

Aan de bewoners

Datum : 14 juni 2022
Onze referentie : Verslag omgevingsdialoog buurtbewoners Heidse Peelweg
Betreft : Uitbreiding woningbouw aan de Heidse Peelweg te Ysselsteyn

Geachte buurtbewoner, beste aanwonende,

Voor de realisatie van één woning op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn is een (schriftelijke) omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden aan de Heidse Peelweg en aan de Harrie Philipsenstraat. In verband met de omvang van het project hebben we dit niet gedaan tijdens een gezamenlijke bijeenkomst maar via een schriftelijke presentatie met de mogelijkheid tot reactie.

Op 24 mei 2022 zijn de buurtbewoners middels deze schriftelijke presentatie geïnformeerd over het nieuwbouwplan op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn. Eenieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld om t/m 7 juni 2022 eventuele opmerkingen en/of suggesties per mail aan ons kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de schriftelijke presentatie zijn er 3 reacties binnengekomen. In dit verslag zijn de reacties van de buurtbewoners, geanonimiseerd, weergegeven. Onderstaand zijn de reacties met antwoord weergegeven. De ontvangen reacties/opmerkingen geven geen aanleiding tot wijzigingen, of een nader overleg.

1. Reactie: Wij hebben geen bezwaar rondom de plannen bestemmingswijziging heidse peelweg tussen nr 29 en 33.

Antwoord: Hartelijk dank voor uw reactie.

2. Reactie: Geen opmerkingen. Succes met de bouw

Antwoord: Hartelijk dank voor uw reactie.

3. Reactie: Bij deze geven wij aan dat we geen bezwaar hebben bij de woningbouw op de Heidse Peelweg tussen 29 en 33

Antwoord: Hartelijk dank voor uw reactie.

Wij vertrouwen erop u met bovenstaande een duidelijke verslaglegging gegeven te hebben van de omgevingsdialoog inzake de realisatie van één woning op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn.

Met vriendelijke groet,

Venterra BV



Aan de bewoners

Datum : 24 mei 2022
 Onze referentie : Informatie buurtbewoners Heidse Peelweg
 Betreft : Uitbreiding woningbouw aan de Heidse Peelweg te Ysselsteyn

Geachte buurtbewoner, beste aanwonende,

In opdracht van de heer en mevrouw menteel wonende aan de
 te Ysselsteyn hebben wij Venterra B.V. gevestigd aan de Noorderpoort 11a, 5916 PJ te Venlo een
 principeverzoek gedaan bij de gemeente Venray voor het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. de
 mogelijkheid voor de realisatie van één woning op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en
 33, kadastraal bekend als Gemeente Venray, sectie M, nummer 1876, e.e.a. conform onderstaande
 uitsnede kadastrale kaart.



Afbeelding 1: uitsnede kadastrale kaart, perceel Gemeente Venray, sectie M, nummer 1876 (rood omlijnd)

Dit principeverzoek is beoordeeld door de gemeente Venray. De gemeente Venray heeft daarop gereageerd in principe mee te willen werken aan de bestemmingswijziging voor de realisatie van één woning op deze locatie in Ysselsteyn.

Alvorens we gaan starten met de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan willen we dit graag bespreken met u als burens en directe belanghebbenden. Dit doen we in verband met de omvang van het project niet tijdens een gezamenlijke bijeenkomst maar via deze schriftelijke presentatie.

Wij willen u in de gelegenheid stellen om t/m 7 juni 2022 eventuele opmerkingen en/of suggesties op dit plan per mail kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde reactieformulier. Mocht u geen opmerkingen en/of suggesties hebben stellen wij een kort mailbericht waarin u dit aangeeft toch op prijs.

U kunt dit mailen naar yvonne@venterra.nl.

Onderstaande punten zullen wij in deze schriftelijke presentatie toelichten:

- Wie zijn wij?
- Waarom deze omgevingsdialoog met u?
- Locatie
- Bestemmingplan
- Uitgangspunten woning
- Vragen?

Wij vertrouwen erop u met onderstaande een duidelijke omschrijving en verbeelding gegeven te hebben van dit plan aan de Heidse Peelweg te Ysselsteyn.

Met vriendelijke groet,

Venterra BV

Wie zijn wij?



