

Datum 25 juni 2025

Verslag omgevingsdialoog d.d. 3 juni 2025

Ontwikkeling/herbestemming locaties Dorpsrand Voor, Dorpsrand Achter, Ki en Bosrand van de Houbensteyn Groep

1. Inleiding

Op 3 juni 2025 hebben wij – Martin Houben en Anke Claessens – namens de Houbensteyn Groep een omgevingsdialoog gehouden in verband met de ontwikkeling/herbestemming van de locaties Dorpsrand Voor, Dorpsrand Achter, Ki en Bosrand. Adresgegevens van deze locaties zijn Ysselsteynseweg 67a, Ysselsteynseweg 63, Ysselsteynseweg 65 en Ysselsteynseweg 78 in Ysselsteyn.

De omgevingsdialoog vond plaats in gemeenschapshuis Smelehof, Puttenweg 2 in Ysselsteyn. De omgevingsdialoog werd georganiseerd als een inloopbijeenkomst van 16.00 tot 19.00 uur. Omwonenden van het gebied zijn per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog. Tijdens de inloopmiddag zijn aan de hand van panelen en afdrukken met tekeningen de plannen toegelicht en zijn vragen van aanwezigen beantwoord. In bijlage 1 bij dit verslag zijn de adressen opgenomen van de omwonenden die zijn uitgenodigd. In deze bijlage is tevens aangegeven of zij wel of niet aanwezig waren.

De omwonenden die hun e-mailadres hebben doorgegeven hebben dit verslag in juni 2025 ontvangen. Zij krijgen de gelegenheid om te controleren of de besproken punten volledig en correct zijn opgenomen in dit verslag. Eventuele aanvullende opmerkingen en correcties die wij aan de hand daarvan ontvangen zullen geanonimiseerd worden toegevoegd aan dit verslag en daarna in een aparte bijlage worden verzonden.

2. Samenvatting van de omgevingsdialoog

Door omwonenden zijn een aantal vragen gesteld tijdens de omgevingsdialoog die onderstaand zoveel mogelijk gegroepeerd worden weergegeven en beantwoord.

2.1 Locaties meegenomen in de herbestemming

Houbensteyn Groep neemt met meerdere locaties deel aan de LBV+ regeling. De omgevingsdialoog van 3 juni 2025 heeft alléén betrekking op de ontwikkeling en herbestemming van de in de aanhef genoemde locaties. Voor alle overige locaties volgen aparte procedures en een aparte omgevingsdialoog. Hiervoor zijn wij nog in overleg met de instanties.

2.2 Tijdslijn

De stallen zijn eind 2025 leeg, er liggen dan geen varkens meer. In 2026 zal worden gestart met de sloop van de stallen. In dit plan wordt ook het gebouw van de Ki aan de Ysselsteynseweg 65 gesloopt. Deze locatie doet niet mee aan de LBV+ regeling maar de Gemeente eist dat dit gebouw verdwijnt. Er is nog geen zicht op de datum waarop kan

worden gestart met de bouw van de nieuwe bestemmingen. Daarvoor zijn wij nog in gesprek met de Gemeente. Vóór 1 juli 2025 wordt het concept omgevingsplan ingediend.

2.3 Spuitvrije zones

Voor de cultuurgronden zijn wij gebonden aan verplichte spuitvrije zones van 50 meter. De woningen aan Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20 hebben nu nog de status bedrijfswoning. De status wordt gewijzigd van bedrijfswoning > burgerwoning. Dit heeft ook gevolgen voor de te hanteren spuitvrije zones van 50 meter. Museum de Peelstreek heeft niet te maken met deze zone. Met alle omwonenden waarop de spuitvrije zones betrekking hebben is daarover al contact geweest. De spuitvrije zones of groen stroken worden opgenomen in het bestemmingsplan.

2.4 Nieuwbouw kavels woningen Ringweg

Er zijn 3 nieuwbouw kavels woningen opgenomen in dit plan. Het betreft 2 kavels met een oppervlakte van 1000 m² en 1 kavel met een oppervlakte van 1700 m². De kavels liggen aan de Ringweg. In de verbeelding zijn deze 3 nieuwbouw kavels als schets opgenomen.

Aanvullende opmerkingen vanuit de omwonenden: is het om veiligheidsredenen mogelijk om een voetpad Ringweg aan te leggen tussen Kievitsweg en Ysselsteynseweg. Denk daarbij ook aan riolering: rioolvrije val in plaats van drukriool.

Aanvullende opmerkingen vanuit de omwonende en Houbensteyn Groep: vanuit het project Kievitsweg-Ringweg van Strijbos is het voornemen om een voetpad aan te leggen tussen Puttenweg en Kievitsweg. Vandaar het verzoek aan de Gemeente om dit voetpad door te trekken tot aan de Ysselsteynseweg.

