

Ontwerp weigering omgevingsvergunning restaurant

Bedrijventerrein 'De Barrier', gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1771.OVrestaurant-ON01

Bijlagen

Nr.	Betreft	Datum
1.	Aanvraagformulier publiceerbaar	22-12-2023
2.	Notitie TKeTKeKSO 16587-6-NO, De Barrier Geldrop, binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie restaurant, Peutz	22-12-2023
3.	Tekening 02, situatie KFC - Bouwmarkt, project 547, De Barrier Geldrop, Spierings-Swart architectenbureau	22-12-2023
4.	Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsvergunning restaurant	4-1-2024
5.	Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning restaurant gmb-2024-13878	11-1-2024
6.	Verzoek verlenging beslistermijn tot 1 september 2024	29-3-2024
7.	Opschorten beslistermijn + verzoek om aanvulling restaurant	25-6-2024
8.	Kennisgeving verlenging beslistermijn gmb-2024-279088	27-6-2024
9.	Mail aan aanvrager - uitgebreide procedure - ruon nodig	21-7-2024
10.	Aanvulling Van der Feltz advocaten N.V.	22-7-2024
11.	Besluit buiten behandeling laten aanvraag restaurant	18-3-2025
12.	Kennisgeving buiten behandeling gestelde aanvraag restaurant gmb-2025-132345	27-3-2025

Bijlage 1

Aanvraagformulier publiceerbaar

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8303865
Aanvraagnaam	De Barrier te Geldrop - restaurant
Uw referentiecode	O 16587-6 / TKe
Ingediend op	22-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Binnenplanse afwijking voor realisatie restaurant
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Bezoekadres:	De Meent 2 5664 GC Geldrop
Postadres:	Postbus 10101 5660 GA Geldrop
Telefoonnummer:	040 2893 893
E-mailadres:	vergunningen@geldrop-mierlo.nl
Website:	www.geldrop-mierlo.nl
Contactpersoon:	Joop van der Vleut

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Geldrop-Mierlo

Kadastrale gemeente Geldrop

Kadastrale sectie E

Kadastraal perceelnummer 3128

Bouwplannaam De Barrier

Bouwnummer -

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☒ Ja
☐ Nee

Specificatie locatie Zie de tekening die als bijlage is bijgevoegd.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Toelichting bij de aanvraag O_16587-6-NO	O 16587-6-NO.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
tekening 02_Situatie_KF-C_-_Bouwmarkt	02 Situatie KFC - Bouwmarkt.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling

Bijlage 2

Notitie TKeTKeKSO 16587-6-NO, De Barrier Geldrop,
binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie restaurant, Peutz

Notitie

betreft: De Barrier te Geldrop
Aanvraag binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie restaurant op De Barrier te Geldrop

