

Omgevingsdialoog – Poort van Castenray

Van : HVG Real Estate (Initiatiefnemer)
Datum : 14 oktober 2025
Betreft : Verslag omgevingsdialoog

Toelichting

Initiatiefnemer is voornemens om een woningbouwontwikkeling te realiseren in Castenray/ Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1 hieronder. Initiatiefnemer hebben in overleg met de gemeente Venray de omwonende uitgenodigd voor het participatietraject. Dit traject is in twee stappen doorlopen en hebben beide plaatsgevonden in gemeenschapshuis De Wis Matthiasstraat 2 te Castenray.



Afbeelding 1: Planlocatie (begrenst door rode kader)

Kennisgeving participatie aan omwonende en geïnteresseerde

De omwonende hebben een persoonlijke uitnodiging ontvangen (zie bijlage 1). Daarnaast is een advertentie geplaatst in het lokale dorpsblad (zie bijlage 2) om een zo groot mogelijke doelgroep te informeren.

Participatie

Eerste bewonersavond presentatie stedenbouwkundig schetsontwerp

De eerste participatie met de omgeving heeft op 3 juli 2024 plaatsgevonden in gemeenschapshuis de Wis (Matthiasstraat 2 te Castenray). Deze avond stond in het teken van:

1. Kennismaking (tussen de omwonende, initiatiefnemer en stedenbouwkundig bureau).
2. Aanleiding en doel van de participatie
3. Aangeven met welke uitgangspunten de ontwikkeling rekening dient te houden vanuit de gemeente Venray
4. Analyse presenteren van de omgeving door de stedenbouwkundig architect.
5. Het doorlichten van het participatieproces, met de te nemen stappen en mijlpalen.
6. Het ophalen van wensen en ideeën bij de aanwezige waarbij positieve als negatieve punten van het opgestelde stedenbouwkundig schetsontwerp. De positieve als negatieve punten worden toegespitst op de hoofdthema's
 - a. Groen en duurzaamheid
 - b. Verkeer en ontsluiting
 - c. Sfeer en identiteit
 - d. Overige wensen

De presentatie is opgenomen in bijlage 3. De tijdens de avond opgehaalde informatie is opgenomen in bijlage 4 en in bijlage 5 zijn foto's opgenomen welke gedurende de participatieavond is gemaakt.

Tweede participatie inloopavond definitief stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de opgehaalde informatie van de participatieavond van 03 juli 2024, uitgangspunten van de gemeente Venray, afgerond woonbehoefte onderzoek en analyse van Mr Stir is door Mr Stir in overleg met initiatiefnemer en gemeente Venray het stedenbouwkundig ontwerp herzien.

Het herziene stedenbouwkundige ontwerp is op de tweede participatieavond in de vorm van een open inloopavond op 25 juni 2025 in gemeenschapshuis de Wis aan de Matthiasstraat 2 in Castenray gehouden. Omwonende en geïnteresseerde konden op de inloopavond het gesprek aangaan met de initiatiefnemer en ook de Gemeente Venray en het stedenbouwkundig architectenbureau Mr Stir. Op basis van deze inloopavond hebben initiatiefnemers en de gemeente Venray voldoende aanleiding gezien om door te pakken op het stedenbouwkundig ontwerp.

Bijlage

Bijlage 1	Uitnodiging 1 ^{ste} participatieavond Castenray
Bijlage 2	Advertentie 1 ^{ste} participatieavond Castenray
Bijlage 3	Presentatie 1 ^{ste} participatieavond Castenray
Bijlage 4	Verslaglegging 1 ^{ste} participatieavond Castenray
Bijlage 5	Sfeerimpressies 1 ^{ste} participatieavond Castenray
Bijlage 6	Uitnodiging 2 ^{de} participatieavond Castenray
Bijlage 7	Advertentie 2 ^{de} participatieavond Castenray
Bijlage 8	Verslaglegging 2 ^{de} participatieavond Castenray



Bijlage 1 Uitnodiging 1^{ste} participatieavond Castenray

Roermond, 08-06-2024

Aan de bewoners van dit adres

Betreft: Uitnodiging participatieavond Poort van Castenray te Castenray

Geachte heer/mevrouw,

Wij, HVG Real Estate, nodigen u in samenwerking met de Gemeente Venray van harte uit voor de eerste participatieavond over het nieuwbouwproject Poort van Castenray. Dit project omvat de realisatie van een diverse mix van verschillende woningtypes.

Als projectontwikkelaar vinden wij het van groot belang om dit project zo goed mogelijk aan te passen aan de leefomgeving en de wensen van de omwonenden. Daarom willen wij graag samen met u een participatieproces doorlopen om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie.

In dat kader organiseren wij op woensdag 3 juli aanstaande van 19:00u tot 20:30u in het gemeenschapshuis De Wis (Matthiasstraat 2 te Castenray) een eerste participatieavond. Wij nodigen u van harte uit om deze avond bij te wonen. Dit is de gelegenheid om mee te denken over de invulling van het nieuwe woongebied.

In de eerste sessie worden uw ideeën en wensen verzameld.

Inschrijven

Indien u aan deze eerste participatieavond wenst deel te nemen, kunt u zich aanmelden door uiterlijk 26 juni een e-mail te sturen aan Tatjana@hvgrealestate.nl met uw naam, adres en het aantal personen.

Wij hopen u op 3 juli te mogen ontvangen!

Met vriendelijke groet,



HVG Real Estate



Bijlage 2 Advertentie 1^{ste} participatieavond Castenray

PARTICIPATIEAVOND POORT VAN CASTENRAY

HVG Real Estate nodigt u, in samenwerking met de Gemeente Venray, van harte uit voor de allereerste participatieavond over ons nieuwe project: Poort van Castenray. Dit project zal bestaan uit een gevarieerde mix van verschillende woningtypes.

Als projectontwikkelaar vinden we het heel belangrijk dat het nieuwbouwproject perfect aansluit bij de wensen van de buurt. Daarom willen we graag samen met u het participatieproces doorlopen om tot een passend stedenbouwkundig ontwerp te komen.

