



Steendalerstraat 56 te Gennep

Toelichting bij het TAM-omgevingsplan

Rapportnummer O 16526-4-RA-003 d.d. 11 maart 2026



Steendalerstraat 56 te Gennep

Toelichting bij het TAM-omgevingsplan

Opdrachtgever: Renfra B.V.
Rapportnummer: O 16526-4-RA-003
Datum: 11 maart 2026
Referentie: TKe/RSt/KS/O 16526-4-RA-003
Verantwoordelijke: ir. A.C.R. Kessen
Opsteller: R. Stronks MSc
+31 85 8228 467
r.stronks@peutz.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Planopzet	6
2	Situering en gebruik plangebied	7
2.1	Situering en bestaande situatie	7
2.2	Vigerend omgevingsplan	8
2.3	Beoogd gebruik	10
3	Ruimtelijk beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	M.e.r.- beoordeling	22
4.2	Verkeer en parkeren	22
4.3	Geluid wegverkeer	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bodem	26
4.6	Omgevingsveiligheid	27
4.7	Water	28
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.9	Natuur	29
4.10	Bezonning	32
4.11	Ontploffbare oorlogsresten	32
4.12	Duurzaamheid	33
4.13	Gezondheid	33
5	Juridische planopzet	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Opzet van de planregels	34
6	Uitvoerbaarheid	35



6.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3	Procedure voor vaststelling	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de Steendalerstraat 56 te Gennep is sprake van leegstaande bedrijfsbebouwing. In hoofdlijnen wordt beoogd de bestaande bebouwing in het plangebied grotendeels te slopen en ter plaatse 20 appartementen rondom een hofje te realiseren. Renfra B.V. heeft hiertoe d.d. 29 juni 2023 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hier bij schrijven d.d. 26 september 2023 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

De voorgenomen realisatie past niet binnen de kaders van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Gennep. Om het plan te kunnen realiseren, wordt via een TAM-IMRO-procedure het vigerende omgevingsplan ter plaatse van het perceel gewijzigd naar de functie wonen, zodat de beoogde gebiedsontwikkeling passend wordt binnen de kaders van de juridisch-planologische regeling.

1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan

In figuur f 1.1 is de locatie van het plangebied in geel aangeduid.



f 1.1 Situering perceel Steendalerstraat 56 te Gennep

1.3 Planopzet

Het TAM-Omgevingsplan voor de Steendalerstraat 56 bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting: In de toelichting (voorliggend document) wordt de beoogde ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Onderbouwd wordt waarom het te realiseren plan op deze plek passend is en voldoet aan alle wettelijke regels, kortom dat sprake is van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Ook zijn enkele technische rapportages als bijlagen bij de toelichting gevoegd;
- Verbeelding: Plankaart, legt de bestemming/functies van de grond vast alsook eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken;
- Planregels: De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de gronden en omvatten onder andere richtlijnen waaraan bebouwing dient te voldoen.

2 Situering en gebruik plangebied

2.1 Situering en bestaande situatie

De locatie Steendalerstraat 56 staat kadastraal bekend als gemeente Gennepe, sectie B, perceelnummer 5855 en heeft een oppervlakte van ca. 3.075 m². Het perceel bevat leegstaande bedrijfsbebouwing, bestaande uit een bedrijfswoning en vijf zelfstandige kantoorunits met daarnaast een gebouw met opslag, kantoor en kelder. De locatie is meest recent als sportschool in gebruik geweest.

In figuur f 2.1 is de situering van het plangebied weergegeven. Figuur f 2.2 en f 2.3 geven een beeld van de huidige bebouwing.



f 2.1 Situering plangebied (geel)



f 2.2 Foto planlocatie



f 2.3 Foto planlocatie

2.2 Vigerend omgevingsplan

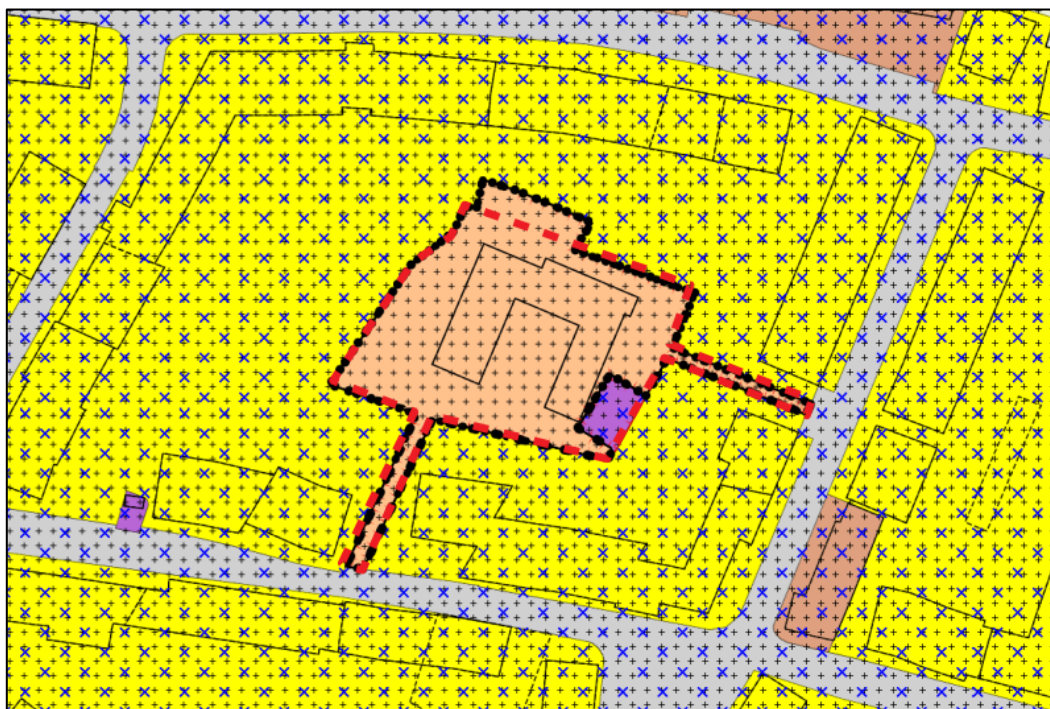
Ter plaatse van het perceel Steendalerstraat 56 vigeert het omgevingsplan van de gemeente Gennep. Als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor het perceel grotendeels het bestemmingsplan "Steendalerstraat 56", vastgesteld d.d. 29

oktober 2012, alsook het bestemmingsplan "Gennep Noord", vastgesteld d.d. 12 december 2011.

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als "Gemengd-4". Ter plaatse is bedrijvigheid toegestaan van milieucategorie 1 en 2, alsook sportactiviteiten. Ook kent de bebouwing de functieaanduiding "bedrijfswoning". Voor de bouw- en goothoogte binnen het bouwvlak geldt dat deze maximaal 6 meter mag bedragen.

Een klein deel van het plangebied (zuidoostzijde) is gesitueerd in het bestemmingsplan "Gennep Noord" en kent de bestemming "Bedrijf". Ter plaatse is bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor de bouw- en goothoogte geldt dat deze maximaal 6 meter mag bedragen.

In figuur f 2.4 is de situering van het plangebied aangeduid, alsmede de vigerende bestemmingen.



