

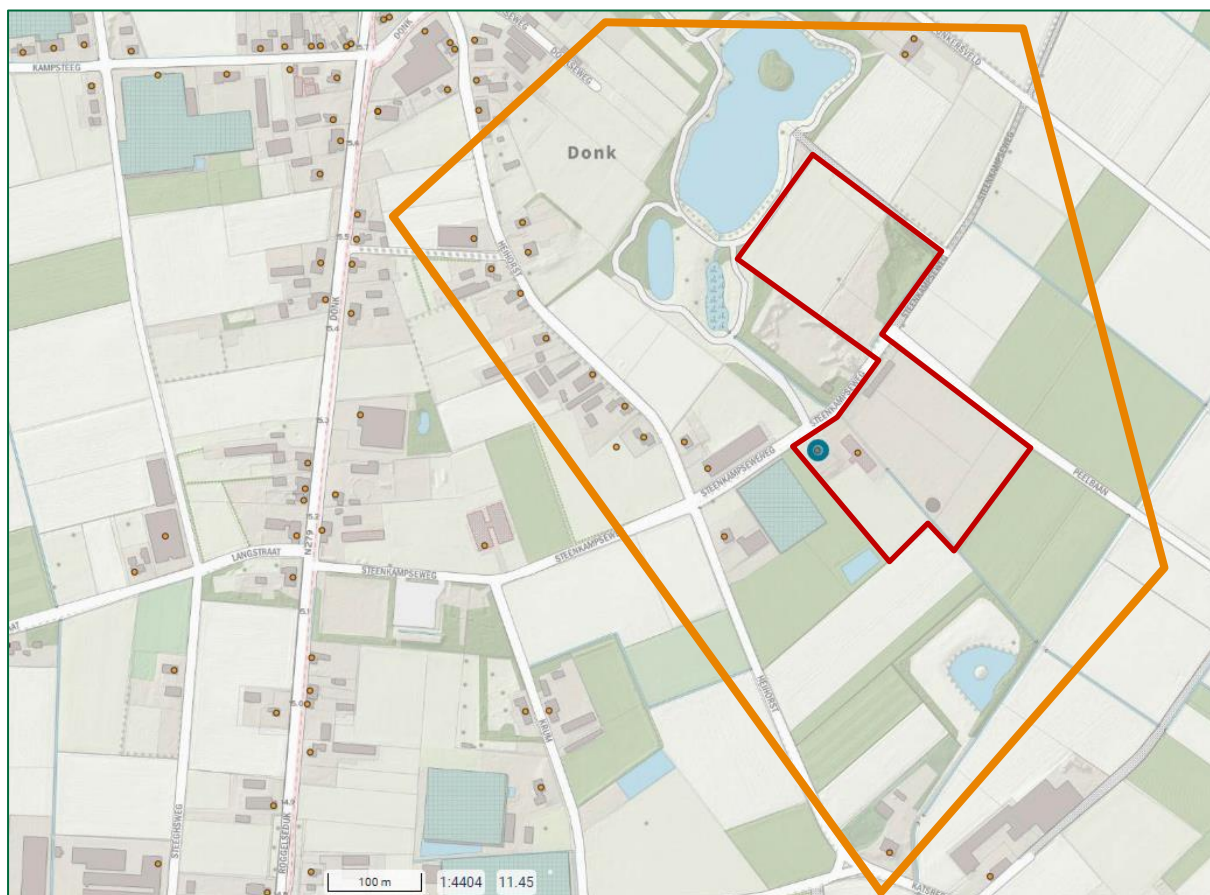
## Verslag omgevingsdialogoog planvoornemen Steenkampseweg 12 te Meijel

December 2023, Meijel

Op 30 november 2023 heeft initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de toekomstplannen voor de locatie aan de Steenkampseweg 12 te Meijel, na beëindiging van de pelsdierhouderij aldaar.

De eerste informatie is schriftelijk verspreid. Op zaterdag 7 december zijn de meeste adressen ook nog persoonlijk bezocht en is het plan nader toegelicht. De tekst van het schriftelijke bericht aan de omwonenden is als bijlage aan dit verslag gevoegd.