Doe mee en deel uw ideeën!

Kom op woensdag 3 juli van 19:00 tot 20:30 uur naar gemeenschapshuis De Wis (Matthiasstraat 2, Castenray). Dit is uw kans om actief mee te denken over de toekomst van uw woonomgeving!

Inschrijven

Wilt u erbij zijn? Meld u dan vóór 26 juni aan door een e-mail te sturen naar Tatjana@hvgrealestate.nl met uw naam, adres en het aantal personen.

Wij hopen u op 3 juli te mogen verwelkomen!



UITNODIGING PARTICIPATIEAVOND

WOENSDAG 3 JULI

VAN 19.⁰⁰ - 20.³⁰ UUR

**LOCATIE:
GEMEENSCHAPSHUIS DE WIS
MATTHIASSTRAAT 2 TE CASTENRAY**

WE HETEN U VAN HARTE WELKOM!





Bijlage 3 Presentatie 1^{ste} participatieavond Castenray

**Wij heten jullie van
harte welkom op de
Participatieavond
voor het
Woningbouwplan
Poort van Castenray**



Inhoud



- Introductie HVG Real Estate B.V. en Stir
- Aanleiding
- Doel van de participatieavond
- Uitgangspunten gemeente Venray
- De locatie
- Ophalen van ideeën en informatie
- Afsluiting van de avond



HVG Real Estate B.V.



HVG Real Estate

- *Projectontwikkelaar sinds 2017*
- *Woningbouwprojecten in heel Limburg*
- *Meer dan 200 woningen per jaar*
- *Gezinswoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen*
- *Meebewegend met maatschappelijke, demografische en ecologische veranderingen en ontwikkelingen*



MR. STIR

MR. STIR

ARCHITECT + PLANNER

MR. STIR is een studio voor architectuur en stedenbouw gevestigd in Eindhoven. De studio is opgericht door [REDACTED] (1978). Als partners hebben zij in 2020 samen de studio opgericht na 4 jaar van intensieve samenwerking.

MR. STIR architect + planner

Torenallee 106-04

Strijp-S Eindhoven

040 30 30 961

info@mr-stir.com

Aanleiding

Er is behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie in Castenray, aangezien onder andere het huidige woningaanbod zeer beperkt is.

Door een mogelijke beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf wordt de geurhinder verminderd én ontstaat er ruimte om het dorp aan de noordzijde uit te breiden zodat er aan deze woningbehoefte kan worden voorzien.

Een goede samenhang met de herinvulling van de intensieve veehouderij is hierbij van belang. Hierbij zal zicht moeten zijn op de totale aanpak (inclusief de vrijkomende agrarische bebouwing) en moet er sprake zijn van één ruimtelijke procedure.



Doel van de participatieavond



Het verzamelen van ideeën, om zo samen tot een plan te komen:

- Groen en duurzaamheid
- Verkeer en ontsluiting
- Sfeer en identiteit
- Overige wensen



Uitgangspunten gemeente Venray



- 2/3 betaalbaar waarvan 1/3 sociaal
- Gefaseerde uitvoering van het plan
- Verbinding met het dorp leggen
- Ruime planopzet met veel groen
- Meerdere ontsluitingswegen
- Parkeren inpassen in het plan

Gemeente Venray 

The logo for the municipality of Venray, featuring the word 'Gemeente Venray' in a red, italicized serif font, followed by a stylized star or flower symbol composed of green and red geometric shapes.