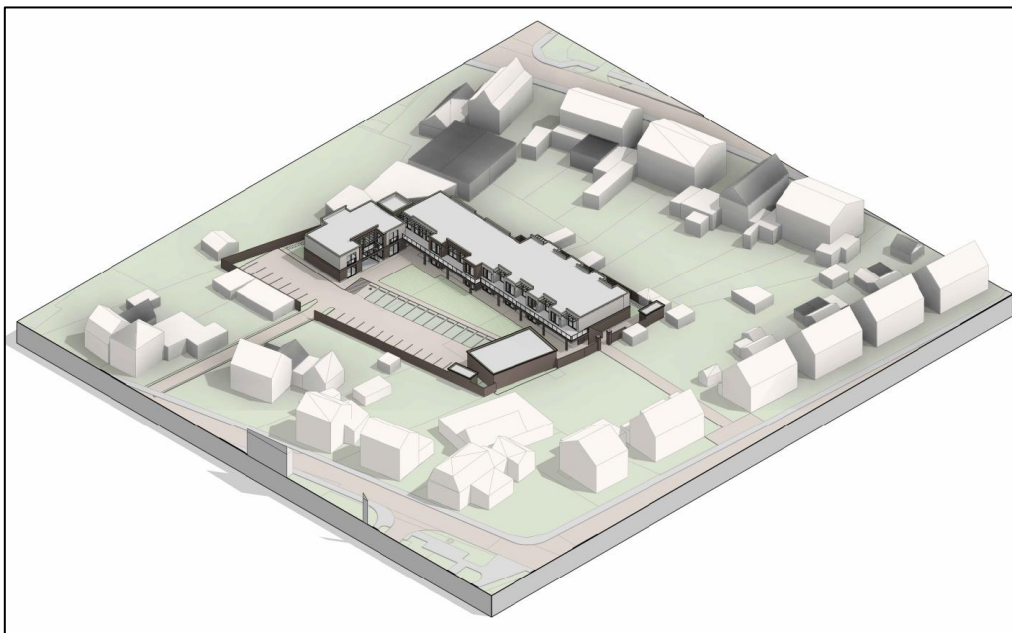
f 2.4 Vigerende bestemmingsplannen, planlocatie aangeduid met rode stippellijn.

Het plangebied kent voorts de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" in verband met de archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Voor bouwwerkzaamheden groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter geldt een onderzoeksplicht.

2.3 Beoogd gebruik

Beoogd wordt de bestaande bebouwing in het plangebied grotendeels te slopen en ter plaatse 20 appartementen te realiseren in twee bouwlagen met een maximale totale hoogte van ca. 6,5 m (exclusief ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en installaties). Het aan de oostzijde van het perceel gelegen bijgebouw zal behouden blijven, die in de beoogde situatie dient te fungeren als fietsenberging voor de koopwoningen en tevens een gemeenschappelijke functie zal vervullen. Daarnaast zullen in zowel de noordoostelijke als de zuidoostelijke hoek van het plangebied twee kleine bijgebouwen worden gerealiseerd, die respectievelijk zullen dienen als gezamenlijke berging voor de sociale woningen en als opslag.

In figuur f 2.5 is een impressie weergegeven van het beoogde plangebied.



f 2.5 Verbeelding beoogde situatie.

De appartementen zullen bestaan uit verschillende type woningen met verschillende oppervlaktes en prijsklassen (zie figuur f 2.7 en de daaronder weergegeven tabel). Elke woning kijkt uit en sluit aan op het gezamenlijke hofje. De voordeuren zijn bereikbaar via een voorlangs lopend voetpad (Begane Grond) of verbrede galerij (Verdieping).



f 2.6 Plattegrond type appartementen

Type woning	Aantal m2 (circa)	Stuks
Sociale huur	49	6
Sociale koop	60	1
Betaalbare koop	65	3
Betaalbare koop	79	5
Vrije sector	79	3
Vrije sector	95	2
Totaal		20

t 2.1 Eigenschappen type appartementen

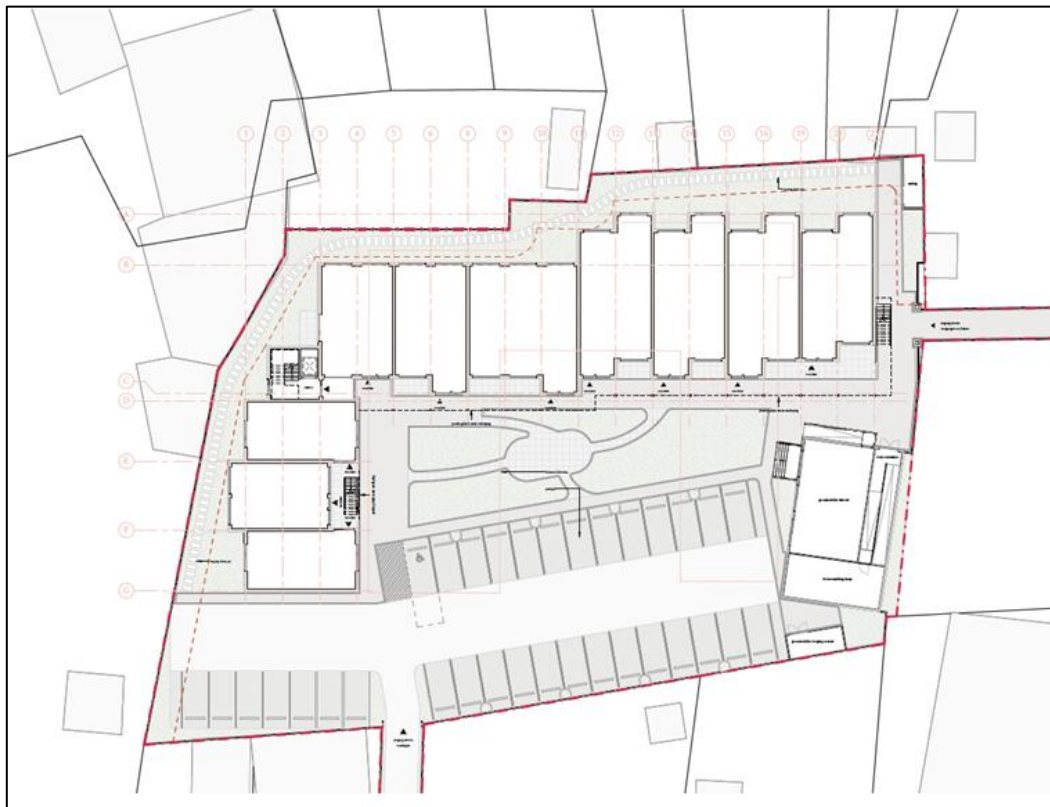
Het perceel wordt ontsloten via twee toegangen: één toegang via de Steendalerstraat voor gemotoriseerd verkeer, uitkomend op het voorterrein van de woningbouwlocatie waar de parkeervoorziening gerealiseerd wordt, en een tweede toegang via de Wagenstraat die bedoeld is voor langzaam verkeer (fietsen, voetgangers), uitkomend bij een fietsenstalling.

De fietsenstalling voor de koopwoningen wordt gerealiseerd in het bestaande gebouw dat behouden blijft aan de oostzijde van het perceel. In dit gebouw wordt daarnaast ook een gemeenschappelijke 'tuinkamer' gecreëerd die centraal gelegen is aan het groene hof. De parkeervoorziening zal aan de zuidzijde van het terrein aangelegd worden, waarbij er wordt voorzien in 33 parkeerplaatsen.

