

Datum : 24 maart 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 923029

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennep"

Geachte raad,

Op de locatie Steendalerstraat 56 in Gennep is een plan ontwikkeld voor het realiseren van 20 appartementen. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt. De bedrijfsfunctie van het perceel komt hiermee te vervallen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid in de vorm van voorliggend TAM Omgevingsplan. Dit plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. In de opgestelde "Nota van Zienswijzen" zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

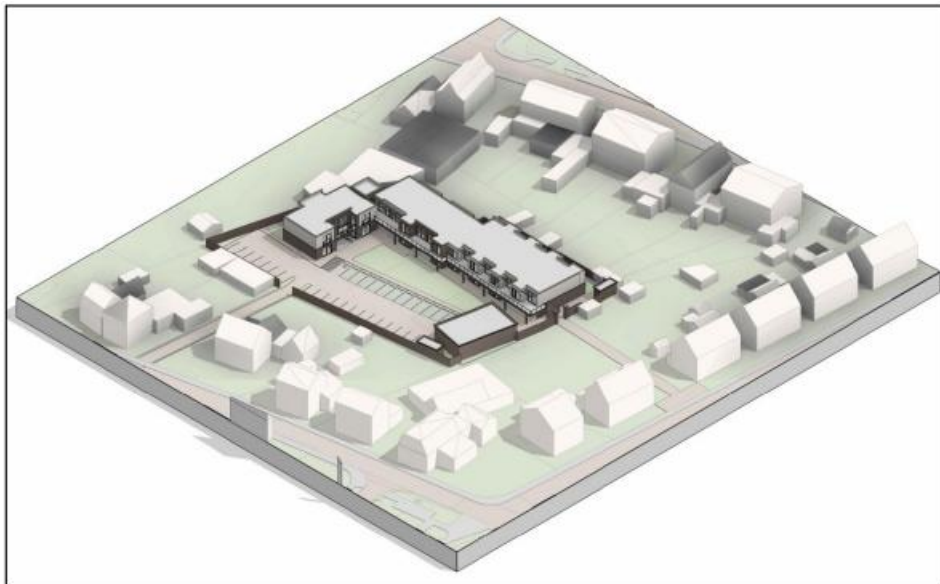
Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de wijzigingen in het TAM-Omgevingsplan door te voeren;
2. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennep" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22FSteend56GNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22FSteend56GNP.dwg, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Op het binnenterrein aan de Steendalerstraat 56 te Gennep wordt de voormalige bedrijfsbebouwing nagenoeg geheel gesloopt. Er worden 20 nieuwe appartementen gerealiseerd in 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, met bijgebouwen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de hoofdtoegangsweg vanaf de Steendalerstraat. Langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) wordt ontsloten via het pad richting de Wagenstraat.



Impressie woningbouwplan

De 20 appartementen kennen een gevarieerde mix in oppervlaktes en prijsklassen, van sociale huur en sociale koop tot betaalbare- en dure koop. Hierdoor zijn de appartementen voor diverse doelgroepen geschikt en sluit dit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte voor Gennep.

TAM-Omgevingsplan

In het nu geldende (tijdelijke) Omgevingsplan heeft het grootste gedeelte van het perceel een “Gemengd”- functie waar bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan en sportactiviteiten met ondergeschikte horeca. Binnen de regels die hiervoor gelden zijn geen nieuwe woningen en parkeerplaatsen toegestaan. Daarom moet het (tijdelijke) Omgevingsplan gewijzigd worden. Specifiek voor deze woningbouwontwikkeling is voorliggend TAM-Omgevingsplan opgesteld.

Procedure en zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 16 oktober 2025 tot en met 26 november 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen. Verder hebben Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend.

De belangrijkste opmerkingen vanuit de indieners van de zienswijzen hebben betrekking op de ontsluiting van het plangebied via de Steendalerstraat, de hoogte en impact van het woningbouwplan op hun woon- en leefgebied en het (mogelijke) verlies aan privacy. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft er op 19 januari 2026 een extra informatiebijeenkomst plaatsgevonden en is de Veiligheidsregio nogmaals om advies gevraagd. Ook is door ambtelijk medewerkers de locatie ter plekke nogmaals bezocht. Dit



heeft geleid tot enkele aanpassingen in het Omgevingsplan en enkele voorstellen om de fysieke inrichting van de Steendalerstraat op enkele punten te optimaliseren.

Voor een uitgebreide beantwoording van de ingekomen zienswijzen en overlegreacties verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, hoeft de raad bij de vaststelling van een TAM-Omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is, moet de raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij u expliciet voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend woningbouwplan worden 20 appartementen gerealiseerd welke zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de woonbehoefte van Gennep. Het verdwijnen van een voormalige bedrijfslocatie levert een kwaliteitsverbetering op voor de omliggende woonomgeving.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Participatie

Op 12 juli 2023 heeft initiatiefnemer een participatieavond georganiseerd met omwonenden, waarbij alle aspecten van het woningbouwplan zijn toegelicht en de gelegenheid is geboden om vragen te stellen. De gemeente was hierbij ambtelijk aanwezig en heeft o.a. de procedure toegelicht en vragen beantwoord. In juni 2025 heeft initiatiefnemer per brief omwonenden een terugkoppeling gegeven over de opgehaalde aandachtspunten en de aanpassingen van het bouwplan. Naar aanleiding van deze brief heeft initiatiefnemer persoonlijke gesprekken gevoerd met enkele omwonenden.

Verder heeft de gemeente in 2025 diverse gesprekken met omwonenden gevoerd.

Op 19 januari 2026 heeft initiatiefnemer een tweede informatieavond georganiseerd waarbij alle indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd om de onderwerpen te bespreken en nader toe te lichten. Ook is door ambtelijk medewerkers de locatie ter plekke nogmaals bezocht. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het Omgevingsplan en enkele voorstellen om de fysieke inrichting van de Steendalerstraat op enkele punten te optimaliseren.

Een verslag van de participatieavonden en van de door initiatiefnemer gevoerde gesprekken zijn als bijlage bijgevoegd bij het TAM-Omgevingsplan.



Wettelijk vooroverleg

Zoals al omschreven onder de kop “Procedure en zienswijzen” heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad worden de indieners van de zienswijzen per brief geïnformeerd over uw raadsbesluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt verder gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten en eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade).

UITVOERING EN VERVOLG

Het TAM-Omgevingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van zes weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het Omgevingsplan in werking of – als er beroep wordt ingesteld – volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennepe,
De secretaris,

De burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennepe”
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennepe”
3. Motivering TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennepe”
4. Bijlage 1 bij Motivering: Verkennend Bodemonderzoek



5. Bijlage 2 bij Motivering: Quicksan Flora en Fauna
6. Bijlage 3 bij Motivering: Onderzoek Stikstofdepositie
7. Bijlage 4 bij Motivering: Watertoets
8. Bijlage 5 bij Motivering: Verkeersonderzoek
9. Bijlage 6 bij Motivering: Bezonningsonderzoek
10. Bijlage 7 bij Motivering: Advies veiligheidsregio en memo gemeente maatregelen openbare ruimte
11. Bijlage 8 bij Motivering: Verslag Omgevingsdialoog
12. Bijlage 9 bij Motivering: Presentatie initiatiefnemer januari 2026
13. Bijlage 10 bij Motivering: Tekeningen planvoornemen met hoogteaanduiding
14. Bijlage 11 bij Motivering: Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennep”
15. Regels TAM Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennep”
16. Bijlage 1 bij Regels: Inrichtingsplan
17. Verbeelding TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22F Steendalerstraat 56 Gennep”