In totaal zijn 18 adressen geïnformeerd.



| <i>Straatnaam</i> | <i>Nummers</i>                      | <i>Postcode</i> | <i>Aantal adressen</i> |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------------|
| Donkersveld       | 24 & 26                             | 5768 XJ         | 2                      |
| Heihorst          | 7, 7A, 9, 11                        | 5768 XK         | 4                      |
| Heihorst          | 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20a, 22 2x) | 5768 XK         | 9                      |
| Katsberg          | 1A                                  | 5768 RH         | 1                      |
| Simonshoek        | 2 (eigenaar perceel F504)           | 5768 CS         | 1                      |
| Steenoven         | 24 (eigenaar perceel F1727)         | 5768 PK         | 1                      |
| <b>Totaal</b>     |                                     |                 | <b>18</b>              |

## **Reacties**

Onderstaand volgt een samenvatting van initiatiefnemer naar aanleiding van de gevoerde dialoog met de omwonenden.

### **Donkersveld 24**

*Betreft de Visclub HSV de Noordervaart . Pachter van de visvijver en de kikkerpoelen. Zijn nog met 2 personen persoonlijk langs geweest voor een nadere toelichting/info.*

*Zij gaven aan dat ze blij zijn dat er wat meer “bedrijvigheid” komt dichtbij de visvijver, dat er mogelijk voor zorgt dat er minder ongewenste activiteiten rondom de vijvers plaatsvinden.*

*Ook een samenwerking om dagvergunningen aan te bieden zal in de mogelijkheden liggen.*

*Deze club gaf aan geen vragen of opmerkingen te hebben.*

### **Donkersveld 26**

*Betreft Schutterij St Nicolaas.*

*Ik ben nog (spontaan) langsgeweest, toen was er toevallig een vergadering bezig met 8 personen.*

*Hier was onze brief zojuist besproken, ik heb het toen ook nog toegelicht.*

*Er waren vragen over evt geluidsoverlast die zij zouden veroorzaken. Ik heb aangegeven dat we het bij het huis nooit hoorden. Op de oude farm horen we het maar ervaren het zeker niet als storend.*

*Op het perceel aan de visvijver zouden mensen dit wel kunnen horen/ervaren als overlast. Ik gaf aan dat het dan ‘ons probleem’ vormt. Om toekomstige gasten erover in te lichten bijvoorbeeld wanneer dit plaatsvindt en dat het Cultuur is, die bij de streek hoort. Dit is meestal maar een paar uur en zeker niet in de nacht. Ook gaven ze aan soms een evenement te willen organiseren.*

*Ik heb aangegeven dat die datum al lang van te voren vast ligt en dat we daar op in kunnen spelen door niet te verhuren of om gasten te informeren over het evenement, zodat ze weten dat dit plaatsvindt. Deze club gaf toen ook aan geen vragen of opmerkingen te hebben.*

### **Heihorst 7**

*Huis is gebouwd maar nog niet bewoond. Ouders van eigenaar Heihorst 7a komen hier wonen. Door zoon (Heihorst 7a) zijn namens ouders vragen gesteld over de geldende geurnormen behorende bij de agrarische vergunning aan Katsberg 3 (wonen ouders op dit moment).*

*We hebben deze mensen hierover nader geïnformeerd en daarbij gewezen op het feit dat in het ontwerp bestemmingsplan een aparte paragraaf over het aspect geur is opgenomen, die expliciet ook ingaat op de geurnormen die gelden voor Katsberg 3. Uit de uitgevoerde geurberekeningen blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de geurnormen, dat ter plaatse van het initiatief sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf aan Katsberg 3 als gevolg van dit plan niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden zal worden belemmerd. Deze nadere toelichting is goed ontvangen, het formulier zal worden toegestuurd.*

### **Heihorst 7a**

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

### **Heihorst 9**

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

### **Heihorst 11**

*Heeft aangegeven geen aanplant van vrouwelijke wilgen te wensen i.v.m. onwenselijke aangroei van de zaden van deze bomen in zijn teelt. Wij hebben aangegeven dat we dan alleen mannelijke wilgen zullen aanplanten.*

### **Heihorst 10**

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

### **Heihorst 12**

*Reactie bewoners: We vinden het een mooi plan, een aanwinst voor de buurt . Wij wensen jullie veel succes.*

*Willen graag het verslag van omgevingsdialoog.*

### **Heihorst 14**

*Reactie bewoners: mooi plan! We wensen jullie veel succes met de realisatie.*

*Willen graag het verslag van de omgevingsdialoog*

Heihorst 16

*Is er nagedacht over een zwerfafval aanpak? Ik heb met haar gesproken, ze bedoelde het zwerfafval rondom de visvijver. Ik heb aangegeven dat de HSV de noordervaart en de gemeente dit terrein beheren. Ook heb ik aangegeven dat er al tal van vrijwilligers rondlopen die gebieden in Meijel schoonhouden.*

Willen graag het verslag van de omgevingsdialoog.