Langs de noordwestelijke grens van het perceel wordt een groenstrook van 2,5 meter breed aangelegd. Daarnaast komt er op de perceelsgrens een haag met staanders en beplanting die bedoeld is om het zicht op de tuinen van aangrenzende percelen te beperken.

Gegeven de vigerende bestemmingen zijn de beoogde woningen niet toegestaan op het perceel. In de toekomstige situatie wordt daarnaast een bouw- en goothoogte beoogd voor de nieuwe woningen van 6,5 meter, derhalve hoger dan de thans toegestane bouw- en goothoogte van 6 meter.

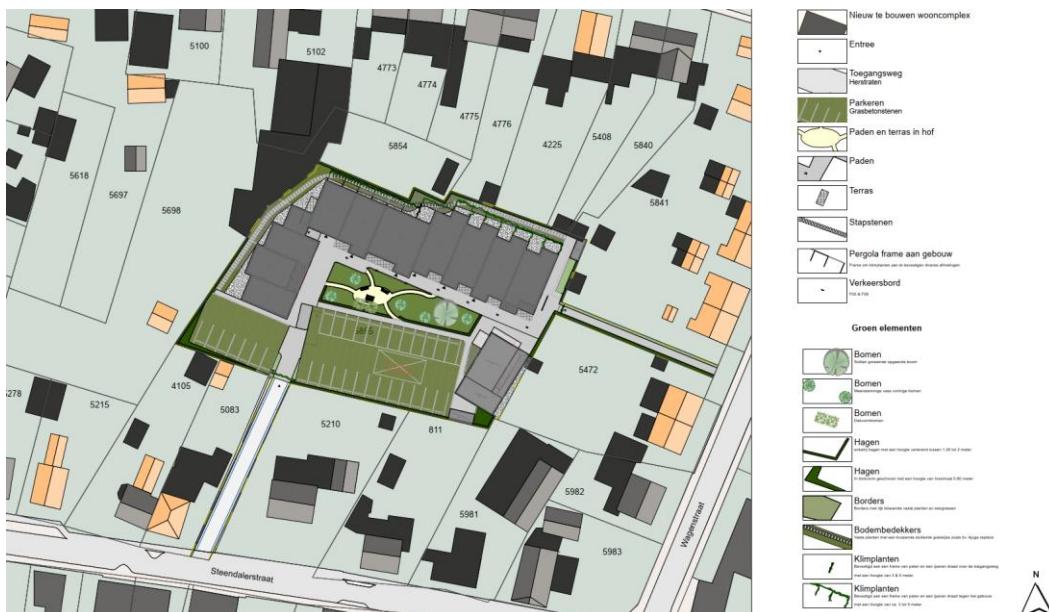
In figuur f 2.7 is een plattegrond in de beoogde situatie weergegeven. Figuur f 2.8 toont een 3d-beeld van de toekomstige situatie.



f 2.7 Plattegrond plangebied beoogde situatie



f 2.8 3d-verbeelding beoogde situatie



f 2.9 Inrichting buitenruimte.

De uitvoering van het inrichtingsplan (conform figuur f 2.9) wordt bindend voorgeschreven in de planregels van dit TAM-Omgevingsplan.

Onderstaand zijn ter illustratie nog enkele aanzichten weergegeven vanuit onder ander de Picardie, zowel op ooghoogte als vanuit vogelvlucht.





f 2.10Aanzichten rondom het plangebied (ter illustratie).

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk hierin maakt en welke richting meegegeven wordt aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden

Rijksinstructieregels

De juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid vindt plaats via rijksinstructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit besluit bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het gaat dan om belangen zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, bescherming van cultureel erfgoed en dergelijke.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g van het Bkl) ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een zorgvuldig ruimtegebruik door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren aan de hand van de ladder. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voorliggende ontwikkeling valt zodoende binnen deze definitie van een stedelijke ontwikkeling en dient derhalve getoetst te worden aan de Ladder. Deze toets is opgenomen in paragraaf 3.4. Hieruit blijkt dat er op de planlocatie behoefte is aan het aantal en type woningen waarin voorliggend plan voorziet.

Sprake is van een binnenstedelijke transformatie van leegstaande bebouwing naar een actieve woonomgeving. De beoogde ontwikkeling draagt derhalve bij aan het verminderen van het woningtekort in de regio Noord-Limburg en zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de gemeente Gennepe.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van het plan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

In 2021 is door de provincie de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst; bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes gemaakt worden. Daarbij kiest de provincie voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en de mogelijkheden van een gebied, en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen gemaakt worden, doet de provincie dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.

Daarnaast is het provinciaal belang dat er een woningaanbod/planvoorraad is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.

De ambitie van de provincie is dat er een voortreffelijke woon- en leefomgeving wordt gerealiseerd; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Hierbij wordt ingezet op het faciliteren van flexibiliteit op de woningmarkt en het stimuleren van flexibele woonvormen, derhalve aan de veranderende woonwensen en -behoeften voldaan kan worden. Ruimtelijk sturen door middel van te prioriteren op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking is hier onderdeel van.

Omgevingsverordening Limburg

De omgevingsverordening Limburg 2024 (gewijzigd februari 2025) vormt de vertaling van de ambities van de provincie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie, naar juridische regels.

De omgevingsverordening bevat het hoofdstuk “Wonen, werken en recreëren” waarin instructieregels zijn opgenomen voor regionaal en gemeentelijk beleid die onder andere ingaan op wonen. Hierin wordt beschreven dat er bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen rekening gehouden dient te worden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie. Daarnaast dient sprake te zijn van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek.

Ook dient er vanuit provinciaal beleid rekening gehouden te worden met artikel 3.5 ‘klimaatadaptatie’ in de Omgevingsverordening Limburg. Deze richt zich op de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico’s en gevolgen van klimaatverandering, en welke maatregelen en voorzieningen hierbij worden getroffen om deze te voorkomen of te beperken.

Woondeal-Limburg

De “Woondeal Limburg”, vastgesteld in 2023, beschrijft dat de Limburgse huisvestingsopgave zijn eigen karakter heeft. Het tekort in Limburg valt namelijk te overzien, omdat de sterke groei van het aantal inwoners al enige tijd is afgeremd. Toch sluiten de aantallen en typen woningen die Limburg heeft onvoldoende aan op de veranderde woonwensen. Zo ziet de provincie de vraag naar levensloopbestendige

woningen stijgen en zoek de starter een betaalbare woning die ruimte laat voor een volgende stap in zijn wooncarrière. De provincie heeft daarom het doel om minimaal 26.550 woningen te realiseren, met de ambitie om dit aantal met 20.000 te verhogen.

