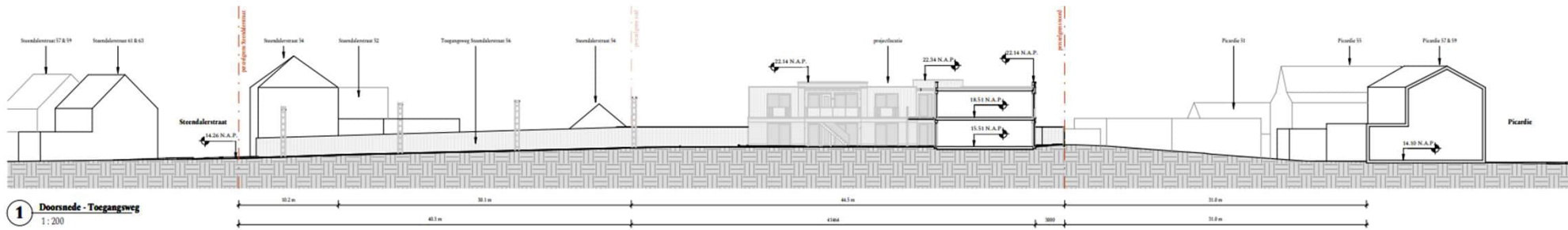
Hoofdthema's Zienswijzen

- b. Bouwhoogte
 - i. Onduidelijkheid peilhoogte
 - ii. Inkijk en privacy

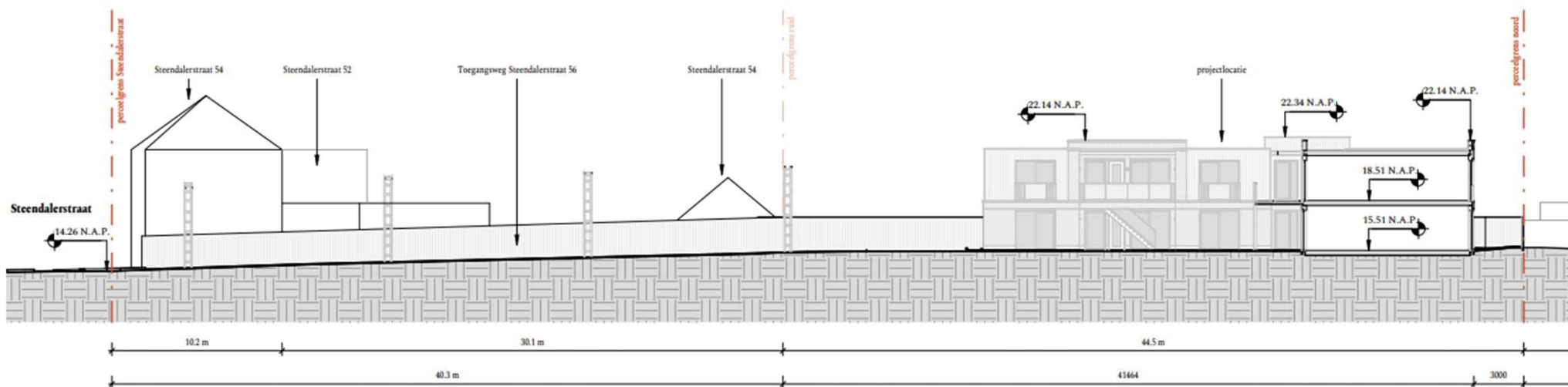
Antwoord Renfra BV:

- i. Onduidelijkheid peilhoogte
 - Definitie peilhoogte
 - 2 bouwlagen ca 6.0 m plus 0.5 m dakrand
 - 1.0 m extra voor „ondergeschikte bouwdelen“

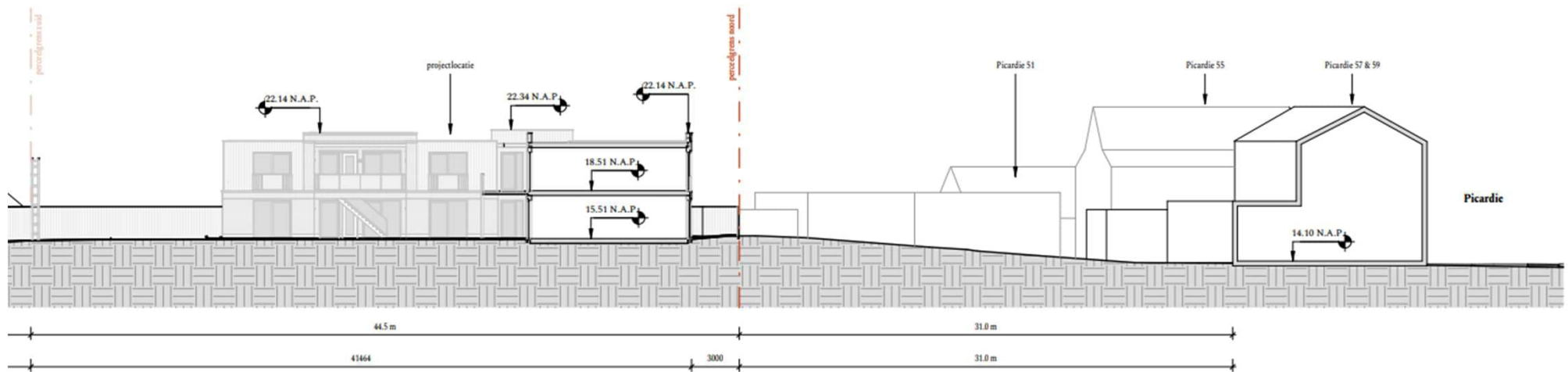
Zie bijgevoegde tekeningen vergelijk met de omringende bebouwing met NAP gegevens.



