



Reactie en/of antwoorden op de volgende zaken welke benoemd worden in de email:

### **Afwijken van het ruimtelijk besluit**

#### *Bebouwingspercentage:*

Op grond van artikel 5.4.1 van het ruimtelijk besluit “Kom Liessel, 2e herziening” kunnen wij met een omgevingsvergunning voor een ‘omgevingsplanactiviteit’ afwijken van de regels voor het bebouwen van het perceel met een bebouwingspercentage van minimaal 25%. Er kan alleen worden afgeweken indien dit uit bedrijfstechnisch of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en dit in voldoende mate wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

### **Onderbouwing / Bedrijfsplan Janssen Technical Solutions BV:**

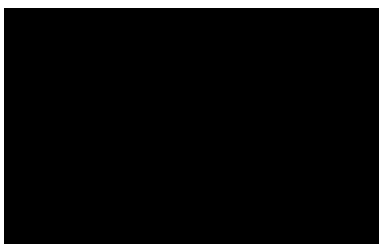
#### **1. Strategische planning en toekomstige uitbreiding:**

- **Beperkte bebouwing in eerste fase:** In de eerste fase wordt minder dan 25% van de grond bebouwd. Dit besluit is strategisch genomen om rekening te houden met de benodigde parkeerplaatsen en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
- **Voorkomen van verhuizingen:** Gezien onze geschiedenis van drie keer verhuizen door ruimtegebrek, willen we nu voldoende ruimte reserveren voor toekomstige uitbreiding. Dit voorkomt toekomstige verhuizingen en bijbehorende kosten en verstoringen.
- **Optimale fase-indeling:** Wanneer we in de eerste fase een groter deel bebouwen, zou de tweede fase te klein worden, waardoor het niet rendabel is. Een duidelijke fasering zorgt voor een duurzame groei en benutting van het terrein.

#### **2. Financiële haalbaarheid en operationele continuïteit**

- **Financiële overwegingen:** Door de bouw in twee fases te verdelen, wordt het project financieel haalbaarder voor ons als relatief klein familiebedrijf. Dit stelt ons in staat om zowel de bouwkosten te spreiden als de operationele bedrijfsvoering voort te zetten zonder al te grote financiële druk.
- **Tijdelijk gebruik van braakliggend terrein:** Het braakliggende stuk grond aan de achterzijde zal tijdelijk worden gebruikt als opslag en buitenterrein. Dit komt niet alleen van pas tijdens de bouw, maar biedt ook een praktische oplossing voor onze huidige opslagbehoeften.
- **Snelle start van fase 2:** We zijn van plan om zo snel mogelijk met fase 2 te beginnen, waardoor we onze operationele capaciteit kunnen vergroten en inspelen op toekomstige groeimogelijkheden zonder verdere vertragingen.

Deze onderbouwing benadrukt de noodzaak en voordelen van een gefaseerde aanpak voor zowel de lange termijn bedrijfsvoering als de financiële haalbaarheid van het project.



*Afstand zijdelingse perceelgrenzen:*

Op grond van artikel 5.4.3 en 5.4.6 van het ruimtelijk besluit "Kom Liessel, 2e herziening" kunnen wij met een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit' afwijken van de regels voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, indien aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 5.4.3 en 5.4.6 van het bestemmingsplan wordt voldaan.

*Het bouwen op een afstand van 1,25 meter van de rechter perceelsgrens is noodzakelijk vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel, zie ook de onderbouwing van aanvrager hierboven.*

*De maatvoering (breedtemaat) van het gebouw cq de bedrijfshal is noodzakelijk voor het kunnen (af)monteren, bewerken en handelen van machines cq installaties met een maximale lengte cq breedte van circa 20 meter. De breedtemaatvoering komt ook voort uit de maat van de bovenloopkraan (23,5 meter). Tevens is er ruimte nodig conform voorschriften (11 meter) aan de linkerzijgevel, om voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanleggen. Verder zijn er geen onevenredige beperkingen met betrekking tot brandveiligheid (Veiligheidsregio/Brandadvies) is reeds positief bevonden.*

*Bij het bouwen op een afstand van 1,25 meter vanaf de rechter perceelsgrens worden het woon- en leefmilieu, de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig aangetast.*

*Hoogte vlaggenmast:*

Op grond van artikel 5.4.5 van het ruimtelijk besluit "Kom Liessel, 2e herziening" kunnen wij met een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit' afwijken van de regels voor een grotere hoogte van masten tot niet meer dan 15 meter. Dit is alleen toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie.