Hierbij blijkt uit woningmarktonderzoek van STEC groep dat het grootste deel van de totale bouwopgave van de provincie in Noord-Limburg ligt. Deze regio heeft de grootste groeipotentie en hiermee de grootste bouwopgave om de huishoudensgroei te faciliteren binnen Limburg. Hierbij bestaat de opgave niet alleen uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit provinciaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woningen. Door in voorliggend plan binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen, leegstaand vastgoed te transformeren en duurzame (levensloopbestendige) woningen te realiseren die passend zijn binnen de omgeving, wordt invulling gegeven aan de Limburgse principes en de ambities uit de Woondeal.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Limburg

Met de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 hebben de 8 Noord-Limburgse gemeenten hun visie voor de tweede keer gezamenlijk opgesteld. Ook deze visie is gericht op het evenwicht tussen woningvraag en -aanbod. Nadrukkelijk gaat het hierbij niet alleen over bouwen van nieuwe woningen, maar ook over de aanpak van de bestaande woningvoorraad en herstructurering, de energietransitie/verduurzaming, en de opgaven rondom bijzondere doelgroepen (het blijven van internationale werknemers, uitstroom vanuit ggz-instellingen). De regio ziet namelijk verschillende doelgroepen sterker naar voren komen, die allemaal een plek moeten krijgen binnen de woningmarkt en maatschappij. Denk aan zorgdoelgroepen, internationale werknemers die zich langer willen vestigen, maar ook woonwagenbewoners. Voor een deel zijn zij afhankelijk van de sociale huursector, waardoor de druk op dit segment toeneemt.

Om inzicht te krijgen in de toekomstige woningvraag, is door STEC Groep een analyse uitgevoerd. Zij concluderen dat de komende 10-20 jaar (gezien vanaf 2020) het aantal huishoudens netto groeit met bijna 5000. Hierbij blijkt er een sterke behoefte te zijn aan nultredenwoningen in alle segmenten en oppervlakteklassen. Daarentegen is er weinig behoefte aan kleine koopappartementen op een verkeerde locatie en zonder lift. Ook voor de reguliere (niet-nultreden) grondgebonden koopwoningen zal een overschot ontstaan. Deze ontwikkelingen worden deels veroorzaakt door de sterk vergrijzende bevolking. Een belangrijke oplossing is daarom het levensloopgeschikt maken van een deel van de bestaande woonvoorraad. Maar ook nieuwbouw in de vorm van levensloopgeschikte woningen zou hier aan bij kunnen dragen.

Daarnaast ziet de Regionale Woonvisie een trend in leegkomend vastgoed. Gemeenten kampen in meer- of mindere mate met vrijkomend bestaand vastgoed, bijvoorbeeld particulier vastgoed (winkels en kantoorgebouwen), gemeentelijk vastgoed (scholen, gymzalen en wijkgebouwen), zorgvastgoed of religieus vastgoed. De regio ziet in deze gevallen een woonfunctie als oplossing voor een transformatie van dit bestaande vastgoed. Vaak liggen deze leegkomende panden op cruciale plekken in de kernen, waarbij de regio het belang ziet van herontwikkeling. Woningen wil de gemeente dan ook in principe het liefst alleen in kernen toevoegen, en alleen het type waar behoefte aan is. Hierbij wordt een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten als uitgangspunt genoemd.

Conclusie regionaal beleid

Voorliggend beoogd plan sluit goed aan op de Regionale Woonvisie van Noord-Limburg. In het te ontwikkelen plan op het perceel Steendalerstraat 56 worden binnenstedelijk appartementen gerealiseerd, die deels zullen bestaan uit sociale- en middenhuur, daarmee overeenkomend met de woonbehoefte in Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Gennep

Op 23 september 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Gemeente Gennep "Samen maken we Gennep" vastgesteld. De visie laat zien hoe Gennep sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger gemaakt kan worden.

Gennep heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. In paragraaf 6.2 van de Omgevingsvisie is de structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu- overgenomen.

In oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "woningbouw in kernen – borging Kwaliteitsmenu" vastgesteld. In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (te veel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern.

De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten.

In voorliggend plan worden additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen op het perceel: vervallen leegstaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw groen terrein ingericht, waarbij tevens sprake is van ontstening en een daarmee verbeterende waterhuishouding.

Woonvisie gemeente Gennep en Toekomstvisie 2040: Geliefd Gennep

Als belangrijke component van de Omgevingsvisie heeft de gemeente Gennep op 30 september 2024 de woon(zorg)visie 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen' vastgesteld. Deze visie komt onder andere voort uit de resultaten van het woonzorgonderzoek in 2023, uitgevoerd door STEC Groep. Uit dit onderzoek blijkt dat de woonbehoefte in de gemeente een stuk groter is dan op voorhand werd gedacht. Zo blijkt dat er 800 nieuwe woningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Hierbij zet de gemeente enerzijds in op nieuwbouw, maar ziet anderzijds ook de bestaande woningvoorraad als een belangrijke basis voor de toekomstige woningbehoefte. De woningen die zij willen realiseren zijn divers, levensloopvriendelijk en toekomstbestendig. Dit omdat de woonbehoefte voornamelijk bestaat uit de vraag naar nultredenwoningen, vanwege een groeiende groep alleenstaanden en ouderen.

Andere vertrekpunten voor deze visie zijn de Provinciale Omgevingsvisie, Woondeal Limburg, de Woonvisie Noord-Limburg en de Toekomstvisie 2040: Geliefd Gennep.

De toekomstvisie van de gemeente Gennep, getiteld "Geliefd Gennep," is op 14 november 2022 door de gemeenteraad als inspiratiedocument vastgesteld. Deze visie schetst een beeld van Gennep in 2040 als een groene, gezellige, gastvrije en goed bereikbare gemeente waar gemeenschapszin en duurzaamheid centraal staan. De toekomstvisie van de gemeente Gennep geeft mede richting aan de koers van de gemeente op het gebied van wonen doordat de toekomstvisie beoogd voldoende betaalbare en energie-neutrale woningen voor starters te zullen hebben in 2040. Daarnaast streven we naar innovatieve en kleinschalige oplossingen met geschikte woningen voor iedereen, zoals woonhofjes, mantelzorgwoningen en tot woningen omgevormde leegstand.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het beoogde ontwikkelingsplan op het perceel Steendalerstraat 56 past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Daarentegen sluit het plan goed aan op de toekomstvisie en woonvisie van de gemeente Gennep doordat een "woonhofje" wordt gerealiseerd op een perceel waar zich hedendaags leegstand bevindt.

Zodoende wordt toetsend aan de Ladder voor duurzame verstedelijking duidelijk dat voorliggend plan past binnen de huidige woonbehoefte binnen de regio Noord-Limburg en de gemeente Gennep. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die type woningen realiseert waar in de toekomst een tekort voor wordt verwacht. Het project, dat hierbij leegstand verminderd, zorgt daardoor voor een kwaliteitsimpuls in de kern van Gennep.

4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.- beoordeling

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van "grotere" plannen, is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. M.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Als dat zo is moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Omgevingsbesluit is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is per categorie van activiteiten aangegeven of sprake is van een m.e.r.-plicht (kolom 2) of een m.e.r.-beoordelingsplicht (kolom 3).

Woningbouw valt onder categorie J11 "stedelijk ontwikkelingsproject" en is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Bij de m.e.r.-beoordeling staat centraal of door voorgenomen activiteiten aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt kunnen worden. Conform bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. vindt de beoordeling plaats aan de hand van vier hoofdcriteria:

- de kenmerken van de activiteiten (omvang, verontreiniging en hinder);
- de locatie waar de activiteit plaatsvindt (kwetsbaarheid grondgebruik, landschap, bevolkingsdichtheid);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben (bereik, grootte, complexiteit, duur, omkeerbaarheid van het effect);
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie met andere projecten).