De locatie



Gemeente Venray



Kerkdorp Castenray



Horsterweg



Plangebied

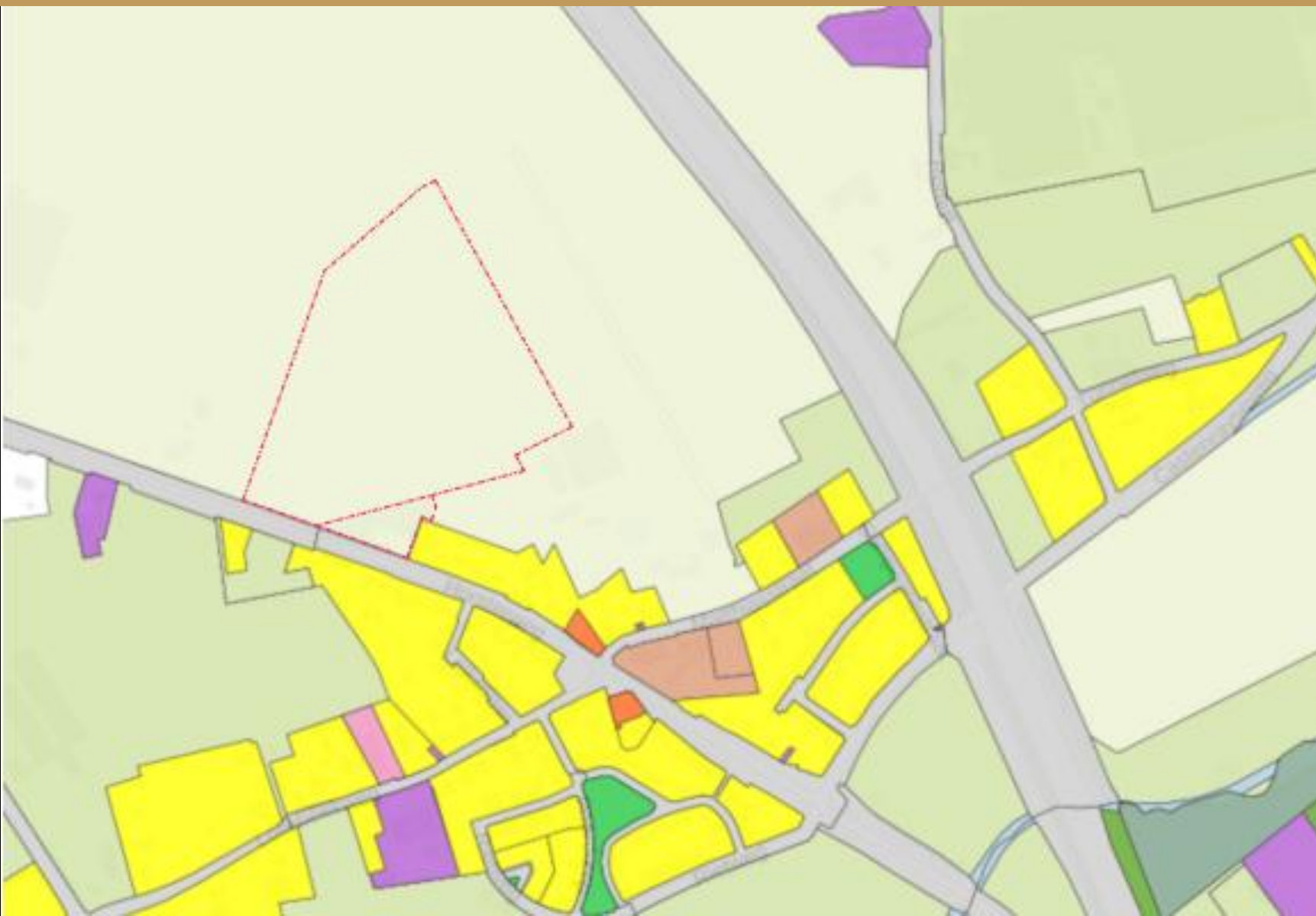
De locatie



Huidige Bestemmingsplan



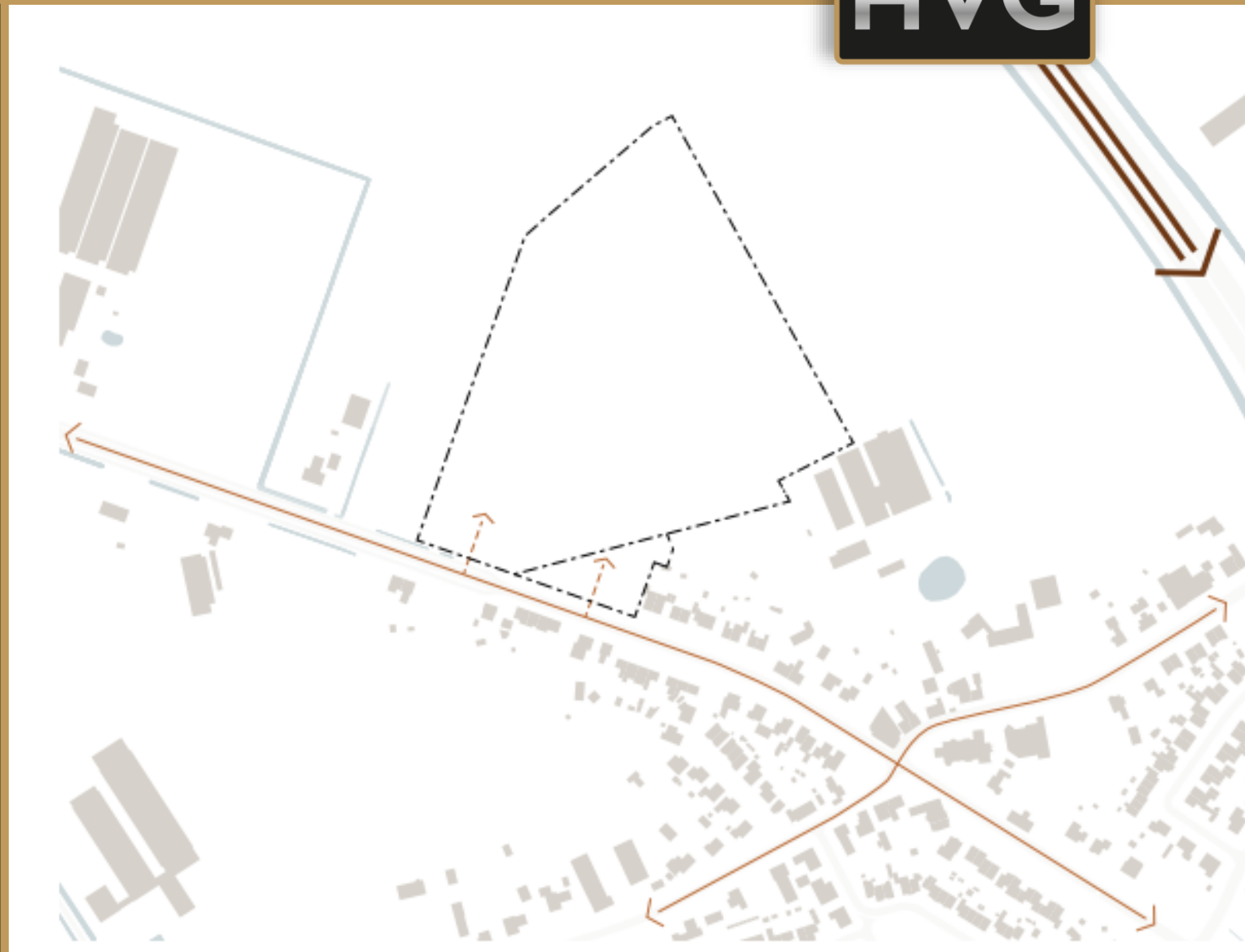
De projectlocatie bevindt zich binnen het rood omlijnde gebied.