Heihorst 18

Reactieformulier (nog) niet terugontvangen.

Heihorst 20

*Voor nadere toelichting langs gegaan; Deze mensen gaven aan verhuisd te zijn naar deze locatie voor de rust. Zij vroegen zich af of er veel meer verkeer plaats zou vinden. ( i.v.m. slechte ervaringen van het ontstaan van een bierbrouwerij nabij hun vorige woonadres , daar zou oorspronkelijk ook geen overlast van zijn, maar daar kwam uiteindelijk een terras bij en er werden feestjes gegeven. )*

*Welke garanties zijn er dat de doelgroep van jullie ontwikkeling in de loop van de tijd wijzigt? Ik heb aangegeven dat wij deze doelgroep zeer weloverwogen hebben gekozen en dat de gemeente met onze plannen instemt omdat dit ons plan uniek maakt. Ik heb aangegeven deze mensen te informeren in hoeverre dit vaststaat/ omschreven is en dat ik hier via de mail op terugkom.*

*Via de mail (11-12-2024) nader toegelicht dat het niet mogelijk is om in het bestemmingsplan in de regels een specifieke doelgroep op te nemen. In de regels zijn normen opgenomen waaraan moet worden voldaan op het gebied van o.a. aantal te bouwen lodges, hoeveelheid te bebouwen oppervlakte (maximum), het gebruik enkel toegestaan voor verblijfsrecreatie e.d.*

*Deze regels zijn erop gericht dat er in verhouding tot de oppervlakte van het gehele plangebied relatief 'weinig' lodges opgericht worden, zodat er duidelijk sprake is van het creëren van rust en ruimte (&privacy) voor de bezoekers. Ook zijn er naast het reeds bestaande gebouw voor het geven van de workshops en het te verbouwen entreegebouw geen aanvullende voorzieningen toegestaan binnen het plangebied. Op die manier wordt de locatie met name interessant gemaakt voor de doelgroep die jullie hebben voorzien. Ook in de te verstrekken informatie richting potentiële bezoekers zal de nadruk worden gelegd op het aspect van rust, ruimte en privacy.*

*In de toelichting op het bestemmingsplan wordt duidelijk beschreven wat de doelgroep is waar op wordt gericht. In een aparte notitie is dit vastgelegd (vormt ook bijlage bij het bestemmingsplan) en dit is de basis geweest van de overleggen die zijn gevoerd met de regio en provincie in het kader van het toestaan van een nieuwe verblijfsrecreatie voorziening. Het is niet mogelijk om 'zomaar' een nieuwe locatie toe te voegen aan het buitengebied. Dit wordt beoordeeld op authenticiteit en een toevoeging van iets 'nieuws' in de regio. Er zijn daarmee voldoende 'randvoorwaarden' waarbinnen gesteld kan worden dat de huidige doelgroep ook in de toekomst gehandhaafd zal blijven. Ander doelgroepen hebben andere behoeften, die op deze locatie niet (kunnen) worden ingevuld binnen het huidige plan. Deze nadere toelichting is goed ontvangen, het formulier zal worden toegestuurd.*

Heihorst 20a

Reactieformulier (nog) niet terugontvangen.

Heihorst 22

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

Heihorst 22 (aanleunwoning)

*Reactie bewoner: veel succes en hopelijk snelle realisering.*

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

Katsberg 1a

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

Steenoven 24 (eigenaar van perceel F1727)

*Heeft aangegeven geen vragen of opmerkingen te hebben.*

Wil graag het verslag van de omgevingsdialoog

Simonsohoek 2 (eigenaar van perceel F504)

*Kunnen de huidige en jullie toekomstige activiteiten zonder belemmeringen samen plaatsvinden? Onze activiteiten; tijdelijk opslaan van partijen grond en indien nodig deze uitzeven. Opslag van lege containers . Zie bestemmingsplan.*

*In de toelichting van het bestemmingsplan is de ligging van dit perceel met haar toegestane activiteiten conform huidige bestemmingsplan bekeken en beoordeeld. Een geldende richtafstand tussen de activiteiten op dit perceel en de plaatsing van de lodges wordt hierbij gerespecteerd.*

Willen graag op de hoogte gehouden worden van de omgevingsdialoog

Als (separatie) bijlage bij dit verslag is gevoegd

- De tekst van de eerste schriftelijke informatiebrief die onder de omwonenden is verspreid.
- De ondertekende reactieformulieren die zijn ontvangen.