Voorliggend document is tevens de m.e.r.-beoordeling. Op basis van de in voorliggend document en met name de navolgende paragrafen inzake omgevings- en milieuaspecten gepresenteerde informatie omtrent kenmerken van het project, de plaats van het project, de potentiële effecten van het project en de samenhang met andere activiteiten kan gesteld worden dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Een MER is dan ook niet nodig.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Extra woningen zorgen voor een toename in verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Deze extra verkeersgeneratie in de beoogde situatie is berekend op basis van de meest recente normen van het CROW in de Parkeerkencijfers 2024. Deze normen verschillen per type woning en zijn inclusief bezoekersaandeel. Er wordt uitgegaan van de maximale norm om de worstcase situatie vast te stellen. In tabel t 4.1 zijn de resultaten uiteengezet.

Type woningen	Aantal woningen	(Maximale) norm	(Maximale) verkeersbewegingen
Koop, appartement, 75-100 m ²	10	6,4	64,0
Koop, appartement, <75 m ²	4	6	24,0
Huur, app, sociale huur, <75 m ²	6	3,7	22,2
Totaal			110,2

t 4.1 Verkeersgeneratie beoogd plan (weinig stedelijk, rest bebouwde kom)

Uit de berekening blijkt dat maximale verkeersgeneratie ligt op ongeveer 110 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag. Dit aantal zal niet voor problemen zorgen op of rondom het perceel, ook gezien de eerdere bedrijfsbestemming en het gebruik als sportschool, waarbij de verkeerssituatie eveneens voor geen belemmeringen heeft gezorgd.

Het verkeer zal worden afgewikkeld via de zuidelijke toegang (Steendalerstraat). Deze toegang heeft -zoals getoetst in het verkeersonderzoek dat in de **bijlage [verkeersonderzoek]** is bijgevoegd- voldoende breedte (circa 4,0 meter) om een personenauto in een richting door te laten. Zowel op de Steendalerstraat als op eigen terrein is voldoende ruimte waar het verkeer kan opstellen om tegemoetkomend verkeer te laten passeren.

De oostelijke toegang (Wagenstraat) zal gebruikt worden voor fietsverkeer. Bij een scheiding van de verkeersstromen worden eventuele conflictpunten tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer voorkomen.

Parkeerbehoefte auto

Voor de 20 appartementen moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de normen die zijn vastgelegd in het parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' van de gemeente Gennep. Deze zijn gebaseerd op de destijds meest recente parkeerkencijfers van het CROW uit 2018.

De gemeente gaat in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' uit van verschillende typen woningen die ieder een eigen parkeernorm hebben voor bewoners. Voor het aandeel van bezoekers geldt een aparte norm per woningtype.

Daarnaast beschrijft de parkeernota van de gemeente Gennep een verschil in functie tussen 'woningen bewoners' en 'woningen bezoekers'. Er is hierbij sprake van dubbelgebruik, waardoor gebruik gemaakt dient te worden van aanwezigheidspercentages voor verschillende dagdelen. Voor deze parkeerberekening geldt dat de aanwezigheidspercentages voor 'werkdagnacht' de hoogste parkeerbehoefte oplevert. Dit dagdeel geeft voor 'woningen bewoners' een percentage van 100% en voor 'woningen bezoekers' 0%.

In tabel t 4.2 Parkeerbehoefte auto gebaseerd op 'Nota Parkeernormen gemeente Gennep 2024'; (bebouwde kom) is de uitkomst van de parkeerbehoefte volgens de normen van de Nota gemeente Gennep 2024 weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan een behoefte heeft van 32 parkeerplaatsen (naar boven afgerond). In figuur f 4.1 is weergegeven hoe de benodigde parkeerplaatsen op het perceel gerealiseerd zullen worden.

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

t 4.2 Parkeerbehoefte auto gebaseerd op 'Nota Parkeernormen gemeente Gennep 2024'; (bebouwde kom)



f 4.1 Schetsontwerp eigen terrein met parkeervoorzieningen (zuidzijde)

Parkeerbehoefte fiets

Ook de parkeerbehoefte voor fietsen kan berekend worden aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024'. Ook bij deze normen is er onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers van de woningen. Voor alle type woningen in voorliggend plan geldt een norm van 3,0 voor bewoners en 0,5 voor bezoekers. Derhalve geldt voor de 20 beoogde woningen een behoefte aan 70 fietsparkeerplaatsen, zie figuur t 4.3.

Type woning volgens Nota	Aantal woningen	Norm bewoners	Norm bezoekers	Aantal benodigde fietsparkeerplaatsen
Woning tussen 75-100 m ²	10	3,0	0,5	35,0
Woning tussen 50-75 m ²	4	3,0	0,5	14,0
Woning sociale huur	6	3,0	0,5	21,0
Totaal	20			70

t 4.3 Parkeerbehoefte fiets gebaseerd op 'Nota parkeernormen gemeente Gennep 2024'.

De gemeente Gennep geeft in de parkeernota aan een voorkeur te hebben voor een gezamenlijke fietsparkeervoorziening bij gestapelde woningbouw. In voorliggend plan wordt deze voor de koopwoningen gerealiseerd in het reeds bestaande bijgebouw op het perceel. In de zuidoosthoek van het terrein wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling voor de bewoners van het huurblok gerealiseerd.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft verkeer/parkeren geen belemmeringen voor de planvorming.

4.3 Geluid wegverkeer

Inleiding

Ingevolge het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï.

Voorliggende situatie

Het plangebied ligt te midden van andere woningen op enige afstand van enkele gemeentewegen, zoals de Steendalerstraat en de Wagenstraat. Gegeven de geringe verkeersintensiteit over de 30 km/uur-wegen, de ruimere afstand tussen de woningen en de wegen, en de ligging van bestaande woningen op korte afstand van de wegen, die een afschermende werking hebben qua geluid naar de nieuwe woningen, mag verwacht worden dat de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Vanuit akoestisch oogpunt is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft geluid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.4 Luchtkwaliteit

Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kan voorkomen heeft na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Bkl. In het Bkl zijn rijksomgevingswaarden opgenomen voor onder andere de concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), fijn stof (PM_{2,5}).

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het Bkl is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij woningbouwlocaties tot 3000 woningen. Ook voorliggende transformatie tot 20 woningen is derhalve NIBM.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedragen (op grond van de Atlas Leefomgeving, RIVM 2022) nabij het plangebied, afgerond, respectievelijk 11 µg/m³, 15 µg/m³ en 8 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied dragen niet in betekenende mate bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De bestaande concentraties in het plangebied zijn ruimschoots lager dan de grenswaarden. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Bodem

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Voorliggende situatie

Ten behoeve van de planvorming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel, zie **bijlage [bodemonderzoek]**. Ter plaatse van de onderzoeklocatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek; de bodem wordt geschikt geacht voor de functie 'Wonen'.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en realisatie van woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar.