Ontsluiting plangebied



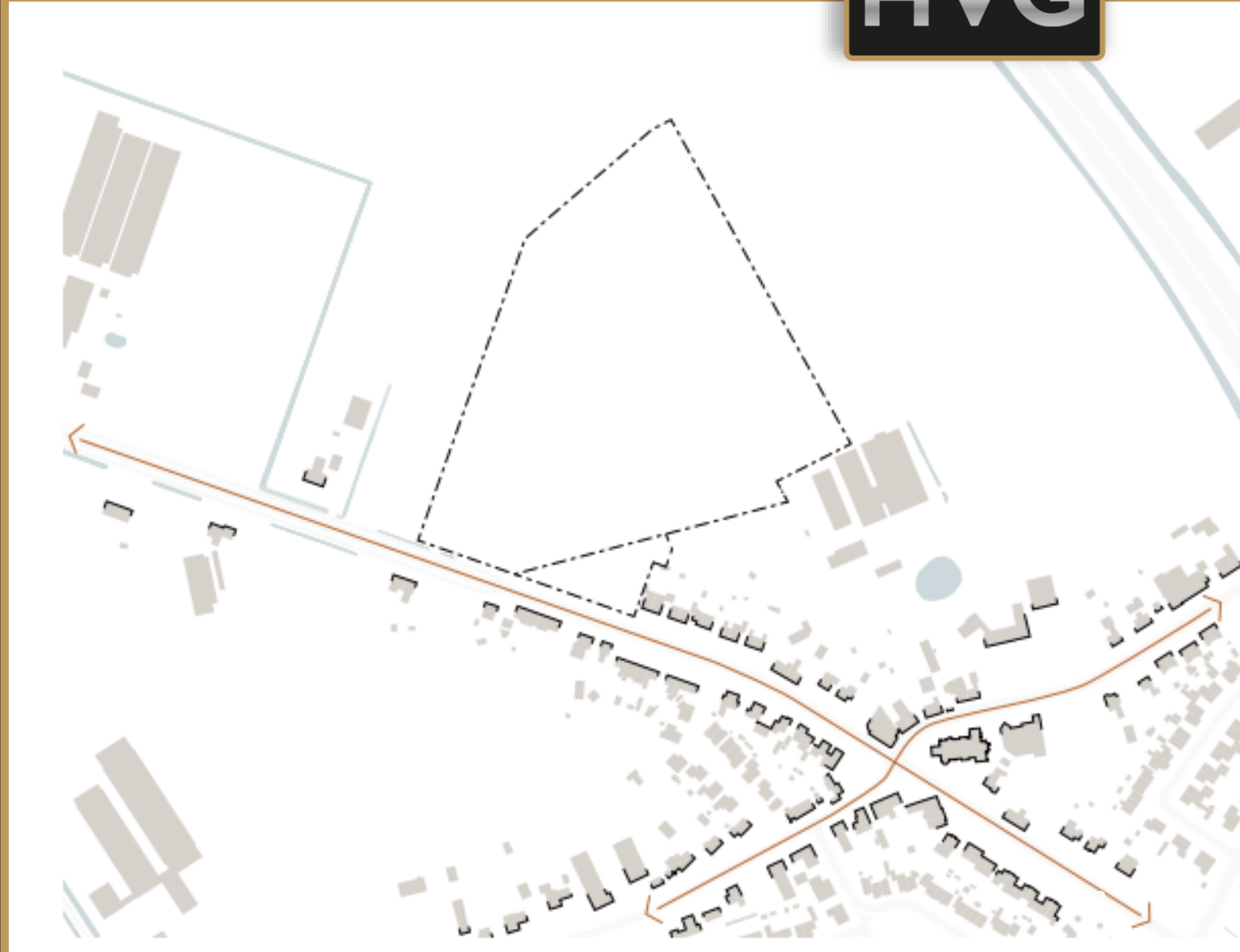
Het plangebied zal ontsloten worden vanaf de Horsterweg middels twee ontsluitingswegen.



Lintbebouwing



Het project wordt meegenomen in de huidige lintbebouwing en gaat meedoen in dit ritme.