**Meijel, 30 november 2023**

**Betreft: Omgevingsdialoog plannen Steenkampseweg 12, Meijel (Peel en Maas)**

Beste buurtgenoten,

Als ondernemers in Meijel van ijssalon 't IJshofje én groepsaccommodatie Lutjen Hendrik en als bewoners van de Steenkampseweg 12 willen wij jullie graag informeren over onze plannen om onze voormalige pelsdierhouderij (intensieve veehouderij) aan de Steenkampseweg om te bouwen naar een andere functie. Vanwege het (vervroegde) verbod op pelsdierhouderijen hebben wij de agrarische activiteiten moeten staken en zijn wij op zoek gegaan naar een andere functie voor onze eigendommen. Wij zien kansen en mogelijkheden om met een functie in de recreatieve sfeer een nieuwe toekomst op te bouwen.

Na de sloop van de pelsdierhouderij willen wij onze grond inrichten met 15 landschapssuites in een groene oase van natuur. Het perceel landbouwgrond naast de visvijver willen we ook bij ons plan betrekken voor 10 ruime camperplaatsen in het groen. Als de bezetting van de 15 luxe landschapssuites/peellodges voldoende worden bezet, zullen ook deze 10 camperplaatsen omgezet worden in luxe landschapssuites.

Onze doelgroep is de actieve 50-plusser die op zoek is naar een kortdurend verblijf in de omgeving van Meijel. Of de jongere stellen met nog vaak een lang werkzaam leven voor zich die er een paar dagen tussenuit willen in alle rust van de natuur, in de nabijheid van ons mooie dorp Meijel met talloze recreatieve mogelijkheden.

Onze grond in de directe nabijheid van de kern Meijel met een visvijver in de 'voortuin', het groene 'Kanaal van Deurne' op loopafstand en het Nationaal park de Groote Peel op fietsafstand maken dit wat ons betreft tot een kansrijke onderneming. Een uitgebreid fiets- en wandelknooppuntenstelsel in de directe nabijheid van de locatie maken dagtochten vanaf de Steenkampseweg mogelijk. Zelfs een ruiterroute is langs de locatie geprojecteerd. Via de provinciale wegen N279 en N275 is de locatie goed ontsloten terwijl de locatie zelf rustig gelegen is aan het einde van de Steenkampseweg.

*Overige voorzieningen*

**Receptie**

Centraal tussen de camperplaats en de landschapssuites/peellodges is voorzien in een receptiegebouw. Hier worden de gasten ontvangen, ingeschreven en naar hun verblijf verwezen. De receptie is ook de centrale plek voor vragen en voor het verkrijgen van informatie over de omgeving.

**Parkeren**

Terwijl de camperaar zijn eigen vervoer bij zich heeft, zal er voor de gasten van de suites/lodges voorzien worden in voldoende landschappelijk ingepaste parkeergelegenheid aansluitend aan de Steenkampseweg.

**IJsmakerij**

Het ijs voor onze ijssalon in de kern van Meijel wordt bereid in de bestaande loods naast de huidige bedrijfswoning. Het aanbieden van workshops 'ambachtelijk ijs maken' is in de toekomst ook onderdeel van onze plannen. De bestaande loods biedt hier meer dan voldoende ruimte voor. Samengevat is ons plan in onderstaande figuur weergegeven



### Peel lodges/ camperplaatsen

Max. 25 totaal, 10 stuks peel lodges/ camperplaatsen op westperceel, afm. circa 8 \* 5m.

### Zoeneburcht das

**Bestaand nat verdicht bos**  
Bestaand bos in lager gelegen gebied westelijk perceel.  
Totaal oppervlak circa 4500m<sup>2</sup>, waar nodig aanvullen (circa 5%, 225m<sup>2</sup>).  
Zie sortimentlijst nat verdicht bos.

### Waterberging

Centrale infiltratievijver voor westperceel.  
Zie hemelwaterplan voor verdere uitwerking.

### Transparent bos

Bos vormt gedeeltelijk de overgang van het verdichte bos naar het grasland.  
Van 75% tot 25% van het oppervlak is beplant met opgaand groen.  
Totaal oppervlak opgaand groen circa 6000m<sup>2</sup>.  
Zie sortimentlijst transparent bos.

### Gemengde hagen

Begelijdende hagen aan infiltratieloten.  
Totale lengte circa 150m, 1,50 m hoog, 1 m breed.  
Plantafstand 4 st/m, 1, 42 stuks, zie sortimentlijst hagen.