Inzake de aanwezige halfverharding op het terrein die in het verleden is aangebracht, zal nog nader onderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet naar verwachting aan de eisen die gesteld worden voor de functie 'Wonen'. Er bestaan derhalve voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

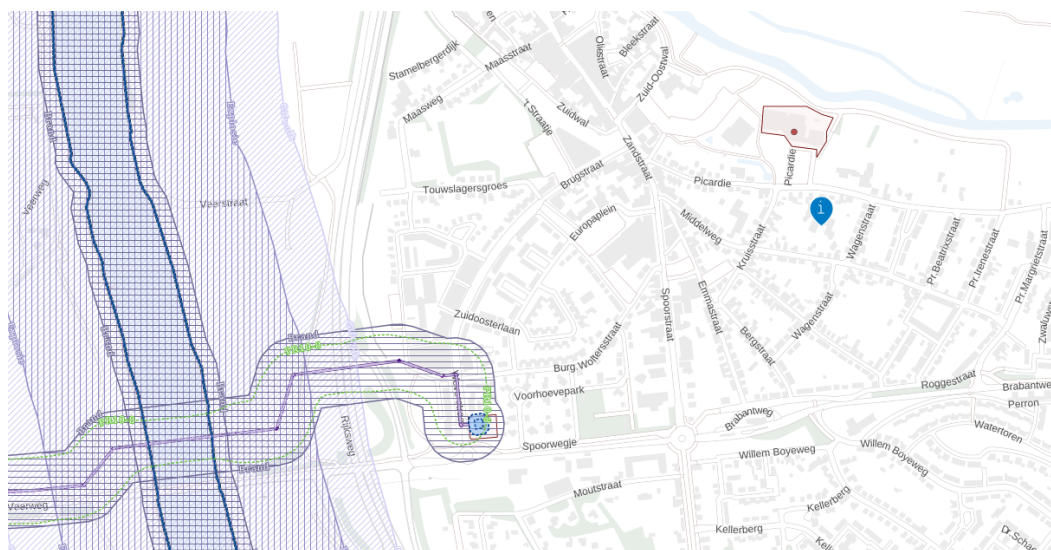
4.6 Omgevingsveiligheid

Inleiding

Bij omgevingsveiligheid (externe veiligheid) gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van risicovolle activiteiten, zoals met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn.

Inventarisatie

Conform de Atlas Leefomgeving (zie figuur f 4.2) vinden er nabij het plangebied geen relevante activiteiten plaats (vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, risicovolle bedrijven, LPG-tankstations etc.). Pas op ruime afstand (>600 meter) van het plangebied is sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied van deze transportassen.



f 4.2 Kaart activiteiten gevaarlijke stoffen

Conclusie

Op basis van de risicokaart wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van relevante risico's. Er bestaan derhalve voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming

4.7 Water

Inleiding

Water is een belangrijk onderwerp in de ruimtelijke ordening. Gestreefd wordt naar het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte, en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Op planniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer. Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. Voor voorliggend plan is een watertoets opgesteld, zie **bijlage [watertoets]**.

Voorliggende situatie

In de beoogde situatie zorgt de bebouwing van de te realiseren woningen en twee kleine bijgebouwen voor nieuw verhard oppervlak. De parkeerplaatsen en toegangswegen zullen in de vorm van halfverharding worden aangelegd en het "binnenhofje" zal met groen worden ingevuld.

Dit is gunstig voor de waterberging op eigen terrein doordat halfverharding en groen zorgen voor infiltratie van hemelwater in de grond. Voor de rest van het perceel is het belangrijk om maatregelen te treffen tegen de waterbergingsopgave die ontstaat door het dakoppervlak van de nieuwe bebouwing. De gemeente Gennep verplicht namelijk hemelwater op eigen terrein te verwerken. Voor voorliggend plan geldt -gegeven een nieuw verhard oppervlak van 971 m²- een bergingscapaciteit van 97,1 m³. De kenmerken van het perceel bieden betreft waterberging meerdere opties. In voorliggend plan is 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.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij nieuwe bebouwing gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat er voldoende en geschikte maatregelen getroffen kunnen worden voor de waterhuishouding en het behoud van de waterkwaliteit. Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten, alsook met het behoud van cultureel erfgoed.

Voorliggende situatie

Voor de planlocatie geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Ter plaatse van deze dubbelbestemming (Archeologische Verwachtingswaarde 4) is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 50 cm kunnen archeologische waarden aantasten. De beoogde ontwikkeling in het plangebied omvat echter een kleiner oppervlakte dan 2.500 m² waar de grond geroerd wordt.

Deze archeologische verwachting is in voorliggend TAM-omgevingsplan opnieuw middels een dubbelbestemming met gelijkblijvende voorwaarden opgenomen.

Naast archeologie kan ook cultuurhistorie van belang zijn. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat er (naast archeologische verwachtingswaarden) geen sprake is van relevante cultuurhistorische elementen in en om het plangebied die door het plan aangetast worden. Er zijn voorts geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig in het plangebied.

Conclusie

In voorliggend plan zal echter geen sprake zijn van bouwwerkzaamheden groter dan 2.500 m². Derhalve is geen verder onderzoek nodig en bestaan er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming, nu geen bodemingrepen van een dergelijke omvang beoogd worden.

4.9 Natuur

Inleiding

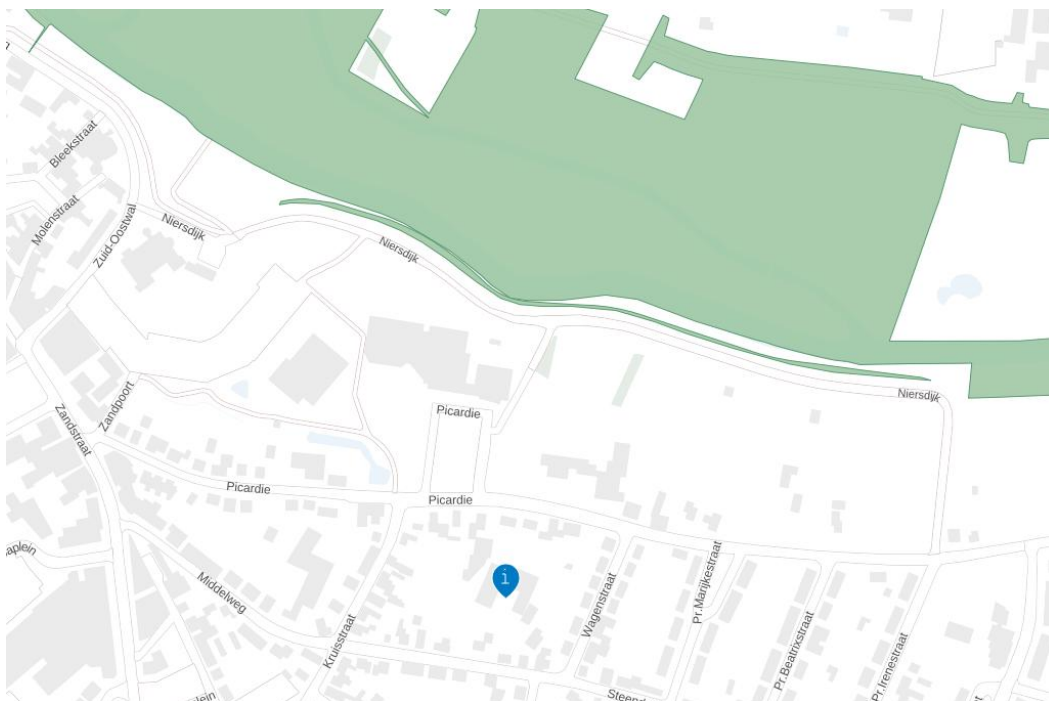
Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen: gebiedsbescherming en soortenbescherming,

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Oeffelter Meent' en ligt op ongeveer 1,9 kilometer afstand van het plangebied, zie figuur f 4.3. Andere Natura 2000-gebieden die binnen 5 kilometer gelegen zijn, zijn "Zeldersche Driessen", "Sint Jansberg", "Maasduinen".