1 Doorsnede - Toegangsweg 1 : 200

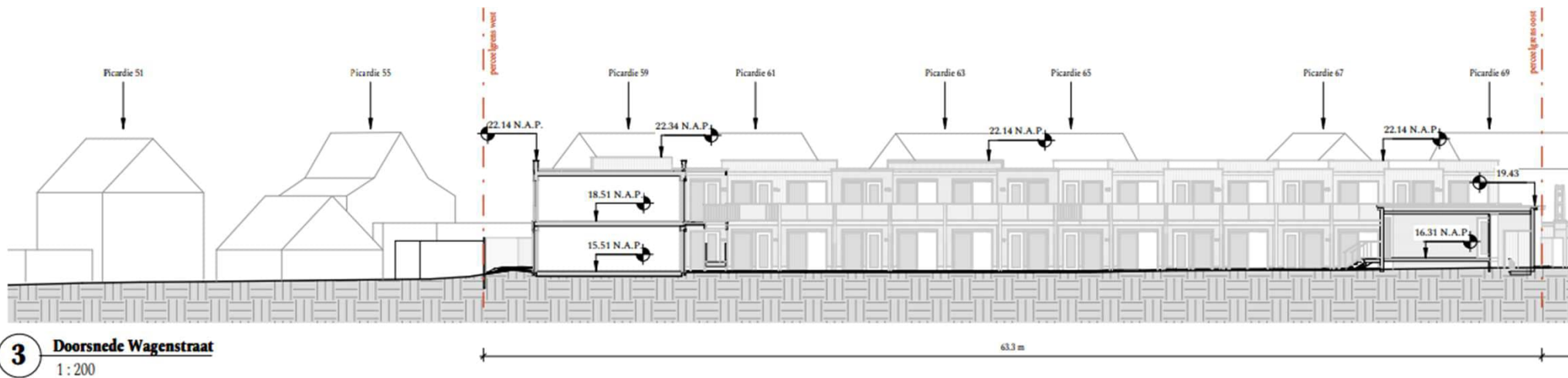


1 **Doorsnede - Toegangsweg**
1 : 200



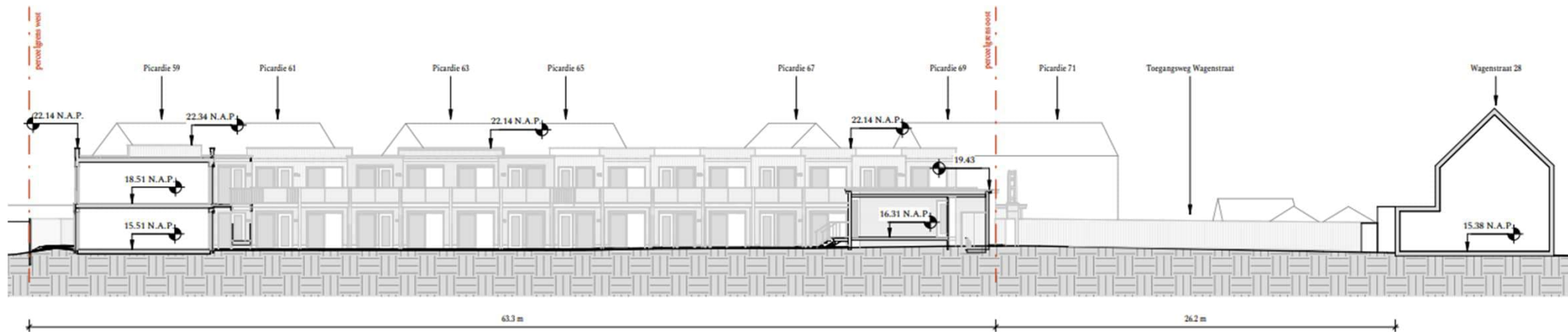
3 Doornede Wagenstraat

1 : 200

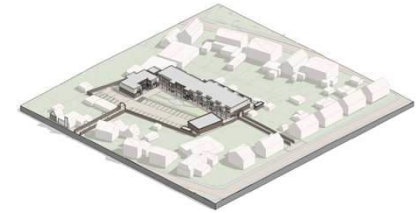


3 Doornede Wagenstraat

1 : 200



STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

- b. Bouwhoogte
 - i. Onduidelijkheid peilhoogte
 - ii. Inkijk en privacy

Antwoord Renfra BV:

- ii. Inkijk en privacy

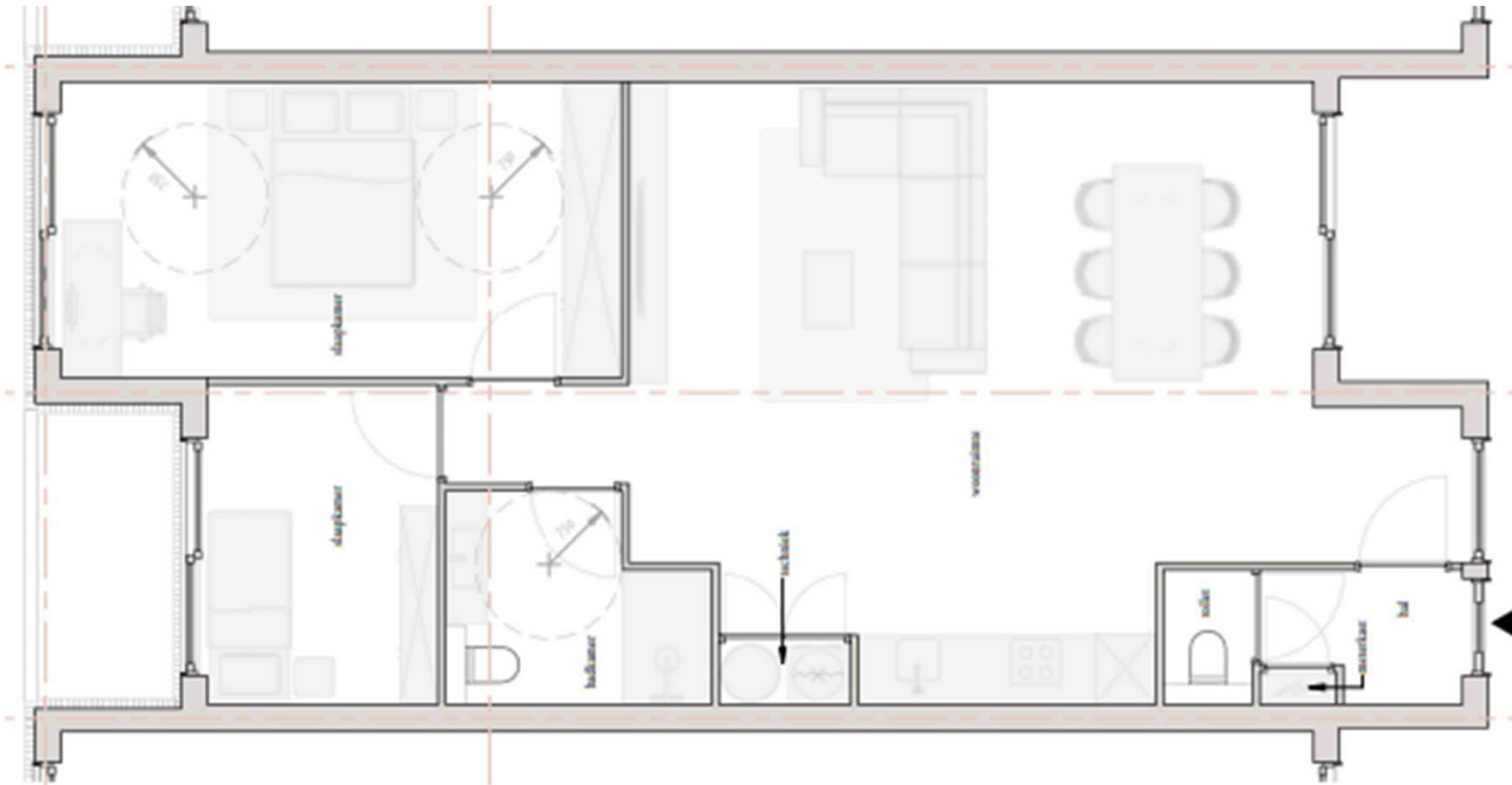
Volgende maatregelen:

- ontsluiting via (een galerij in) de binnentuin (de Hof)
- woonfuncties aan hof
- achterzijde complex (Picardie) groenconstructie tot een hoogte van 3,7 a 5 m
- een grensafscheiding van hagen

Toelichting bijgevoegd inrichtingsplan door



HOF





Legenda



Groen elementen



Project: Steendalerhof, Gennep

Ondachtgever: B. Jansen & F. Wendel

Onderdeel: Inrichting Buitenuimte

Tekening: SO 05

Bevoeging:

Project nr.: 16526-2-88-001

Schaal: 1:500

Get. P.v.t. 08-01-2026

SW -

foris
ONTWERPERS
VAN GROEN

Studio Foris Landschapontwerp & advies
Houtweg 2 5441 PG Oude



Achterzijde Picardie op 1.5 m ooghoogte



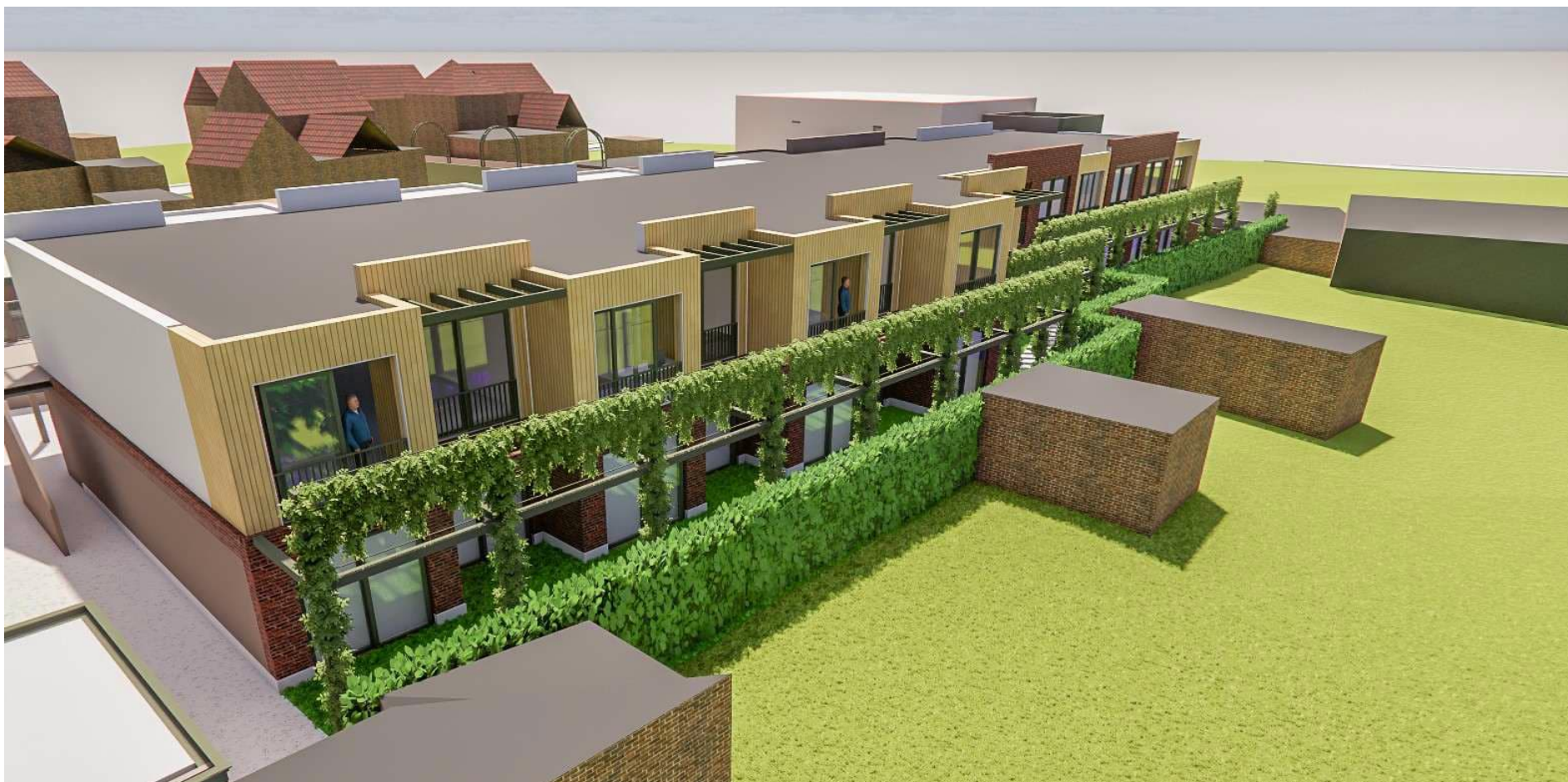
Achterzijde Picardie op 1.5 m ooghoogte



Achterzijde Picardie op 1.5 m ooghoogte



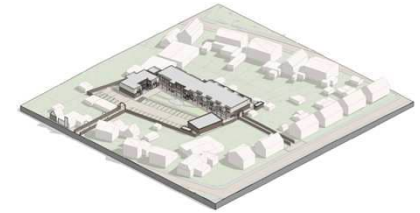
Aanzicht vogelvlucht achterkant complex



Zijaanzicht achterkant complex



STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

c. Toegangsweg/verkeer

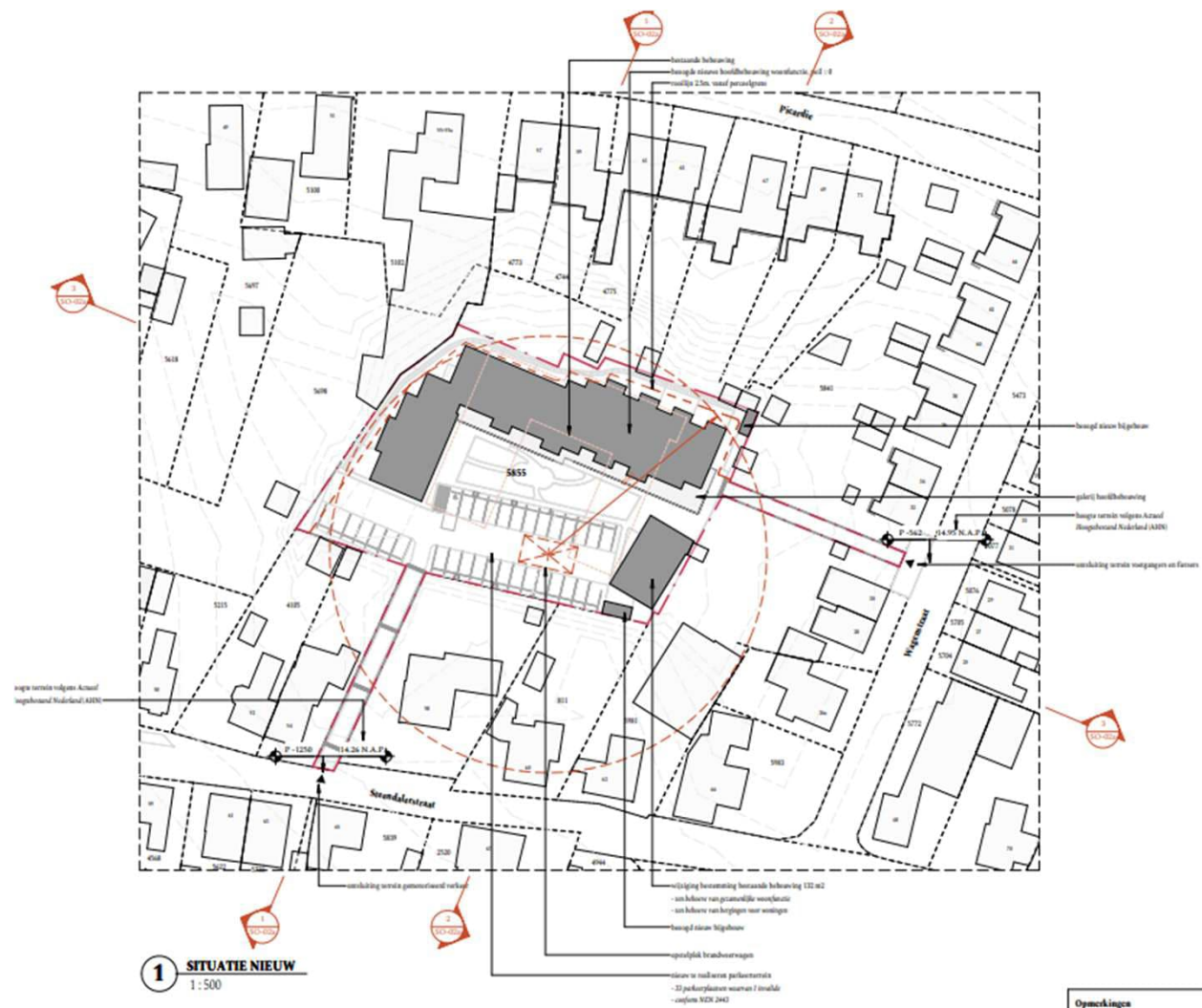
Antwoord Renfra BV:

Twee onderzoeken verricht:

1. Door Veiligheidsregio

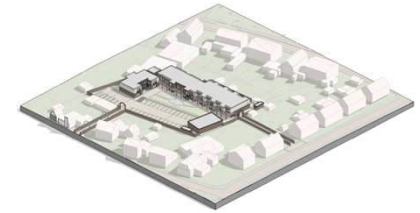
- externe veiligheid → geen risicobronnen
- de bereikbaarheid van hulpdiensten → hoofdontsluiting voldoet aan normen
- de bluswatervoorziening → opstelplaats van 40 m²
- er komt een extra brandkraan aan de Wagenstraat

Toelichting bijgevoegd inrichtingsplan.





STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

c. Toegangsweg/verkeer

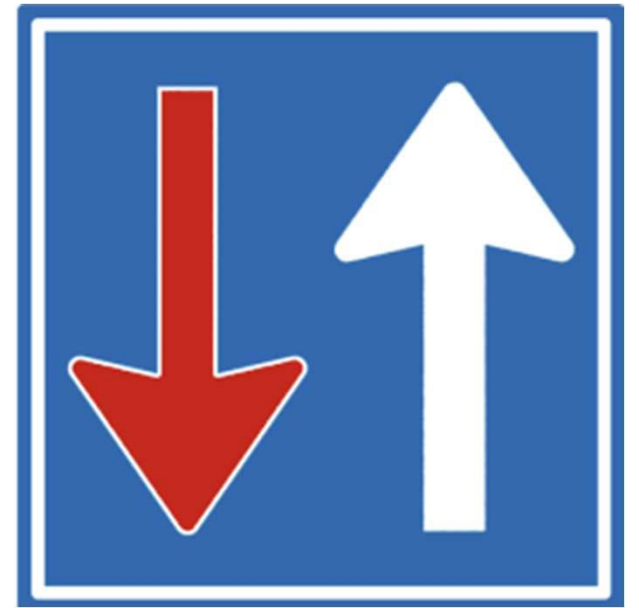
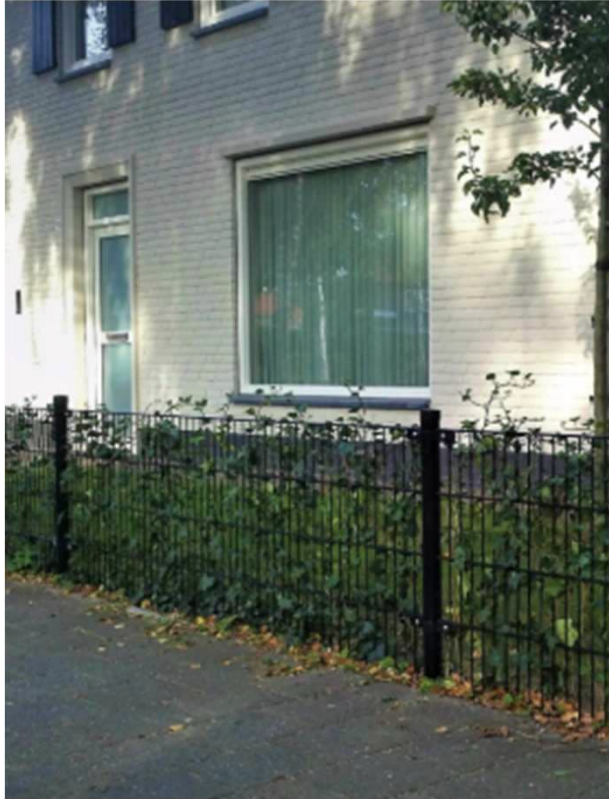
Antwoord Renfra BV:

Twee onderzoeken verricht:

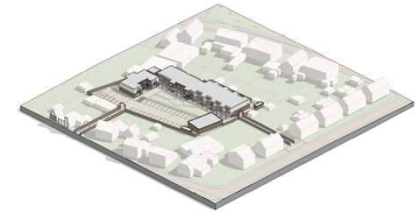
2: Door bureau Goudappel

- geen verkeersknelpunten verwacht in Steendalerstraat en Wagenstraat.
- de zuidelijke toegangsweg voldoende breed voor de auto- en fietsontsluiting
- de oostelijke toegangsweg voldoende breed voor langzaam verkeer

Toelichting bijgevoegd inrichtingsplan.



STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

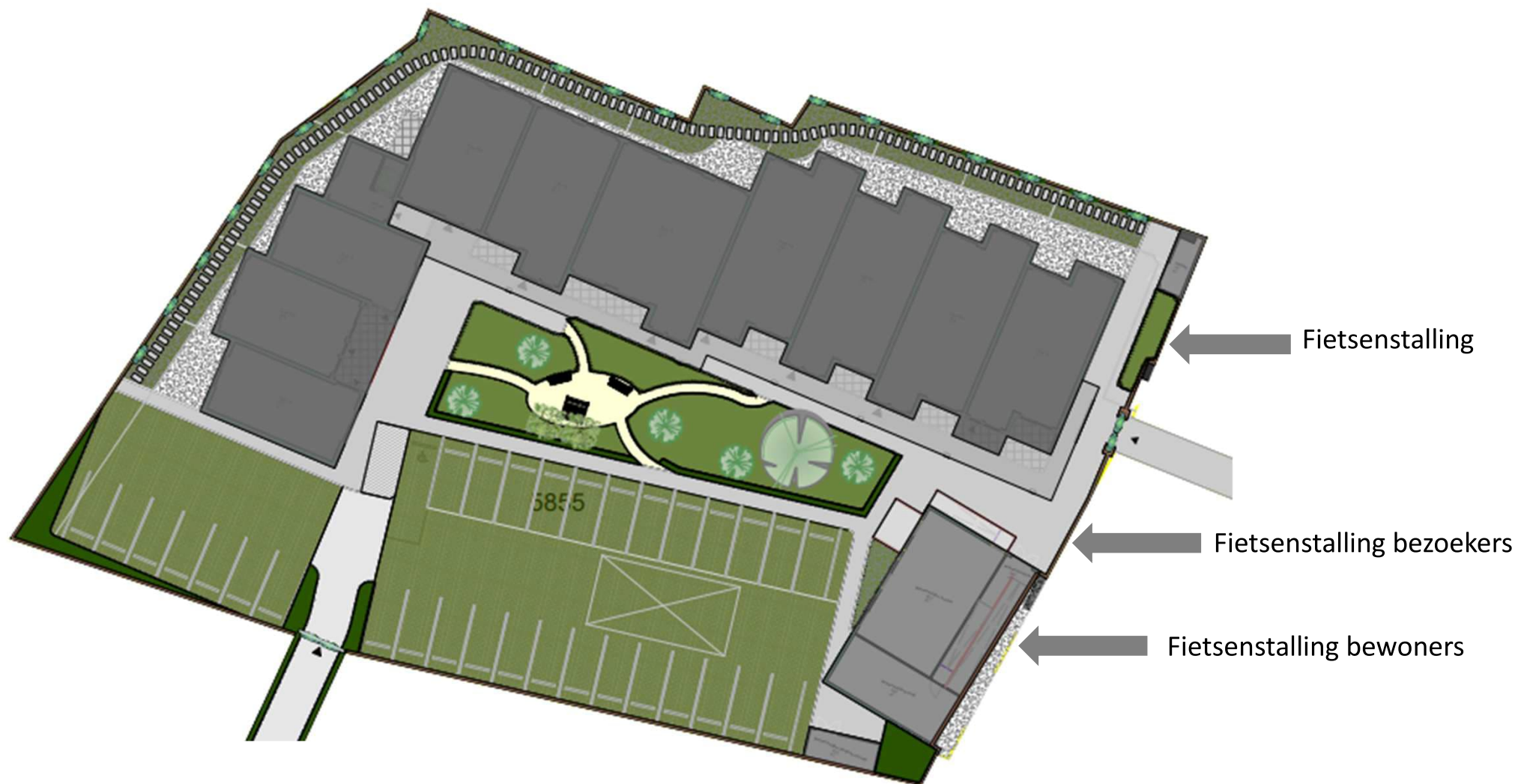
d. Parkeren/verkeer

Antwoord Renfra BV:

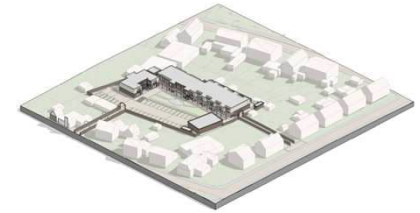
Parkeernorm gemeente Gennep:

1. 33 parkeerplaatsen voor auto's conform norm
2. 64 parkeerplaatsen voor fietsen, inclusief 10 buitenplaatsen voor bezoekers conform norm

Toelichting bijgevoegd inrichtingsplan.



STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

e. Perceelgrenzen

- i. Officiële kadastergrenzen
- ii. Grensafscheiding

Antwoord Renfra BV:

- i. Officiële kadastergrenzen
 - kadaster doet officiële grensafmetingen
- ii. Grensafscheiding
 - afscheiding dmv hagen, in overleg met aanwonenden.

Toelichting bijgevoegd inrichtingsplan door





Legenda



Groen elementen



Project: Steendalerhof, Gennep

Ondachtgever: B. Jansen & F. Wendel

Onderdeel: Inrichting Buitenuimte

Tekening: SO 05

Bevoeging:

Project nr.: 16526-2-88-001

Schaal: 1:500

Formaat: A2

Tek. nr. 01

Get. P.v.t. 08-01-2026

Stad 1-1

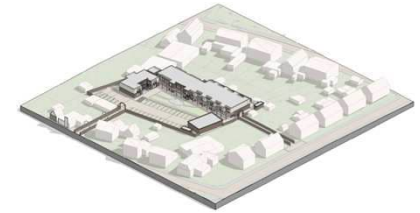
SW -

foris
ONTWERPERS
VAN GROEN

Studio Foris Landschapontwerp & advies
Rijnlandweg 2 3441 PG Oudt



STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

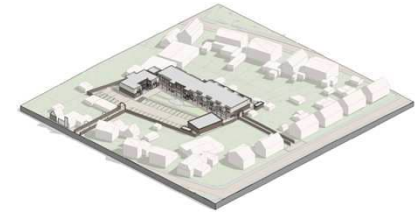
f. Installaties

Antwoord Renfra BV:

De definitieve specificaties en locaties van de installaties nog te bepalen.

Hierbij zal worden voldaan aan de geldende normen.