datum: 21 december 2023

referentie: TKe/TKe/KS/O 16587-6-NO

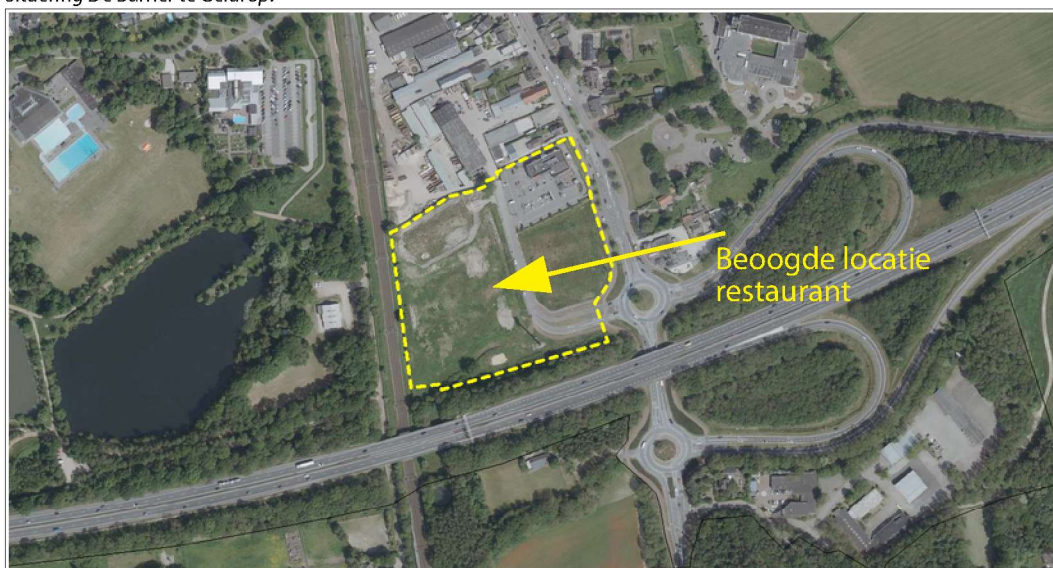
1 Inleiding

Brekelmans Vastgoed b.v. is eigenaar van de gronden van het gebied De Barrier te Geldrop. In figuur 1 is de situering van De Barrier aangeduid.

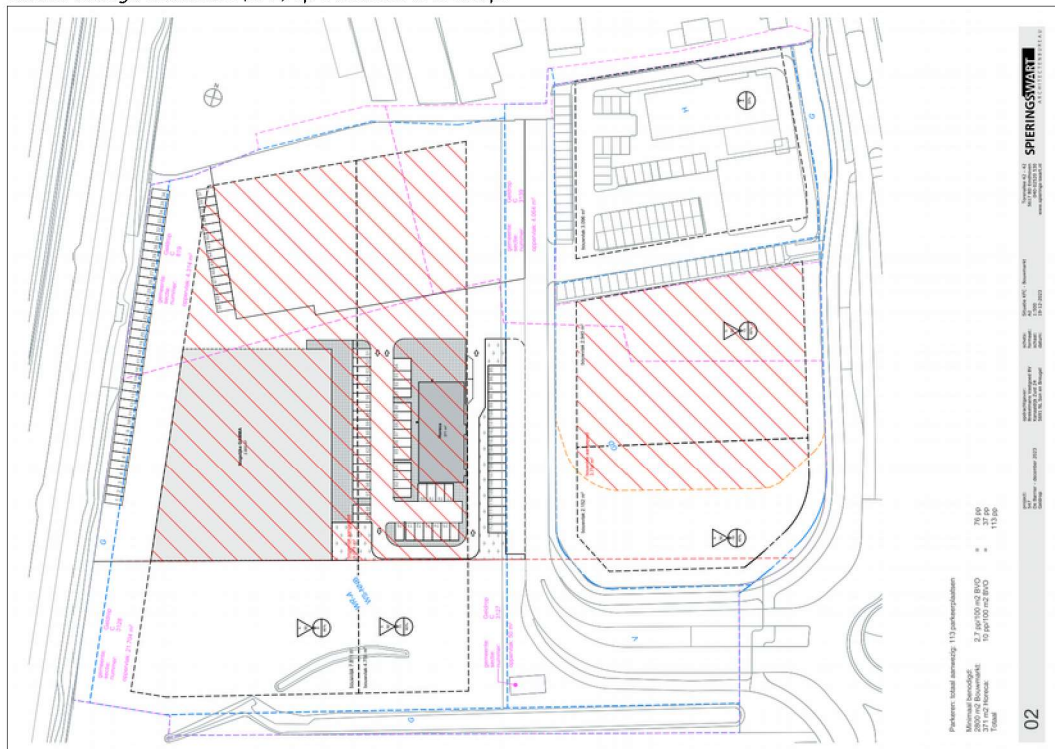
Brekelmans is voornemens in een deel van het gebied een KFC (restaurant) te realiseren, zie figuur 2. Beoogd wordt het restaurant centraal op het bedrijventerrein te realiseren, met daarom heen de benodigde parkeervoorzieningen.