Daarnaast ligt het plangebied op circa 280 meter afstand van Natuurnetwerk Nederland. Er is geen sprake van een aantasting van dit Natuurnetwerk doordat het plangebied niet in de directe nabije omgeving van dit gebied is gelegen.



f 4.3 Situering natuurgebieden (NNN en Natura2000) nabij het plangebied.

Stikstofemissies die optreden tijdens de aanleg- en gebruiksfase van een plan kunnen leiden tot aantasting van Natura2000-gebieden. Significante effecten kunnen worden uitgesloten indien de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/hectare/jaar in de Natura2000-gebieden.

Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek (zie **bijlage [stikstofdepositie]**) blijkt dat de stikstofemissies die samenhangen met de bouwwerkzaamheden en het gebruik van de woningen niet leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar.

Soortenbescherming

In Nederland komen vele dier- en plantensoorten voor. Een deel hiervan is beschermd. Hiertoe zijn onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

Ten behoeve van de planvorming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie **bijlage [natuurtoets]**). Door middel van de natuurtoets is een beeld geschetst van de (beschermde) natuurwaarden die in het plangebied en de (directe) omgeving aanwezig (kunnen) zijn. Daarbij is gekeken of het beoogde plan effect heeft op beschermde soorten en leefgebieden.

Na onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wel dient bij alle werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels en de activiteit van vleermuizen. Doordat de vogelnesten in functie beschermd zijn, dienen alle werkzaamheden buiten het broedseizoen (circa 1 maart – 15 augustus, afhankelijk van klimatologische omstandigheden) plaats te vinden. Wanneer werkzaamheden toch in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige.

Om verstoring van het foerageergebied van vleermuizen te minimaliseren, is het belangrijk om de werkzaamheden uit te voeren buiten de periode waarin vleermuizen actief zijn. Het uitstralen van verlichting naar het omliggende groen dient te worden voorkomen.

Na uitvoering van de quickscan is het terrein opgeschoond en opgeruimd. Conform het advies van de ecooloog is dit gebeurt vóór 15 februari, ter voorkoming van de verstoring van steenmarters. Bij het opschonen van het terrein zijn ook één boom en enkele struiken in het plangebied verwijderd, waarbij uiteraard de zorgplicht in acht genomen is. Vooraf is

gecontroleerd of er sprake was van vogelnesten in de bomen en struiken, dit bleek niet het geval.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming. Voor de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen voor enkele vogels en de activiteit van vleermuizen.

4.10 **Bezinning**

De nieuwe bebouwing in het plangebied kan mogelijk een negatief effect hebben op de bezinning in de omgeving. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wenselijk om jaarrond een aangenaam bezonningsklimaat in de omgeving te behouden. Om die reden is door de invloed van de beoogde bebouwing op de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt, zie **bijlage [bezonningsonderzoek]**.

Met betrekking tot schaduwwerking en bezinning wordt doorgaans als uitgangspunt de lichte TNO-norm gehanteerd. Deze schrijft voor dat wanneer sprake is van tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober er voldoende bezinning is bij een woning. Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen en gelden om die reden niet bij noordgevels.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat er weliswaar sprake is van enige schaduwwerking in de omgeving, maar dat per maatgevende dag sprake is/blijft van minimaal 2 mogelijke bezonningsuren bij zowel het beoogde woongebouw als bij de omliggende bestaande woningen.

4.11 **Ontploffbare oorlogsresten**

De mogelijkheid van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO) in de ondergrond houdt in Nederland in het algemeen verband met de Tweede Wereldoorlog. Handelingen die hebben geleid tot het achterblijven van OO in de Nederlandse bodem betreffen bijvoorbeeld het afwerpen van bommen, beschietingen vanuit de lucht/vanaf het water/op het land, het neerstorten van vliegtuigen, grondgevechten tijdens de begin- en eindfase van de oorlog, het dumpen van munitie en het verdedigen van gebieden met mijnevelden, stellingen enzovoort. Ongeveer 10% van de afgeworpen en verschoten munitie ontplofte niet en bleef als OO achter.

Alvorens ingrijpende graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, zal een nadere analyse op de kans op aanwezigheid van OO in het plangebied worden uitgevoerd en zo nodig aanvullende actie worden ondernomen.

4.12 **Duurzaamheid**

Voorliggend plan wordt gebouwd volgens moderne standaarden, waarbij rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid. Uitgangspunt is het bijdragen aan een energiezuinige, klimaatbestendige en toekomstgerichte leefomgeving. Deels door het gebruik van geschikte bouwmaterialen, deels door het aanbrengen van voldoende groen op het perceel.

4.13 **Gezondheid**

Voor de gebruikers van de beoogde nieuwe woningen is het belangrijk dat de te realiseren woningen geen negatieve invloed hebben op de gezondheid. Hiervoor is het onder andere van belang dat de binnenluchtkwaliteit in orde is, geen sprake is van geluidoverlast, en dat voldoende daglicht aanwezig is in de woning.

Door te bouwen volgens de eisen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, wordt een woning gerealiseerd die voldoet aan de eisen die gesteld worden aan ventilatie, daglicht en geluidwering. Aldus wordt een gezonde leefomgeving gerealiseerd.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De planregels bij voorliggend TAM-omgevingsplan worden als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Gennep. De planregels dienen dan ook in samenhang met de overige planregels van het Omgevingsplan Gennep gelezen te worden.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – hierin worden onder andere de in het TAM-omgevingsplan voorkomende begrippen, het toepassingsbereik en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Inhoudelijke regels – hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen/funcities geregeld voor wat betreft het gebruik van de gronden.
- Hoofdstuk 3: Bouwactiviteiten – hiermee wordt vastgelegd onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld waar, hoe groot en hoe hoog) gebouwd mag worden in het plangebied.
- Hoofdstuk 4: Overige regels – hierin zijn onder andere regels over parkeren en archeologie opgenomen.

In de bijlage bij de regels is voorts de uitvoering van een inrichtingsplan, waarmee de inrichting van het plangebied concreet wordt vastgelegd (bijvoorbeeld voor wat betreft aan te brengen beplanting), bindend voorgeschreven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied betreffen een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van de plannen alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en de gemeente zal daarnaast een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Deze overeenkomst bevat afspraken over de ambtelijke kosten, mogelijke nadeelcompensatie, de huur- of verkoopprijzen van de woningen, de landschappelijke en civieltechnische inrichting van het terrein, en eventuele benodigde aanpassingen in de openbare ruimte.

Het aangaan van de anterieure overeenkomst waarborgt dat de ontwikkeling op een verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd, waarbij financiële, ruimtelijke en uitvoeringsaspecten goed zijn geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De gemeente Gennep verplicht participatie voor plannen met grote gevolgen voor de omgeving. De beoogde ontwikkeling aan de Steendalerstraat voldoet aan de criteria voor verplichte participatie. Derhalve dient aangegeven te worden hoe de participatie vorm heeft gekregen en wat de resultaten zijn.

