

Pavanis Onroerend Goed B.V.
P.H.J. van Nisselroy
Karel Appelstraat 47
5995 CN KESSEL

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383
(belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757
(algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	9 maart 2021	Behandeld door	Sonja van Griethuysen
Ons kenmerk	BRO-2021-0044	Datum uw brief	9 februari 2021
Pagina	1 van 3	Uw kenmerk	--
Onderwerp	Het bouwen van een hal aan de Maasheseweg 85 te Venray		

Geachte heer Van Nisselroy,

Op 9 februari 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het bouwen van een hal achter de Maasheseweg 85 te Venray.

Wij willen onder voorwaarden medewerking verlenen aan uw verzoek.

De voorwaarden hebben betrekking op verkeer en parkeren. Deze worden hieronder verder toegelicht en uitgewerkt.

Toelichting

Eerder is op deze locatie een tankstation en een 'autoplein' gerealiseerd met o.a. een wasstraat en een bandenservice, shop en koffiecorner. U verzoekt nu om achter de wasstraat een nieuwe hal te bouwen ter aanvulling op het bestaande autoplein. Ook het gebruik van deze hal zal autogerelateerd zijn. Het betreft de productie en verkoop van digitale schermen voor brandstofvuipistolen, klein-schade reparatie, autoverhuur en stalling van voertuigen. De omvang van de hal is ca. 750 m². Er zijn 20 parkeerplaatsen voorzien.

Volgens het bestemmingsplan zijn op deze locatie alleen bedrijven in een zwaardere milieucategorie toegestaan, maar hiervan hebben we eerder afgeweken ten behoeve van de realisatie van het bestaande autoplein. Aangezien de omliggende gronden nagenoeg volledig bebouwd zijn en in gebruik zijn voor logistieke activiteiten, is het niet te verwachten dat zich in de nabije omgeving nog zwaardere bedrijven zullen vestigen. We kunnen dan ook instemmen met de door u beoogde activiteiten van een lagere milieucategorie, temeer deze aansluiten bij de bestaande activiteiten. Omdat deze niet rechtstreeks passen binnen het bestemmingsplan, zal hiervoor een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen (zie hieronder).

Verkeer

Op de bijgevoegde schets heeft u aan de achterzijde van het gebouw van de wasstraat parkeerplaatsen ingetekend. Hier bevinden zich echter deuren en lijkt het ons niet wenselijk dat hier parkeerplaatsen gesitueerd worden. Hiervoor zal een alternatieve plek moeten worden gevonden op het terrein.

Graag ontvangen wij een nadere onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Afhankelijk van de concrete invulling kan ook de juiste parkeernorm toegepast worden. De kengetallen zijn als volgt:

Opslag 1,1 pp / 100 m² bvo

Productie 2,4 pp / 100 m² bvo

Kantoor (zonder baliefunctie) 2,6 pp / 100 m² bvo

Daarnaast zult u meer inzicht moeten verschaffen in de verkeersaantrekkende werking en de verkeersafwikkeling op het gehele perceel. De ontsluiting van/naar de Maasheseweg zal mogelijk zwaarder worden belast, en deze wordt in de huidige situatie al intensief gebruikt. We willen voorkomen dat er stagnatie in de afwikkeling van het verkeer ontstaat en/of verkeersonveilige situaties ontstaan.

Hoe nu verder?

Om uw initiatief te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om een of meerdere procedure(s) te gaan doorlopen. Pas nadat uw verzoek/plan verder is uitgewerkt, kunnen wij een definitief besluit nemen.

In ieder geval moet u de volgende stappen doorlopen: *herziening bestemmingsplan*. In de bijlage bij deze brief worden deze stappen verder toegelicht.

Startgesprek en omgevingsdialoog

Vóórdat u een concept ruimtelijke plan gaat (laten) opstellen, plannen we graag een **startgesprek** met u en uw adviseur. In dit gesprek nemen we de belangrijkste inhoudelijke aandachtspunten en de procedurestappen met u en uw adviseur door, zodat we een goede start kunnen maken met de behandeling. Als u klaar bent voor dit startgesprek dan kunt u een e-mail sturen naar ruimtelijkeplannen@venray.nl. Wij adviseren u om hier niet te lang mee te wachten. De gemeente vindt een goede afstemming over uw initiatief met de omgeving van uw projectlocatie erg belangrijk. Daarom zullen we in dit startgesprek ook met u bespreken, hoe u de 'omgevingsdialoog' het best zou kunnen uitvoeren.

Wij verzoeken u om bij de verdere contacten en vervolgpcedures ons kenmerk uit deze brief te vermelden, ook wanneer u een aanvraag indient via het Omgevingsloket Online (OLO).

Status van deze brief

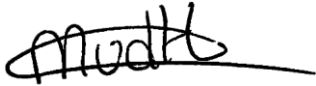
Wij wijzen u erop dat u met deze brief GEEN besluit krijgt als bedoeld in de Algemene Wet bestuursrecht. U kunt hiertegen dan ook geen bezwaar en beroep indienen. Beleid en regelgeving veranderen voortdurend. Daarom is ons antwoord in deze brief slechts een positief principe-standpunt. Mogelijke wets- of beleidswijzigingen kunnen van invloed zijn op de beoordeling van de formele complete aanvraag met gedetailleerde stukken die u nog moet indienen. Het kan dan ook zo zijn, dat bij de toetsing wordt geconstateerd dat aan de aanvraag alsnog geen medewerking verleend kan worden. Tegen het genomen besluit op en formele

aanvraag staat wel bezwaar en/of beroep open. Om de voortgang te waarborgen adviseren wij u om niet te lang te wachten met het indienen van de aanvraag.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Sonja van Griethuysen, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 523294 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van Sonja van Griethuysen.

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van den Hoek', with a long horizontal stroke extending to the right.

teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
Margon van den Hoek