Brekelmans vraagt voor de realisatie van het restaurant thans een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplanse afwijking). In voorliggende notitie wordt deze aanvraag nader toegelicht.

f1 Situering De Barrier te Geldrop.



f2 Locatie beoogd restaurant (KFC) op De Barrier te Geldrop.



Volledigheidshalve wordt vermeld dat de beoogde bebouwing gesitueerd wordt buiten de vrijwaringszone/ruimtereservering vanuit Rijkswaterstaat (zoals door de gemeente begin dit jaar met een tekening 'ruimtebeslag aansluiting A67 - Barrier' aangegeven) voor een mogelijk toekomstige verbreding van de rijksweg A67.

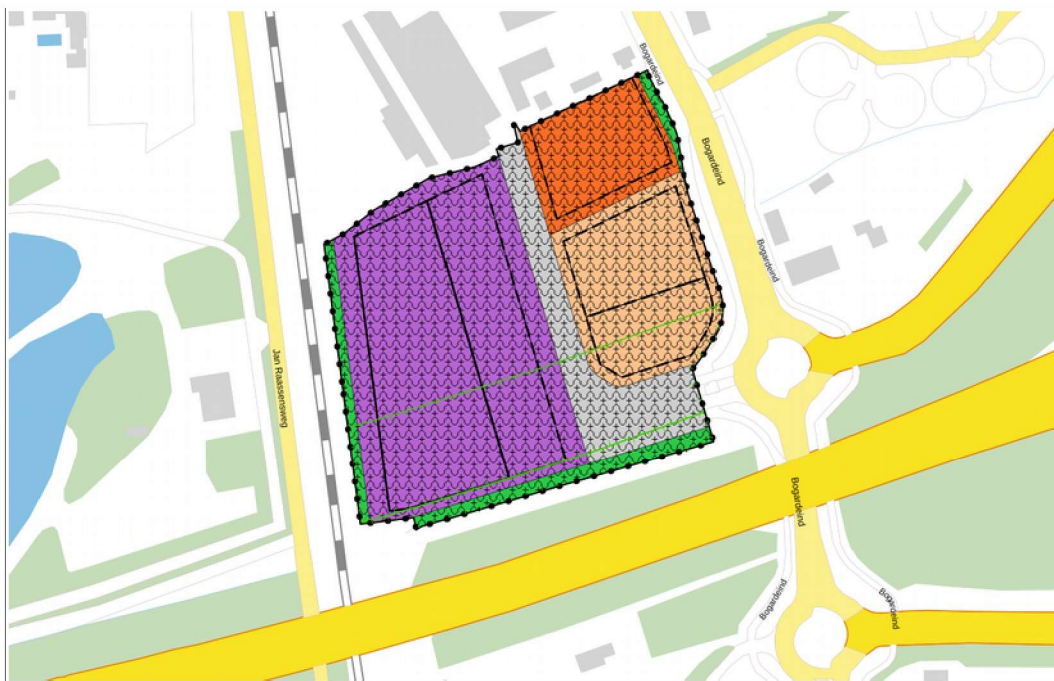
2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier", vastgesteld in 2010. De planlocatie kent de bestemming "Bedrijf". Op grond van de planregels zijn ter plaatse toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn, waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt

Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen toegestaan.

In figuur 3 is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven. Het restaurant bevindt zich centraal in het plan, aan de rechterzijde van de bestemming "Bedrijf".

f3 Uitsnede planverbeelding Bedrijventerrein De Barrier.



3 Binnenplans afwijken van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing te verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en toe te staan:

- a. bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 2. het geen risicovolle inrichting betreft.
- b. bedrijven in de gemeente Geldrop-Mierlo die vanwege hun ligging in woonwijken of in gebieden met overwegend een woonfunctie in aanmerking komen voor uitplaatsing casu quo verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Een wasstraat is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan een restaurant ingedeeld worden in milieucategorie 1, waarbij geluid het maatgevende milieuaspect vormt. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn wel andere bedrijven opgenomen, waarbij de milieucategorie varieert van milieucategorie 2 t/m 3.2.