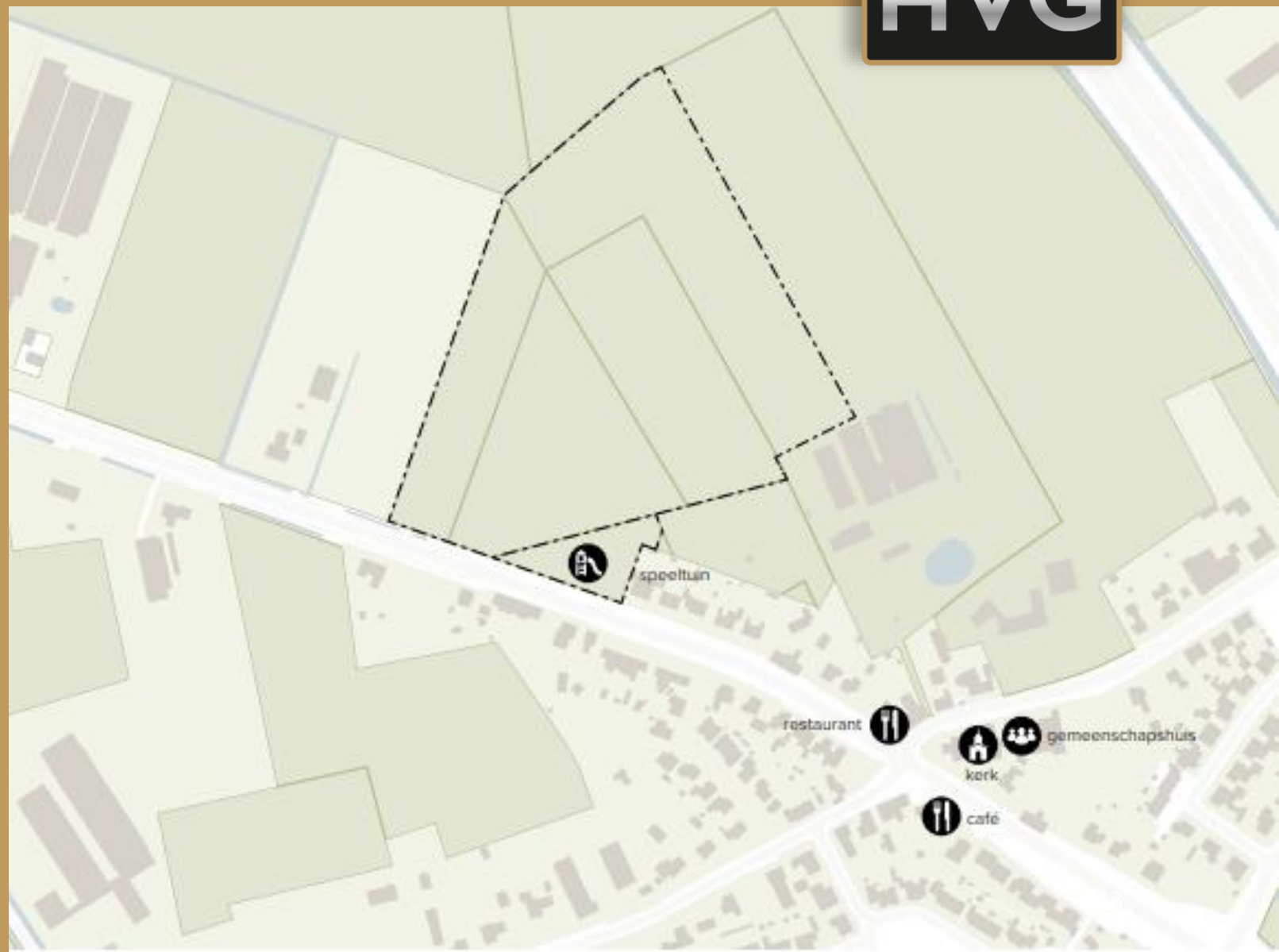
Voorzieningen



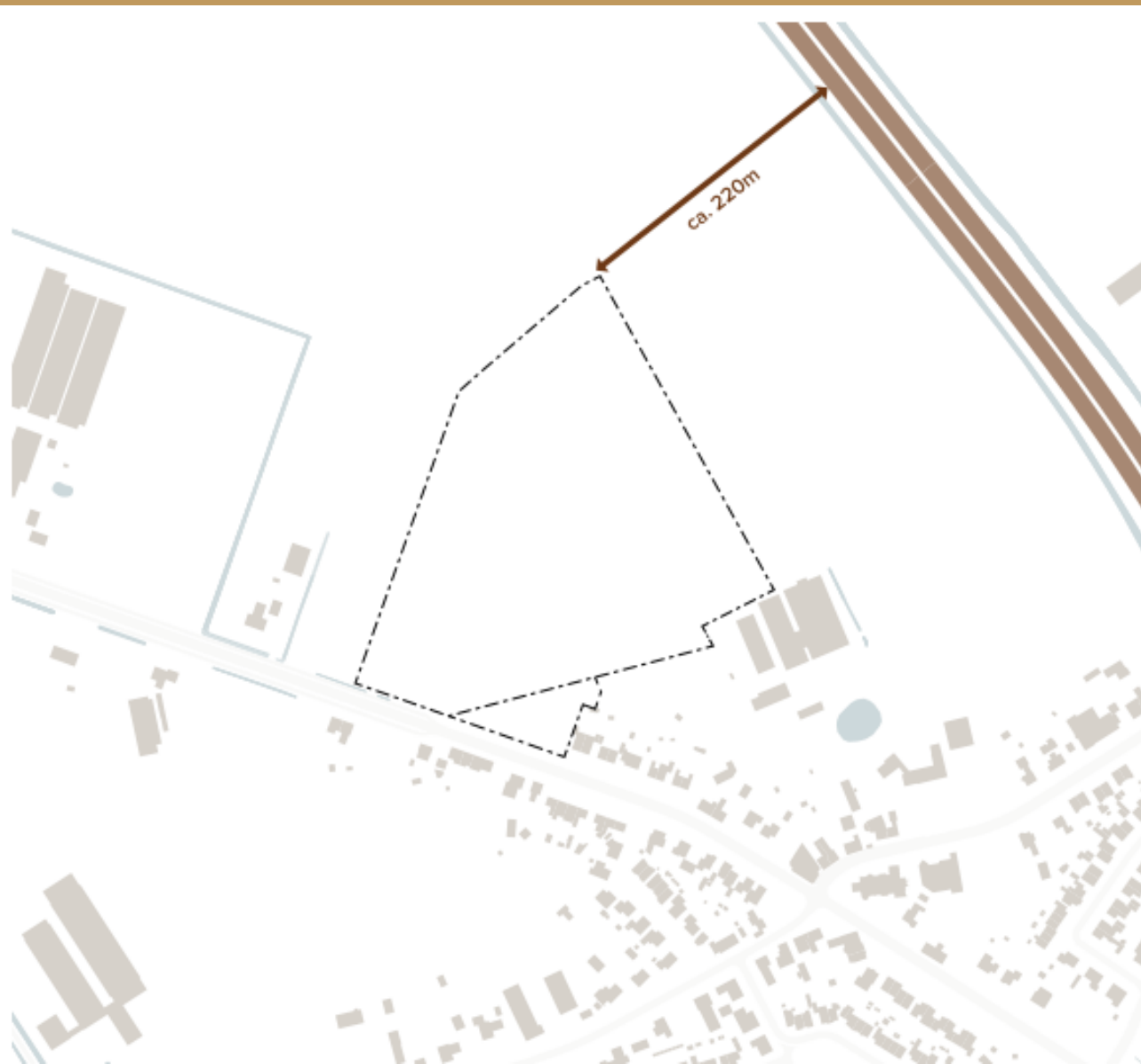
In het dorp zijn de volgende voorzieningen te vinden;

- Restaurant
- Kerk
- Café
- Gemeenschapshuis

De huidige locatie van de speeltuin/beweegetuin is meegenomen in de planontwikkeling en zal worden ingepast binnen het nieuwe plan.

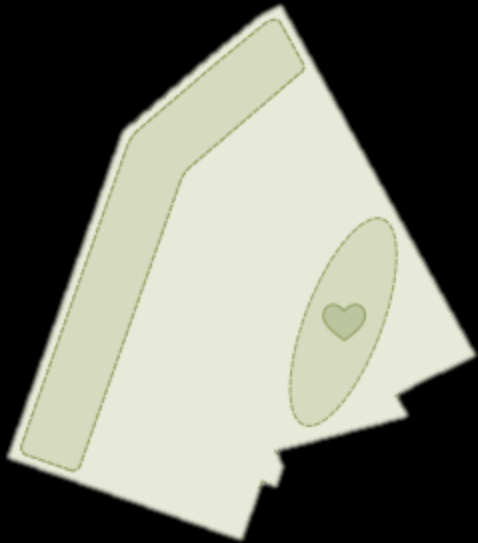


Nabijheid A73



De afstand tussen de A73 en het plangebied is minimaal 220 meter.