Venterra BV
Noorderpoort 11a
5916 PJ Venlo
tel. 077 321 91 40
mail info@venterra.nl
website www.venterra.nl

Venterra BV bestaat sinds 2013 en heeft al meerdere bouwplannen mogen ontwikkelen in onder andere de gemeente Venray, Horst, Venlo en Boxmeer. Zo hebben we bijvoorbeeld in Ysselsteyn het proces voor de ontwikkeling en realisatie van 19 woningen aan de Kievitsweg / Kievitsakker begeleid. Op dit moment bestaat ons team uit 6 personen met iedere een eigen expertise.

Venterra BV is een onroerend goed realist die is uitgerust om complexe processen te managen, risicodragend te investeren in projectontwikkeling en opdrachtgevers voor wat betreft een vastgoed opgave volledig te kunnen ontzorgen. Wij verzorgen het management van complexe ruimtelijke en bouwgerelateerde processen middels een doelgerichte aanpak met oplossingen die niet voor de hand liggen, zonder het gewenste eindresultaat uit het oog te verliezen en zonder onnodige tijd te verspillen.

Voor dit plan aan de Heidse Peelweg zal _____ uw aanspreekpunt zijn.

Waarom deze omgevingsdialoog met u?

Als ontwikkelende partij willen wij u als burens en directe belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte stellen van dit plan qua woningbouw in uw omgeving. Dit is voor ons van belang om het plan op een zo goed mogelijke wijze in te passen in de bestaande omgeving. Ook de gemeente hecht er belang aan dat wij u betrekken bij het maken van dit plan. De reacties die wij krijgen worden inclusief een reactie onzerzijds in een verslag opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van het bestemmingsplan.

Locatie

Het perceel waar de bestemming gewijzigd wordt van 'agrarisch' naar 'wonen' is gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 kadastraal bekend als Gemeente Venray, sectie M, nummer 1876. De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray. In de huidige situatie heeft de Heidse Peelweg reeds overwegend een woonkarakter in een groene, open omgeving.



Afbeelding 2: uitsnede luchtfoto met aanduiding perceel voor het nieuwe woningbouwplan (rood omlijnd)

Bestemmingplan

Om de bestemming op dit perceel te wijzigen in 'wonen' en de realisatie van een woning op dit perceel mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuw bestemmingplan wordt uiterlijk 30 juni 2022 ter beoordeling ingediend bij de gemeente en zal aansluitend ter inzage komen te liggen. Eventuele opmerkingen en/of suggesties van u zullen in overleg met de gemeente worden meegenomen. Na een doorlopen proces bestemmingswijziging en een onherroepelijk bestemmingsplan voor deze locatie kunnen de heer en mevrouw Hellegers na een separate onherroepelijke omgevingsvergunning (door de heer en mevrouw Hellegers aan te vragen bij de gemeente Venray) de realisatie van de bouw starten.

In dit nieuw bestemmingplan en bij de realisatie van deze nieuwe woning dient rekening gehouden te worden met (milieu)- invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Hiervoor wordt gekeken naar onder andere de aspecten bodem, geluid, flora en fauna, waterhuishouding, stikstof en externe veiligheid.

Uit gedane onderzoeken wordt aangetoond dat de omgeving geen negatieve invloed heeft op de ontwikkeling en dat de ontwikkeling ook geen negatieve invloed heeft op de omgeving.

Mocht u in aankomende tijd activiteiten zien op het perceel dan zal dit te maken hebben met de nog lopende onderzoeken om dit perceel gereed te maken voor de realisatie van een nieuwe woning.

Uitgangspunten woning

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het acceptabel om op deze locatie een vrijstaande woning te realiseren. Een woning op dit perceel is passend in het straatbeeld van de Heidse Peelweg.

Het is van belang dat de woning zich in het lint en haar directe omgeving voegt, waarbij een aantal ruimtelijke uitgangspunten van belang zijn:

- de woning wordt uitgevoerd in maximaal 1 tot 1,5 laag met een kap
- de woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd
- er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd
- de woning krijgt ook een uitstraling richting oostzijde, waar in de toekomst mogelijk een nieuwe ontsluiting komt.
- de woning sluit verder aan bij de planregels van bestemmingsplan 'Ysselsteyn'

Zoals eerder vermeld dient er separaat aan de bestemmingswijziging een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Venray. In de omgevingsvergunning staan alle details van de te realiseren woning en ook deze zal ter inzage worden gelegd.

Vragen?

Als u na deze schriftelijke informatie nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Bijlage | 1

Foto's, historische kaarten en luchtfoto