Een restaurant is dus qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een restaurant geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichting is.

4 Vervolg

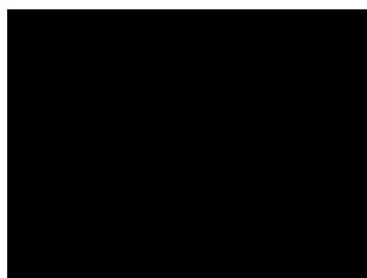
Op dit moment wordt uitsluitend een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd voor een ander gebruik van de gronden (wel passend bij de van toepassing zijnde bestemming Bedrijf) dan bij recht is toegestaan op de planlocatie.

In een later stadium zal het bouwplan verder vormgegeven worden. Op dat moment kan ook aan de overige planregels (bijvoorbeeld bouwhoogte) getoetst worden en beoordeeld worden of aan de eisen inzake het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving voldaan wordt.

Wij vermelden tot slot nog dat omtrent principe-medewerking voor de aangevraagde initiatieven op De Barrier door het college van Burgemeester en Wethouders reeds op 13 maart 2018 positief is besloten.

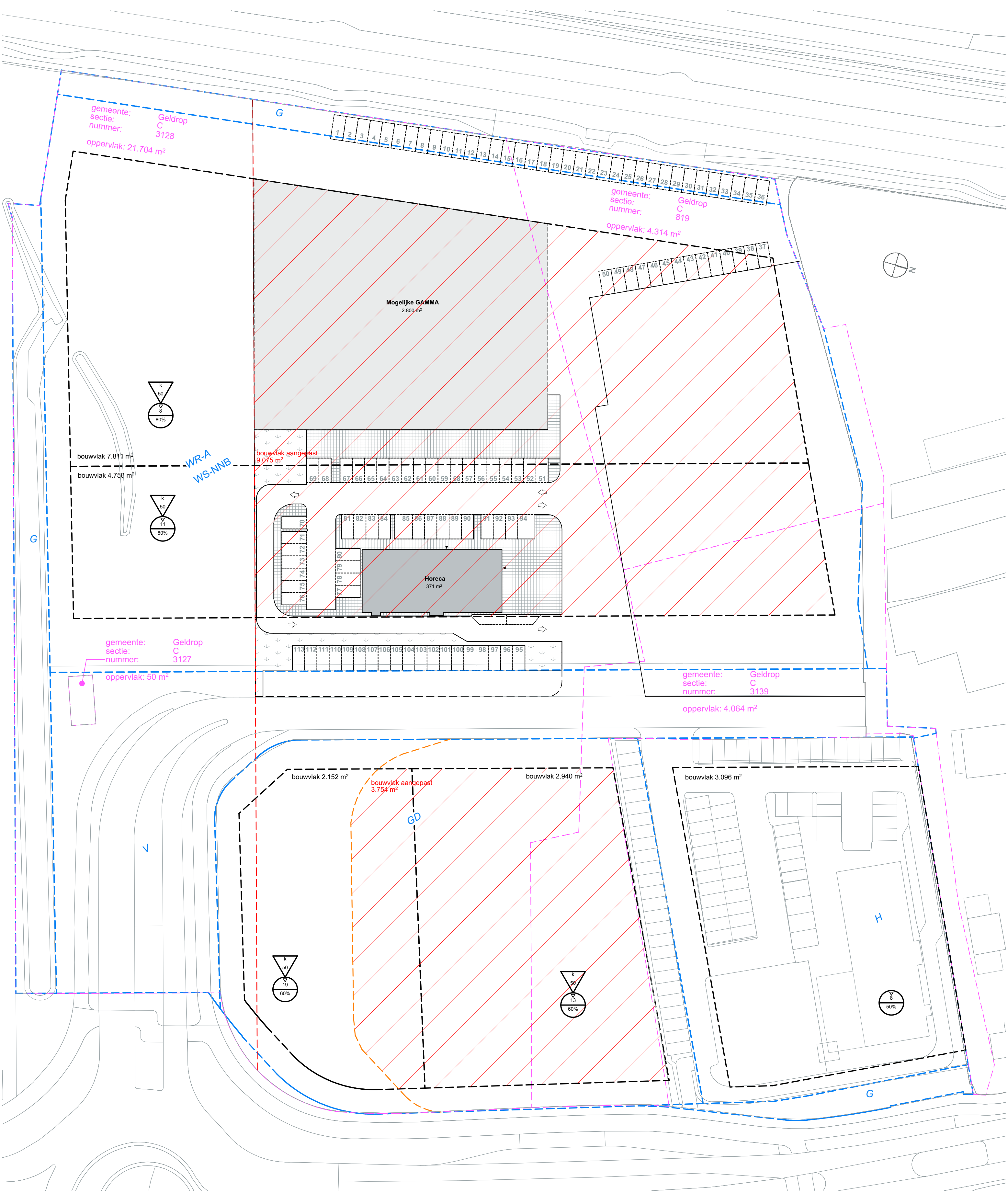
Mook,

Deze notitie bevat:
4 pagina's.



Bijlage 3

Tekening 02, situatie KFC - Bouwmarkt, project 547, De Barrier
Geldrop, Spierings-Swart architectenbureau



Parkeren: totaal aanwezig: 113 parkeerplaatsen

Minimaal benodigd:			
2800 m2 Bouwmarkt:	2,7 pp/100 m2 BVO	=	76 pp
371 m2 Horeca:	10 pp/100 m2 BVO	=	37 pp
Totaal			113 pp

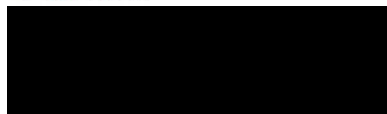
Bijlage 4

Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsvergunning restaurant



Geldrop-Mierlo

Peutz B.V.



uw brief 22 december 2023
behandeld door Vergunningen
Geldrop 04 januari 2024

ons kenmerk 17711978234
onderwerp De Barrier te Geldrop - realisatie
restaurant

VERZONDEN - 4 JAN. 2024



Hiermee bevestigen wij de ontvangst van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een restaurant aan de Barrier te Geldrop.

Ontvangstbevestiging