Bouwstenen



1. Groene Hart



2. Doorzichten Naar Landschap



3. Wonen In En Aan Groen

Bouwstenen



4. Eenvoudige Ontsluitingslus



5. Wandelnetwerk



6. Gezonde Woningmix

Plankaart (concept)



Een mix van woningtypes

Geschikt voor starters, gezinnen en senioren in verschillende doelgroepen.

De verdeling naar woningtypen en –segmenten ligt nog niet vast. Uitgangspunt is wel dat het programma 2/3 betaalbaar wordt, waarvan 1/3 sociaal.

Totaal ca. 80 woningen
Verdeeld over twee fases.



Fase 1



Globaal programma fase 1

- Rijwoningen
- Levensloopbestendige woningen
- Halfvrijstaande woningen
- Ruime halfvrijstaande woningen
- Vrijstaande woningen

Totaal ca. 52 woningen

De verdeling is indicatief.

Vormt een afgerond geheel.

Fase 2



Globaal programma fase 2:

- Halfvrijstaande woningen
- Ruime halfvrijstaande woningen
- Vrijstaande woningen
- **Totaal ca. 28 woningen**

De verdeling is indicatief.

Ophalen van ideeën



- Groen en duurzaamheid
- Verkeer en ontsluiting
- Inspiratie
- Woonwensen
- Overige wensen

Groen en duurzaamheid



Groen en duurzaamheid



Verkeer en ontsluiting



Inspiratie



Building your dreams!



Vragen, wensen of opmerkingen?



Op verschillende tafels in de zaal wordt het plan ter inzage gelegd.
Per tafel zal een vertegenwoordiger aanwezig zijn.

U heeft tot ca. 20.30 uur de gelegenheid om uw vragen,
(woon)wensen of opmerkingen te delen.

We zullen deze verzamelen en zoveel mogelijk meenemen in de
verdere uitwerking van de plannen.

Vervolg...



We zijn nu bezig met een behoefte onderzoek.

Op basis van wat wij op deze avond hebben opgehaald en uitkomst van het behoefte onderzoek zal het plan in overleg met de gemeente verder worden uitgewerkt.

Vervolgens zullen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Streven is start van het plan in de eerste helft van 2026. Dit is mede afhankelijk van de te doorlopen procedures.

Bedankt voor uw aandacht!



Interesse?



Building your dreams!

Heeft u interesse in een woning in het
nieuwbouwplan Poort van Castenray?

Neem contact op met HVG Real Estate

www.hvgrealestate.nl

info@hvgrealestate.nl



Bijlage 4 Verslaglegging 1^{ste} participatieavond Castenray

Participatieverslag

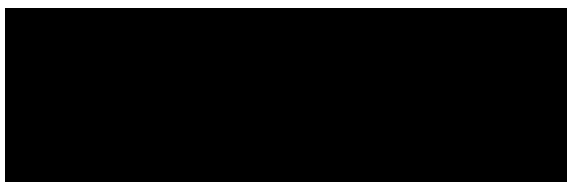
Bouwplan Poort van Castenray

Datum: 3 juli 2024

Locatie: De Wis, Castenray

Aanwezigen

Vanuit HVG



Vanuit de gemeente Venray



Dorpsraad

De dorpsraad is vooraf geïnformeerd en betrokken geweest bij het plan.

Uitnodiging

Voor de participatieavond zijn verschillende communicatiemiddelen ingezet:

- De dorpsraad is rechtstreeks geïnformeerd en uitgenodigd.
 - Er is een uitnodiging bezorgd bij de inwoners van Castenray.
 - Er is een uitnodiging/advertentie geplaatst in *De Schans*, het lokale blad van Castenray.
-

Opzet van de avond

De participatieavond bestond uit twee onderdelen:

1. **Presentatie**
2. **Mogelijkheid tot reageren op het plan**

Presentatie

Tijdens de presentatie werd gebruikgemaakt van een PowerPoint.

- Het welkomstwoord werd verzorgd door [REDACTED] (HVG).
- [REDACTED] (Mr. Stir) gaf een toelichting op het plan.
- Er was gelegenheid tot het stellen van vragen aan de aanwezige projectteamleden.

Reactie op het plan

Na de presentatie lagen de plannen op verschillende tafels in de zaal. De aanwezigen konden hun opmerkingen en suggesties kenbaar maken door middel van post-its.

Opmerkingen en reacties

Over het algemeen waren de aanwezigen positief over het plan *Poort van Castenray*. De ingebrachte opmerkingen en suggesties worden, waar mogelijk, meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Veel voorkomende vragen:

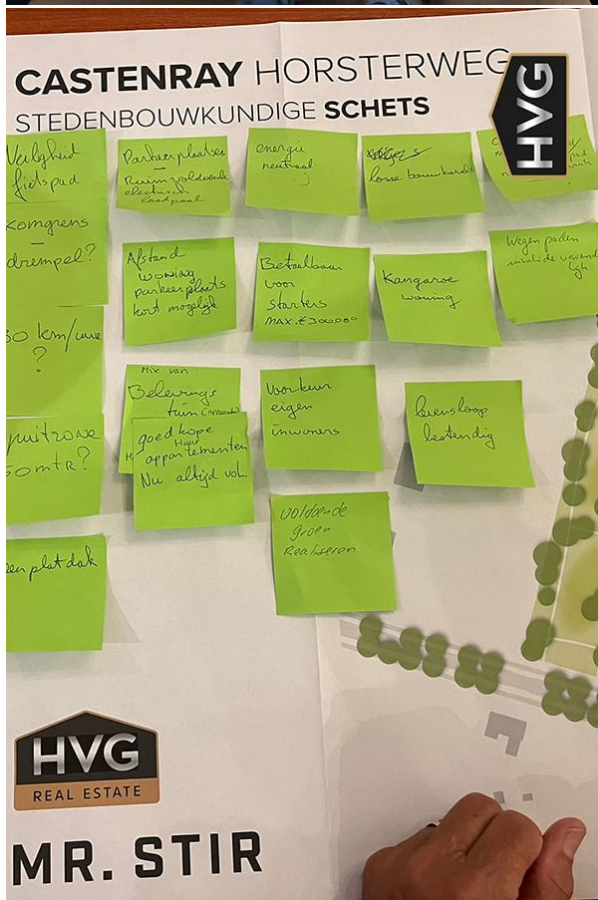
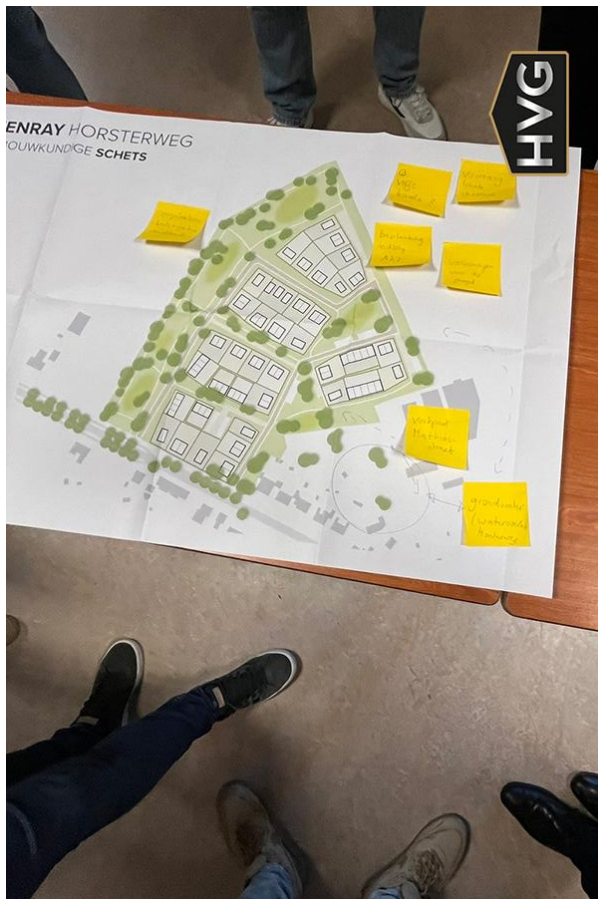
- In het plan lijkt er rekening gehouden met de spuitzones, echter lijken de zuidelijke percelen niet meegenomen in de spuitzonering.
Reactie, voor omliggende percelen hebben wij een zonering van 50 meter opgenomen, ten zuiden van het plan zal nader studie plaatsvinden voor de spuitzonering of deze wel/niet van toepassing is.
- Is er geen sprake van geluidshinder van de aangrenzende snelweg (A73)?
Reactie vanuit de ruimtelijke onderzoeken is de naastgelegen snelweg geen belemmering voor de nieuwe woonwijk.
- Wenselijk dat er betaalbare woningen komen, nu hebben starters weinig kans door of te dure woningen of te weinig goedkope woningen.
Reactie, vanuit de gemeente is de verplichting opgedragen dat het plan dient te voldoen aan de doelgroepenverordening waar o.a. 2/3 van de woningen onder de categorie betaalbaar dient te vallen.

Conclusie

De participatieavond werd goed bezocht en kenmerkte zich door een positieve en constructieve sfeer. De input van de inwoners en de dorpsraad vormt een waardevolle basis voor het vervolgtraject. HVG zal de ontvangen opmerkingen zorgvuldig analyseren en verwerken in de verdere planvorming.



Bijlage 5 Sfeerimpressies 1^{ste} participatieavond Castenray





Bijlage 6 Uitnodiging 2^{de} participatieavond Castenray

Geachte heer/mevrouw,

Namens HVG Real Estate nodigen wij u van harte uit voor een inloopavond om u te informeren over de laatste ontwikkelingen binnen het project *Poort van Castenray*. De bijeenkomst vindt plaats op **woensdag 25 juni 2025**, met vrije inloop tussen **18.30 en 20.00 uur** in **De Wis te Castenray**.

Het project is volop in ontwikkeling. Sinds de vorige bewonersbijeenkomst zijn de plannen op meerdere punten aangepast. Deze wijzigingen zijn onder andere gebaseerd op:

- de opmerkingen en zorgen die tijdens de vorige bijeenkomst zijn gedeeld.
- recente aanpassingen in wet- en regelgeving, waaronder nieuwe regels rond spuitzones.

Hoewel deze herzieningen hebben geleid tot enige vertraging, zijn ze een belangrijke stap geweest naar een beter afgestemd en toekomstbestendig plan.

Tijdens de inloopavond presenteren wij het bijgewerkte stedenbouwkundige plan. Deze wordt op diverse plekken in de zaal getoond, zodat u op uw gemak kunt rondkijken en zich een goed beeld kunt vormen van de toekomstige inrichting van het gebied. Ons team van HVG Real Estate en de betrokken adviseurs zijn aanwezig om u persoonlijk te woord te staan en uw vragen te beantwoorden.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van het omgevingsplan. De verwachting is dat het ontwerp plan eind 2025 zal worden vastgesteld.

Wij vinden het belangrijk om u als omwonende en belanghebbende goed te informeren en actief te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Uw inbreng is voor ons van grote waarde in dit traject.

Wij hopen u te mogen verwelkomen op woensdagavond 25 juni in De Wis te Castenray.

Met vriendelijke groet,

HVG Real Estate



Bijlage 7 Advertentie 2^{de} participatieavond Castenray

INLOOPAVOND POORT VAN CASTENRAY

Namens HVG Real Estate nodigen wij u van harte uit voor een inloopavond om u te informeren over de laatste ontwikkelingen binnen het project Poort van Castenray. De bijeenkomst vindt plaats op **woensdag 25 juni 2025**, met vrije inloop tussen **18.³⁰ en 20.⁰⁰ uur** in **De Wis te Castenray**.