Op 12 juli 2023 heeft een eerste informatieavond voor de buurt plaatsgevonden waarbij circa 45 omwonenden en belangstellenden aanwezig waren. De drie meest genoemde aandachtspunten waren:

1. Toegangswegen naar de locatie
2. Verkeer in de omliggende straten
3. Privacy en daarmee samenhangend hoogteverschillen in terrein

De initiatiefnemer heeft deze aandachtspunten nader onderzocht.

Naar aanleiding van de genoemde aandachtspunten 1 en 2 is voor wat betreft de toegangswegen en de verkeerssituatie onderzoek uitgevoerd door bureau Goudappel (2024). Goudappel constateert dat de verkeerstoename verkeerskundig als beperkt gekwalificeerd kan worden, en geen verkeerskundige knelpunten verwacht worden.

Voor de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten heeft Veiligheidsregio Noord-Limburg advies uitgebracht. In dit advies wordt geconstateerd dat het plangebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten (en daarmee ook voor afvalophaaldiensten en verhuishagens). De oostelijke toegangsweg heeft voldoende breedte voor langzaam verkeer, mits het struikgewas tot de perceelgrenzen wordt verwijderd. Om de sociale veiligheid te verbeteren, is het aan te bevelen verlichting aan te brengen. Voor

hulpdiensten is de oostelijke toegang te smal, hoewel er vanaf de Wagenstraat wel de mogelijkheid is om een tankautospuiter te stellen om via het pad in te zetten.

Aandachtspunt 3 ziet op de privacy, door het toevoegen van woningen in het plangebied (twee bouwlagen), waarbij het plangebied wat hoger ligt dan de omliggende percelen. Een bouwhoogte van twee bouwlagen (maximaal 7,5 meter) voor de woningen wordt door de initiatiefnemer als noodzakelijk en door de gemeente als acceptabel beschouwd. Om inkijk in tuin van omwonenden zoveel mogelijk te beperken worden de overdag actieve woongedeeltes (woonkamer, keuken) zoveel mogelijk aan de binnenhofzijde gecreëerd. Hierdoor zullen de overdag minder gebruikte slaapgedeeltes aan de zijde richting de omliggende woningen gelegen zijn.

Daarnaast zijn de aandachtspunten die voort zijn gekomen uit de eerste participatieavond verwerkt in het ontwerp. In vervolg hierop is door initiatiefnemer medio juni 2025 een brief naar dezelfde groep omwonenden gestuurd met daarin een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek met de architect en de ontwikkelaar. In deze brieven zijn de bewoners tevens geïnformeerd over de resultaten van de onderzoeken betreffende toegangswegen, parkeer- en verkeerssituatie. Tegelijkertijd is er een website ingericht en online gepubliceerd (www.steendalerhof.nl) waarop bewoners eveneens uitgebreide informatie over het plan kunnen vinden, waaronder plattegronden en belevingsbeelden.

Naar aanleiding van de verzonden uitnodigingen zijn er in totaal 4 reacties per email binnengekomen. Dit betreft reacties van directe omwonenden aan de Steendalerstraat en Picardie. Met deze bewoners zijn aanvullend persoonlijke gesprekken gevoerd.

Uit deze reacties kan worden samengevat dat de omwonenden begrijpen dat er een ontwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden. Gevraagd wordt om blijvend constructief overleg met de omwonenden m.b.t. de verdere planontwikkeling. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor zeven punten, die betrekking hebben op bouwhoogte, privacy, toegangswegen, verkeer en parkeren, perceelgrenzen, installaties en afvalcontainers. Op deze aandachtspunten is per email door initiatiefnemer gereageerd en vermeld op welke manier rekening wordt gehouden met de aandachtspunten en het belang van de burens gedurende het verdere ontwikkelingstraject.

Tijdens het gesprek kwam reeds naar voren dat de aanwezige bewoners van de Steendalerstraat in principe niet tegen het gepresenteerde ontwikkelplan zijn en het belang van een herinrichting inzien. Zij verwachten met name overlast wanneer het huidige gebruik van de bestemming onveranderd blijft en vinden daarnaast een herinrichting van de locatie naar opnieuw een sportschool eveneens niet wenselijk door de eerdere overlast die zij door dit gebruik in het verleden hebben ervaren.

De bewoners aan de Picardie vragen met name aandacht voor privacy door de bouwhoogte van het beoogde plan. Initiatiefnemer heeft aangegeven hierop te anticiperen door het plaatsen van een hoge groenvoorziening en hekwerk op de

gezamenlijke erfgrens waardoor de inijk in de tuin van de bewoners aan de Picardie wordt beperkt. Dit heeft de betrokken bewoner gerustgesteld.

Andere omwonenden aan de Picardie vragen aandacht voor de privacy, geluidsoverlast en afvalcontainers. Ook hierop is door initiatiefnemer per email gereageerd. De bewoners geven aan niet tegen het beoogde plan te zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de direct omwonende geen bezwaar is tegen het beoogde plan zoals vertoond via de gepubliceerde website met informatie over het initiatief, maar wel zorgen zijn over enkele punten zoals de privacy. Initiatiefnemer vindt het van belang rekening te houden met de genoemde aandachtspunten van de omwonenden en deze in het inrichtingsplan te betrekken. Daarnaast wil initiatiefnemer omwonenden op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen. Dit zal gebeuren via de website waarop het te realiseren plan wordt toegelicht. De verslagen van de gevoerde gesprekken en de reactie van initiatiefnemer op de aandachtspunten van de omwonenden zijn in een bijlage bij dit plan opgenomen.

Het aangepaste plan is in januari 2026 opnieuw aan belangstellenden gepresenteerd (de presentatie is als bijlage bij dit plan opgenomen). Hierbij is onder andere toegelicht hoe het inrichtingsplan concreet vormgegeven wordt en is ook nader aandacht besteed aan de privacy- en bezonningsaspecten.

6.3 Procedure voor vaststelling

De procedures voor vaststelling van een Omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. Van belang is dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het omgevingsplan van start gaan.

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van een omgevingsplan daarnaast zo nodig overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Het ontwerpplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Hiervan is door enkele omwonenden gebruik gemaakt. In de **bijlage [nota van zienswijzen]** zijn de zienswijzen door de gemeente samengevat en is toegelicht op welke aspecten het plan of de plantoelichting is aangepast.

Concreet leiden de ingekomen zienswijzen tot aanpassing van het juridisch deel (regels en verbeelding) van het TAM-Omgevingsplan. In de planregels en op de verbeelding is de maximum bouw- en goothoogte verlaagd van 7,5 naar 6,5 meter en zijn ondergeschikte

bouwdelen zoals liftschachten en installaties daarvan uitgezonderd. Het geactualiseerde inrichtingsplan d.d. 08-01-2026 is als bijlage bij de regels gevoegd. 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
- Memo maatregelen gemeente in Steendalerstraat d.d. 30-01-2026
- De presentatie van initiatiefnemer d.d. 19-01-2026
- De bezonningsstudie d.d. 23-12-2025

Voor cultuurhistorie en explosieven is een aanvullende motivering toegevoegd in de motivering.

Het omgevingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna wordt het vastgestelde omgevingsplan na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze toelichting bevat 38 pagina's