Uw aanvraag is ontvangen op 22 december 2023 en is geregistreerd onder zaaknummer 17711978234.

De aanvraag bevat de activiteit(en):

1. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [art. 2.1.1.c]

Procedure van de aanvraag

De behandeling van uw aanvraag vindt plaats op basis van de reguliere procedure. Deze procedure kent een standaard termijn van 8 weken.

De beslistermijn kunnen wij met ten hoogste zes weken verlengen. Indien daarvan sprake is, zullen wij u daarover schriftelijk informeren.

Indieningsvereisten

Voor het indienen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Wij beoordelen op zo kort mogelijke termijn of uw aanvraag voldoet aan deze eisen. Door de beoordeling kunnen de genoemde procedure en bijbehorende beslistermijn eventueel wijzigen. Mocht dit het geval zijn dan zullen wij u daarover schriftelijk informeren.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit op uw aanvraag kunt u bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

blad 1 van 2



Leges

De behandeling van uw vergunningsaanvraag kost geld. De gemeente brengt u hiervoor leges in rekening. Legeskosten zijn kosten die u betaalt voor de werkzaamheden om uw vergunningaanvraag te beoordelen. De totale legeskosten zijn afhankelijk van de activiteiten. Een aanvraag om omgevingsvergunning kan voor diverse activiteiten worden aangevraagd, zoals bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, uitvoeren van werken (aanleg), uitwegen, brandveilig gebruik, monument, enz. Voor deze activiteiten zijn afzonderlijke legestarieven vastgesteld. Het totaal te betalen bedrag is een optelling van de leges voor de afzonderlijke activiteiten. Daarnaast kunt u in sommige situaties te maken krijgen met extra leges, bijvoorbeeld voor het beoordelen van een bodemgesteldheidsonderzoek of een akoestisch onderzoek. Alleen voor de activiteiten milieu en kappen bent u legesvrij.