2.5 Museum de Peelstreek en belemmeringen en gevolgen voor omringende bedrijven

Museum de Peelstreek en de Ròwwkoelehof worden verplaatst naar de locatie Dorpsrand, Ysselsteynseweg 67a. Daarbij komt ook opslagruimte voor derden. Omwonenden vragen met name naar de hoogte van het gebouw.

Aanvullende informatie: Dit is nog niet vastgesteld.

De opslagruimte die bij de Peelstreek (Ysselsteynseweg 67a) hoort is bestemd voor particuliere en bedrijfsmatige opslag.

Vormt de afstand van museum de Peelstreek tot omringende bedrijven een belemmering voor hun bedrijfsactiviteiten?

Aanvullende informatie: dit hebben wij door laten rekenen. Volgens deze berekeningen zijn er geen belemmeringen.

Verschillende omwonenden vragen waarom museum de Peelstreek wordt verplaatst naar locatie Dorpsrand en niet naar locatie kantoor/fabriek.

Aanvullende informatie: locatie kantoor/fabriek is niet meegenomen in deze procedure. Bovendien is de keuze voor locatie Dorpsrand strategisch een betere keuze. Deze ligt net buiten de bebouwde kom. Kantoor en fabriek liggen net binnen de bebouwde kom en dat biedt voor de herbestemming mogelijk betere opties.

2.6 Zonnepanelen en nieuwbouw bedrijfsgebouw Bosrand Ysselsteynseweg 78

Op de locatie Bosrand wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit betreft een bedrijfsmatige loods met bestemming paars 'bedrijven' en is bestemd voor verhuur aan derden. Daarachter komen zonnepanelen.

Aanvullende vraag vanuit omwonenden: wat gaat Houbensteyn Groep doen met de opbrengst van de zonnepanelen? De stroom wordt terug geleverd aan het net. Er komt ook batterijopslag om gedoseerd te kunnen leveren.

Aanvullende opmerkingen vanuit de omwonenden: een veld met zonnepanelen is geen schoonheid, waar komen de zonnepanelen te liggen? Deze komen op het bouwblok achter de nieuwe opslagloods. Het ligt daardoor verder van de weg en uit het zicht. De grond is geen cultuurgrond cq agrarische grond. Daarmee is de vraag naar tevredenheid beantwoord.

Aanvullende vraag vanuit omwonenden: de loods ligt vrij ver van de weg, waarom niet verder naar voren? De loods mag op last van de Gemeente niet verder naar voren. Dit heeft ook te maken met omringende bedrijven.

Aanvullende vraag vanuit omwonenden: kan de loods een kwartslag gedraaid worden zodat geluidsbelasting op bedrijfswoning Ysselsteynseweg 76 minder wordt? Dit gaan we bekijken met de opmerking dat geluidsbelasting bedrijfswoning Ysselsteynseweg 80 ook mee genomen moet worden.

3. Afsluiting en vervolg

Naast de vragen en opmerkingen zoals hierboven opgenomen hebben veel omwonenden die aanwezig waren ook aangegeven positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkelingen en herbestemmingen. Het plan ziet er goed uit en het merendeel wenst Houbensteyn Groep veel succes met de voortgang en realisatie.

De opmerkingen en vragen die tijdens de omgevingsdialoog naar voren kwamen zijn besproken en opgenomen in dit verslag.

Martin Houben en Anke Claessens

Bijlage 1. Uitgenodigde en aanwezige omgevingsdialogoog dinsdag 3 juni 2025

Uitgenodigd	Aanwezig
Ringweg 41	√
Ringweg 39	
Patertulpstraat 29	
Patertulpstraat 26	
Ringweg 37	
Ringweg 35	
Ringweg 33a	√
Ringweg 33	√
Ringweg 10a	√
Ringweg 10b	√
Ringweg 12	√
Ringweg 12a	
Ringweg 14	√
Ringweg 20	
Kievitsweg 15	
Ysselsteynseweg 79	
Ysselsteynseweg 67	
Ysselsteynseweg 65	
Ysselsteynseweg 61	
Ysselsteynseweg 59	
Ysselsteynseweg 59a	
Ysselsteynseweg 55	
Ysselsteynseweg 51	√
Ysselsteynseweg 49	
Ysselsteynseweg 49a	
Ysselsteynseweg 64	
Ysselsteynseweg 66	
Ysselsteynseweg 66a	
Ysselsteynseweg 70	√
Ysselsteynseweg 76	
Ysselsteynseweg 78	
Ysselsteynseweg 80	√
Ysselsteynseweg 82	
Ysselsteynseweg 82a	√
Ysselsteynseweg 84	√
Ysselsteynseweg 84a	
Ysselsteynseweg 86	
Ysselsteynseweg 86a	
Heidse Peelweg 40	
Deurnseweg 176	
Patertulpstraat 24A	√
Patertulpstraat 20	√
Gemeente Venray	√