### Kruidenrijk grasland

Begelijdende hagen aan infiltratieloten.  
Totale lengte circa 150m, 1,50 m hoog, 1 m breed.  
Plantafstand 4 st/m, 1, 42 stuks, zie sortimentlijst hagen.

### Peel lodges

Luxe peel lodges max. 25 totaal, 15 stuks op oostperceel, afm. circa 8 \* 5m.

### Waterberging

Infiltratiesloten verspreid over oostzijde plangebied.  
Zie hemelwaterplan voor verdere uitwerking.

### Entreegebouw

Ontvangstruimte met sanitaire- en aanvullende voorzieningen.

### Parkeerplaats

Centrale parkeerplein, halfverharding, 30 parkeerplaatsen.  
Hemelwaterberging via infiltratiesloten aan 2 zijden.

### Verdichte bosschages

Gestreefd aan kavelgrenzen/ bebouwing waar een visuele buffer gewenst is.  
Totaal oppervlak circa 3800 m<sup>2</sup>, verspreid over 5 locaties.  
Zie sortimentlijst verdichte bosschages.

### Transparante bosschages

Verspreid over het oostelijk perceel.  
Totaal oppervlak circa 4450 m<sup>2</sup>, verspreid over 15 locaties.  
Zie sortimentlijst transparante bosschages.

### Knotwilgen

Knotwilgenrij aan kavelgrens en infiltratie sloten.  
Totale lengte circa 330m, 8m h.o.h., 42 stuks, zie sortimentlijst knotwilgen.

### Bestaande loods

Bestaande loods blijft behouden tbv. ismakenrij, geven van cursussen en workshops, opslag materialen en machines tbv. onderhoud perceel.



Schaal 1:1000 (A3 formaat)

## Inrichtingstekening met Camperplaatsen Steenkampseweg 12, Meijel

0 10 20 30 40 50m

**Wijziging bestemmingsplan**

Op een principeverzoek, dat wij hebben ingediend bij de gemeente Peel en Maas is positief gereageerd. Maar onze plannen passen niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Wij willen daarom een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen. Vóórdat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, willen wij nagaan of er vragen of opmerkingen zijn over onze plannen. Wij ontvangen deze graag!

Omdat wij graag willen aantonen dat wij onze buurtgenoten hebben ingelicht over onze plannen, stellen wij het zeer op prijs als jullie ons binnen twee weken per mail of door een ondertekend reactieformulier in onze brievenbus laten weten dat jullie in ieder geval op de hoogte zijn gesteld van onze plannen.

Deze zullen worden verwerkt in een verslag. Hierin wordt ook ingegaan op eventuele vragen en/of opmerkingen. Het verslag maakt straks onderdeel uit van het wijzigingsplan (bestemmingsplan). Op verzoek ontvangen jullie het verslag eerder; dat kan op het antwoordformulier worden aangegeven. Het bestemmingsplan zelf zal nog ter inzage worden gelegd voordat het wordt vastgesteld. Op dat moment kan er alsnog een zienswijze tegen het plan worden ingediend. Al hopen wij daar natuurlijk niet op.

Natuurlijk zijn jullie ook van harte welkom om bij ons langs te komen als U meer informatie wenst over onze plannen. Dan zullen wij die met veel plezier toelichten.

Alvast dank voor een reactie!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Steenkampseweg 12

5768 XG Meijel

Email: [Redacted email address]

[Redacted text]

**NB. Uw reactie zal vertrouwelijk worden behandeld en, indien van toepassing, geanonimiseerd in het bestemmingsplan verwerkt worden. Wilt u het reactieformulier wel van een paraaf en/of handtekening voorzien?**

**Reactieformulier inzake plannen Steenkampseweg 12, Meijel (Peel en Maas)**

**Ondergetekende heeft kennisgenomen van de plannen van de familie Meulendijks om de locatie Steenkampseweg 12 in Meijel te transformeren naar een recreatieve bestemming en**

☐ heeft daarover de volgende vragen en/of opmerkingen:

- ☐ heeft geen vragen of opmerkingen
- ☐ wil graag het verslag van de omgevingsdialoog

Naam: .....  
Adres: .....  
Woonplaats:.....  
Datum: .....  
Handtekening: .....

**NB. Uw reactie zal vertrouwelijk worden behandeld en, indien van toepassing, geanonimiseerd in het bestemmingsplan verwerkt worden. Wilt u het reactieformulier wel van een paraaf en/of handtekening voorzien?**