STEENDALERHOF



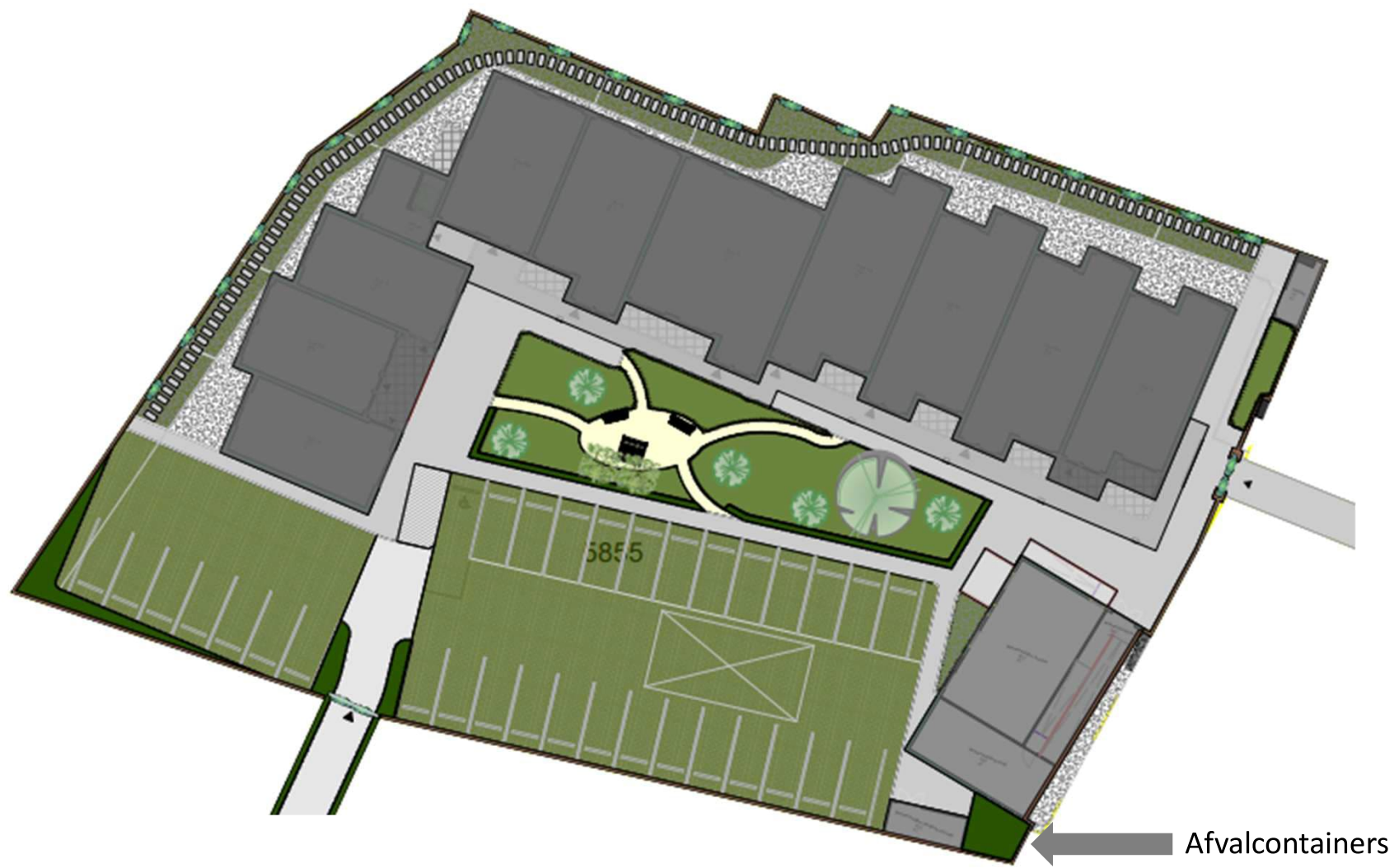
Hoofdthema's Zienswijzen

g. Afval

Antwoord Renfra BV:

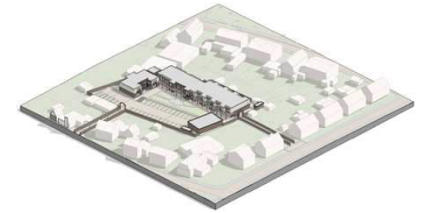
- afvalbeheer in overleg met de gemeente Gennep
- voorstel gescheiden afvalcontainers van 1200 liter inhoud voor restafval, groenafval en papier
- bouwreservering voorzien voor het plaatsen deze afvalcontainers in een afgeschermd omgeving.
- transport via de ontsluiting Steendalerstraat

Toelichting locatie van afvalcontainers door en foto's voor type van de containers.

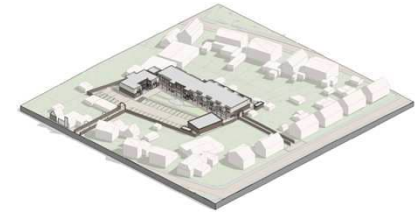


Afvalcontainers

STEENDALERHOF



STEENDALERHOF



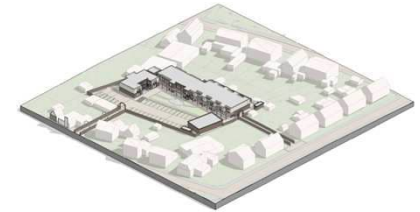
Hoofdthema's Zienswijzen

h. Milieu

Antwoord Renfra BV:

- asbest, voorafgaand aan sloop vindt een asbestonderzoek plaats
- olietank is gelokaliseerd, schoonverklaring bij de gemeente Genneep.
- bij grondonderzoek geen verontreiniging geconstateerd
- hemelwaterbergingsopgave van 97,1 m³, ter plaatse in bodem infiltreren mbv infiltratiekratten

STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

i. Zontoetreding

Antwoord Renfra BV:

- Bezonningsstudie verricht
- nauwelijks verslechtering van of hinderlijke schaduweffecten a.g.v. nieuwbouw

