

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

### **Medewerking aan afwijkingmogelijkheden**

#### *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**

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

- **Beperkte bebouwing in eerste fase:** In de eerste fase wordt minder dan 50% van de grond bebouwd, te weten circa 39%. Dit besluit is strategisch genomen. Om rekening te houden met de toekomstige uitbreiding fase-2, zal het achterterrein tijdelijk braak blijven liggen. Het braakliggend achterterrein is bestemd voor de toekomstige uitbreiding bedrijfshal fase-2, zoals aangegeven op de bijgevoegde kaveltekening K-01. De situatie/positie van het nu te bouwen bedrijfspand (fase-1) is zo gesitueerd dat er precies voldoende parkeerplaatsen (vlg. geldende parkeernormen) voorzien zijn aan de voor- en linkerzijde.
- **Voorkomen van verhuizingen:** Gezien onze geschiedenis van drie keer verhuizen door ruimtegebrek, willen we nu voldoende ruimte reserveren voor de toekomstige uitbreiding fase-1. 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 braak liggen totdat fase-2 wordt uitgevoerd. Het braakliggend grondstuk, wordt ingezaaid met kruiden/bloemrijk mengsel en zal periodiek worden onderhouden (gemaaid).
- **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. In de grondaankoopovereenkomst wordt schriftelijk een bouwverplichting voor fase-2 vastgelegd. In overleg met de gemeente Deurne wordt hiervoor een termijn vastgesteld en deze wordt dan schriftelijk vastgelegd.

Deze onderbouwing benadrukt de noodzaak en voordelen van een gefaseerde aanpak / lagere bebouwingspercentage dan is toegestaan, voor zowel de lange termijn bedrijfsvoering als de financiële haalbaarheid van het project.

Aan de hand van bovenstaand en de bijgevoegde **kaveltekening K-01**, waarop aangegeven is, dat het bebouwingspercentage na uitvoering fase-2 **ca. 63%** (meer dan de minimale eis van 50%) is en met het vastleggen van een **bouwverplichting** in de grondaankoopovereenkomst, wordt in voldoende mate aangetoond, dat er kan worden gebruikgemaakt van de afwijkingmogelijkheid.

#### *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 in verband met de toekomstige uitbreiding bedrijfshal fase-2..*

*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 voldoende ruimte nodig conform voorschriften (11 meter) aan de linkerzijgevel, om voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanleggen. De situatie / positie van het nu te bouwen bedrijfspand (fase-1) is zo gesitueerd, dat er precies voldoende parkeerplaatsen (vlg. geldende parkeernormen) voorzien zijn aan de voor- en linkerzijgevel (voor nu en na uitvoering fase-2 !). 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.*

Aan de hand van bovenstaand, waarin in voldoende mate is onderbouwd, dat bouwen op een perceelsafstand van 1,25m noodzakelijk is, is aangetoond dat er kan worden gebruikgemaakt van de afwijkingsmogelijkheid.

#### *Stedenbouwkundige beoordeling*

Het is onwenselijk dat het terrein aan de achterzijde gebruikt wordt voor buitenopslag. Het onbenut laten van deze ruimte is in stedenbouwkundig opzicht niet ondenkbaar. Het is dan wenselijk dit met een kruiden/bloemrijk mengsel in te zaaien.

*Het braakliggende stuk grond aan de achterzijde zal tijdelijk braak liggen totdat fase-2 wordt uitgevoerd. Het braakliggend grondstuk, wordt ingezaaid met kruiden/bloemrijk mengsel en zal periodiek worden onderhouden (gemaaid). e.e.a. zie beantwoording reeds hierboven.*

Tegelijkertijd zijn er parkeerplaatsen voor de voorgevel van het bedrijfsgebouw gesitueerd. Als er aan de achterzijde geen invulling plaatsvindt dienen de parkeerplaatsen aan de voorzijde plaats te maken voor een landschappelijke inrichting ten behoeve van de beeldkwaliteit. De parkeerplaatsen hier kunnen dan worden verplaatst naar de zijdelingse perceelsgrens.

*Aan de achterzijde komt een invulling, als zijnde de uitbreiding bedrijfshal fase-2 e.e.a. zie beantwoording reeds hierboven. Het verplaatsen van parkeerplaatsen naar de achterzijde is dan ook niet mogelijk, de parkeerplaatsen zijn nu precies gesitueerd aan de voor- en linkerzijgevel, zodat deze voldoen aan de geldende parkeernormen/eisen. Er komt al reeds een groenstrook/haag van max. 1 meter hoog aan de voorgevel perceelsgrens e.e.a. staat al aangegeven op de ingediende aangepaste bestektekeningen wijz.B.*

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is in stedenbouwkundig opzicht akkoord.

*Akkoord.*

#### *Categorie 3.2 bedrijf*

Er moet met een geluidsrapport worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geldende geluidsnormen.

**Is het laten maken van een akoestisch onderzoek wel noodzakelijk ?**

**De geluidsbronnen van JTS zijn alleen maar enkele standaard machines, welke in pandig staan en welke maar maximaal 2 uren per dag worden gebruikt.**

**Er zijn geen geveldoorvoeren en/of geluidsbronnen uitpandig aanwezig. Alleen de standaard verkeersbewegingen (cfm Aerius berekening).**

**Er ligt maar 1 woning (nr.117 welke gebruikt wordt als een bedrijfswoning) aan de achtergevel net binnen de 100 meter zone (indien je meet vanuit de perceelsgrens) e.e.a. zie bijgevoegd plaatje.**

Indien de 50 meter zone van toepassing is, liggen er helemaal geen woningen !

Kan er b.v. alleen een memo worden opgemaakt waarin, aard en invloed op de omgeving wordt onderbouwd dat JTS gelijkgesteld kan worden aan een cat.3.1 bedrijf ?