Het project is volop in ontwikkeling. Sinds de vorige bewonersbijeenkomst zijn de plannen op meerdere punten aangepast. Deze wijzigingen zijn onder andere gebaseerd op:

- de opmerkingen en zorgen die tijdens de vorige bijeenkomst zijn gedeeld;
- recente aanpassingen in wet- en regelgeving, waaronder nieuwe regels rond spuitzones.

Hoewel deze herzieningen hebben geleid tot enige vertraging, zijn ze een belangrijke stap geweest naar een beter afgestemd en toekomstbestendig plan.

Tijdens de inloopavond presenteren wij het bijgewerkte stedenbouwkundige plan. Deze wordt op diverse plekken in de zaal getoond, zodat u op uw gemak kunt rondkijken en zich een goed beeld kunt vormen van de toekomstige inrichting van het gebied. Ons team van HVG Real Estate en de betrokken adviseurs zijn aanwezig om u persoonlijk te woord te staan en uw vragen te beantwoorden.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van het omgevingsplan. De verwachting is dat het ontwerp plan eind 2025 zal worden vastgesteld.

Wij vinden het belangrijk om u als omwonende en belanghebbende goed te informeren en actief te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Uw inbreng is voor ons van grote waarde in dit traject.

Wij hopen u te mogen verwelkomen op woensdagavond 25 juni in De Wis te Castenray.



UITNODIGING VRIJE INLOOP

WOENSDAG 25 JUNI

VAN 18.³⁰ - 20.⁰⁰ UUR

**LOCATIE:
GEMEENSCHAPSHUIS DE WIS
MATTHIASSTRAAT 2 TE CASTENRAY**

WE HETEN U VAN HARTE WELKOM!





Bijlage 8 Verslaglegging 2^{de} participatieavond Castenray

Participatieverslag

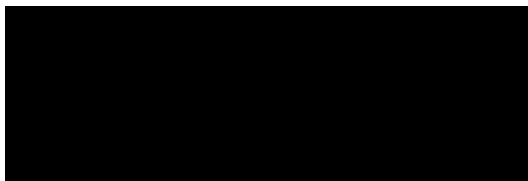
Bouwplan Poort van Castenray

Datum: 25 juni 2025

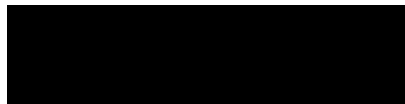
Locatie: De Wis, Castenray

Aanwezigen

Vanuit HVG



Vanuit de gemeente Venray



Dorpsraad

De dorpsraad is vooraf geïnformeerd over de totstandkoming van het plan.

Uitnodiging

Voor de participatieavond zijn verschillende communicatiemiddelen ingezet om een zo breed mogelijk publiek te bereiken:

- De dorpsraad is rechtstreeks geïnformeerd.
 - Er is een e-mail verstuurd aan alle geïnteresseerden die bij HVG staan ingeschreven.
 - Er zijn twee uitnodigingen/advertenties geplaatst in *De Schans*, het lokale blad van Castenray.
-

Opzet van de avond

De participatieavond was vormgegeven als een inloopavond. Het plan lag verspreid op verschillende tafels in de zaal, waar bezoekers de gelegenheid hadden om de plannen te bekijken en vragen te stellen.

De aanwezigen konden hun opmerkingen en suggesties achterlaten door middel van post-its. Deze tafels werden bemand door de projectmedewerkers van HVG en [REDACTED] van Mr. Stir. De medewerkers van de gemeente Venray waren aanwezig om bij de verschillende tafels aan te sluiten en toelichting te geven.

Opmerkingen en reacties

De algemene indruk was positief: bezoekers reageerden enthousiast op het plan *Poort van Castenray*. De ingebrachte opmerkingen en suggesties worden, waar mogelijk, meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Veel voorkomende vragen participatieavond:

- **Wat wordt er gedaan aan de verkeersveiligheid van de Horsterweg in de huidige situatie wordt er erg hard gereden.**

Reactie, de horsterweg wordt gereconstrueerd waarbij de komgrens wordt verschoven tot na de ontsluitingswegen van het plangebied waarbij aanvullend de maximale toegestane snelheid wordt verlaagd naar 30km/h de weginrichting wordt aanvullend aangepast zodat deze ook voor de snelheid toegankelijk is.

- **Verzoek tot opnemen van diverse bouwkavels en niet enkel projectmatige woningen**

Reactie, op verzoek vanuit de omgeving worden locaties aangewezen als bouwkavels waarop geïnteresseerde zich kunnen inschrijven, hierbij zal in de opgenomen fasering bij iedere fasering bouwkavels voor particuliere bouwers worden aangewezen.

- **De wens vanuit de omgeving om levensloopbestendige woningen op te nemen.**

Reactie, door het aanwijzen van bouwkavels kunnen de particuliere bouwers zelf de afweging maken voor het wel/niet realiseren van een levensloopbestendige woning, aanvullend is in samenspraak met de gemeente binnen het plangebied 24 woningen aangewezen welke in de basis levensloopbestendig zijn.

- **Verzoek om binnen het plangebied speelvoorzieningen op te nemen voor de “jonge” gezinnen welke er komen te wonen.**

Reactie, binnen de centrale groene zone zijn speelelementen voorzien voor de toekomstige jonge bewoners, aanvullen wordt er een voetpad opgenomen waarmee het vanuit het plangebied mogelijk wordt om rechtstreeks naar de belevenissentuin aan de Horsterweg te komen.

- **Wat is de planning van het project?**

Reactie, Naar verwachting wordt het plan einde Q4 in procedure gebracht, met een prognose bouwstart van het bouwrijp maken van het plangebied (openbaar terrein) in Q2/Q3 2026 en een prognose bouwstart van de woningen in Q3/Q4 2026. De planning is onder voorbehoud van een voortvarend doorlopen van enerzijds ruimtelijke procedure alsmede het voortspoedig doorlopen van de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor de grondgebonden woningen.

Conclusie

De participatieavond werd goed bezocht en kenmerkte zich door een positieve en constructieve sfeer. De inbreng van de inwoners en de dorpsraad levert waardevolle input op voor het vervolgtraject.