*Plaatsen vlaggenmast is niet meer van toepassing. De vlaggen mast is komen de vervallen. e.e.a. is aangepast; zie bijgevoegde bestektekeningen wijz.B d.d. 06-06-2024*

*Advies stedenbouw*

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw op het bedrijventerrein Willige Laagt. Het gebouw is strijdig met het bestemmingsplan omdat het bebouwingspercentage te laag is en het aan één zijde te dicht op de zijdelingse perceelsgrens staat.

Afwijken van de zijdelingse perceelsgrens heeft precedentwerking tot gevolg en daarnaast tast dit het stedenbouwkundig beeld aan.

*e.e.a. zie beantwoording reeds hierboven.*

*Er is geen precedentwerking, aangezien er al diverse gebouwen (b.v. ook door ons buro aangevraagd) gebouwd worden op de zijdelingse perceelsgrens.*

Er is aan de achterzijde van het perceel nog veel ruimte om het bedrijfsgebouw anders vorm te geven zodat het past binnen de kaders van het bestemmingsplan.

*e.e.a. zie beantwoording reeds hierboven. Achterliggend terrein is bestemd voor de uitbreiding fase-2.*

Het achter terrein dient niet gebruikt te worden voor buitenopslag.

*e.e.a. is ter kennisgeving aangenomen. Conform de bestemmingsplanregels is dit wel toegestaan.*

Het braak laten liggen van een stuk kavel is onwenselijk. Het toont niet van effectief grondgebruik.

Het is mogelijk om dit stuk kavel een (eventuele tijdelijke) invulling te geven.

*e.e.a. zie beantwoording reeds hierboven. Achterliggend terrein is bestemd voor de uitbreiding fase-2.*

De hoogte van de vlaggenmast doet afbreuk aan de stedenbouwkundige beeldkwaliteit.

Advies is om de vlaggenmast terug te brengen naar maximaal 4 meter.

*e.e.a. zie beantwoording reeds hierboven. De vlaggenmast is vervallen.*

Er is geen samenhang in landschappelijk- en bebouwingsbeeld. Stedenbouw stelt nadere eisen aan de aanplant en instandhouding van een landschappelijke haag aan de voorste perceelsgrens. De haag dient minimaal 1m en maximaal 1,20m hoog te zijn. De bedoeling is dat de geparkeerde auto's en de verharding aan de voorzijde van het pand landschappelijk worden ingekleed.

*e.e.a. is ter kennisgeving aangenomen. Aan de voorste perceelsgrens staat op de bestektekeningen een groenstrook van haag maximaal 1 meter benoemd.*

*e.e.a. is aangepast; zie bijgevoegde bestektekeningen wijz.B d.d. 06-06-2024*

### **AERIUS-berekening**

De aeriusberekening is nog niet akkoord, op 2 punten is een aanvulling/aanpassing nodig. Het advies is als bijlage toegevoegd.

*De aeriusberekeningen zijn zoals gevraagd aangepast / aangevuld.*

*e.e.a. is aangepast; zie bijgevoegde Aeriusberekeningen – wijz.A d.d. 06-06-2024*

### **Melding aanleg inritten**

Voor het (opnieuw) aanvragen aanleggen van 2 inritten, is een nieuwe melding noodzakelijk.

*Deze nieuwe melding is reeds op 6-6-2024 via DSO ingediend.*

*e.e.a. is aangepast; zie bijgevoegde bestektekeningen wijz.B d.d. 06-06-2024*

Alle vragen zijn hiermee beantwoord.

*Deze brief is via DSO d.d. 17-06-2024 ge-upload.*