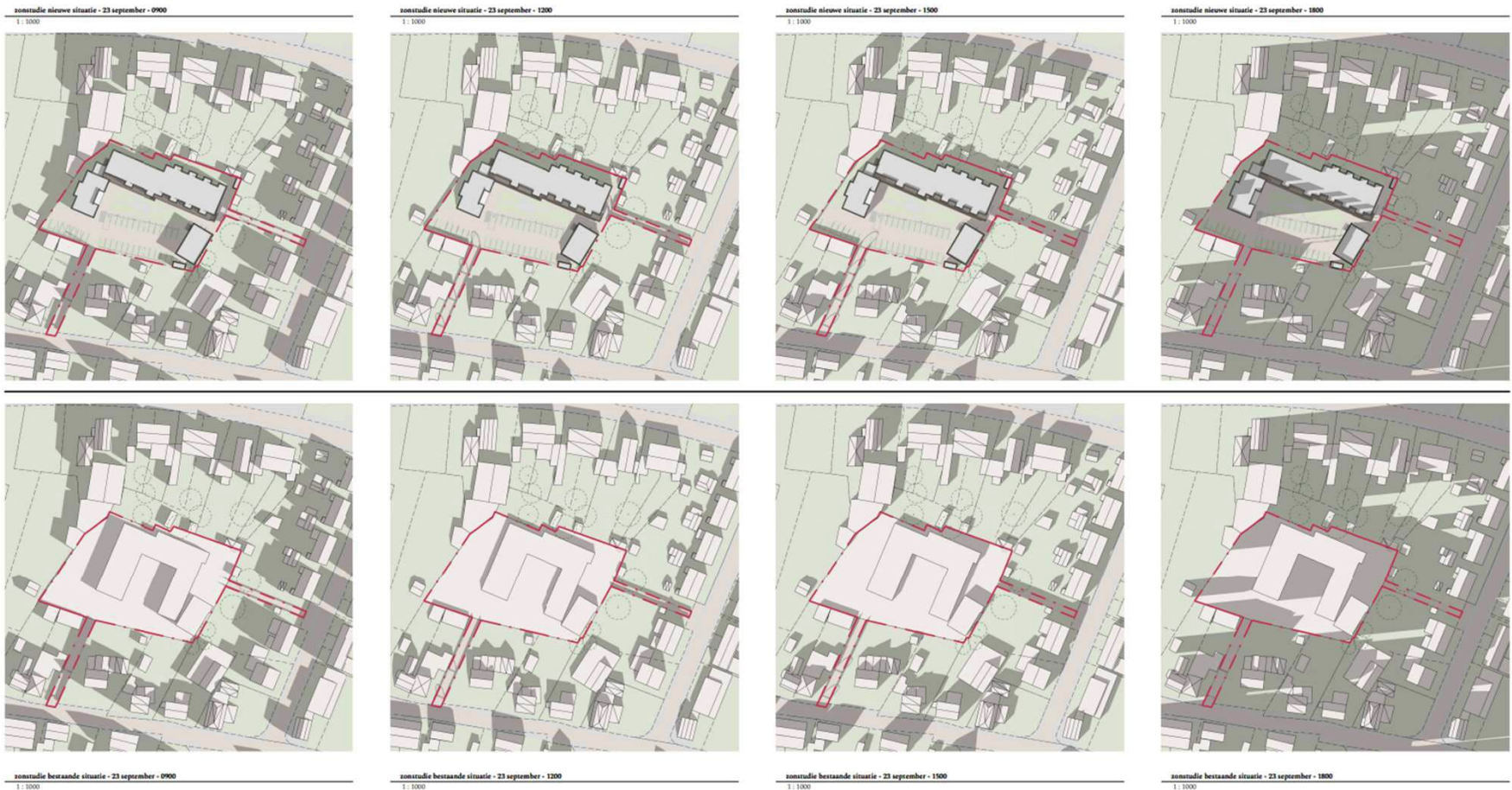
Zie bijgevoegde bezonningsbeelden van 21 maart, 23 september en volgens de TNO norm (bezonning op 19 februari, moment opname per uur vanaf 9:00 uur tot 18:00 uur).

Nieuwe situatie 21 maart



Bestaande situatie 21 maart

Nieuwe situatie 23 september



Bestaande situatie 23 september

Nieuwe situatie 19 februari TNO norm



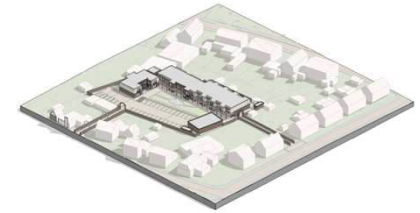
Bestaande situatie 19 februari TNO norm

Nieuwe situatie 19 februari TNO norm



Bestaande situatie 19 februari TNO norm

STEENDALERHOF



Hoofdthema's Zienswijzen

j. Overlast

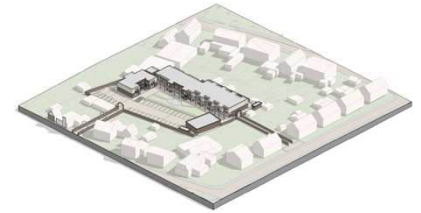
Antwoord Renfra BV:

- geen overlast aan de achterzijde gebouw te verwachten
- focus op hof
- 70 % zijn koopappartementen.

Dit alles in tegenstelling tot de huidige bestemming, zodat qua woongenot en -kwaliteit op deze punten een grote verbetering valt te verwachten.

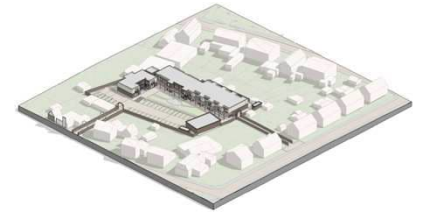


STEENDALERHOF



Vragen?

STEENDALERHOF



**Hartelijk dank
voor uw bezoek
en uw inbreng!**