U bent ook leges verschuldigd als de aanvraag wordt ingetrokken, buiten behandeling wordt gelaten, of wordt geweigerd. De tarieven vindt u terug bij de Legesverordening op onze website.

Duurzaam bouwen

Tegenwoordig zijn er steeds meer mogelijkheden om duurzaam te bouwen en hiermee energie te besparen. Voor meer informatie kunt u kijken op de website: www.geldrop-mierlo.nl/samen-duurzaam-verbouwen.

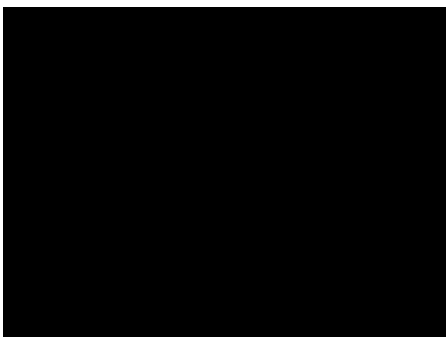
Buren in kennis stellen

Wij adviseren u in een vroeg stadium contact op te nemen met uw buren over deze plannen.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978234. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Bijlage 5

Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning
restaurant gmb-2024-13878

Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning de Barrier [Geldrop E 3128]

Locatie: de Barrier [Geldrop E 3128}

Datum ontvangst: 22-12-2023

Omschrijving: realisatie restaurant

Zaaknummer: 17711978234

Inzagetermijn en bezwaar maken?

Dit is een kennisgeving. Bezwaar maken is in dit stadium (nog) niet mogelijk. Dit kan pas nadat er een besluit is genomen.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over het maken van bezwaar of beroep bij de overheid, kijk dan op www.geldrop-mierlo.nl. Wilt u meer weten over aanvragen en besluiten? Neem dan contact op met de gemeente via telefoonnummer (040) 289 38 93.

Bijlage 6

Verzoek verlenging beslistermijn tot 1 september 2024

AANGETEKEND

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. het college van B&W
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

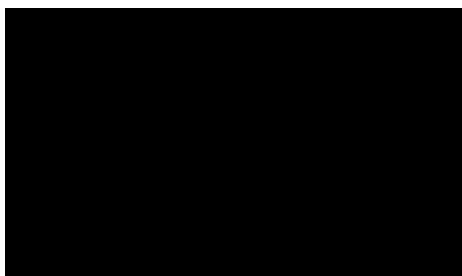
Datum: 29 maart 2024
Onze ref.: 20217397/STJO
Van: [REDACTED]

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]
E: [REDACTED]

Betreft: [REDACTED] / De Barrier

Geachte heer [REDACTED],

In aansluiting op het overleg dat u met uw collegeambtenaren de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (vorige week vrijdag 22 maart) had met de heer [REDACTED] over het ontwerpbestemmingsplan "De Bleekvelden – Barrier te Geldrop" en de ingediende drie aanvragen om een omgevingsvergunning (voor de realisatie van een wasstraat, KFC-restaurant en energie-hub), bericht ik u als volgt. Brekelmans Vastgoed B.V. kan als aanvrager van voornoemde omgevingsvergunningen instemmen met het verzoek van het college tot opschorting van de beslistermijn voor deze drie aanvragen tot 1 september 2024 (als bedoeld in art. 4:15 lid 2 onder a Awb). Graag ontvang ik een bevestiging.



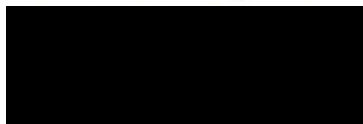
Bijlage 7

Opschorten beslistermijn + verzoek om aanvulling restaurant



Geldrop-Mierlo

Brekelmans Vastgoed B.V.



uw brief 22 december 2023
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 24 juni 2024

ons kenmerk 17711978234
onderwerp Opschorten beslistermijn +
verzoek om aanvulling
restaurant

VERZONDEN 25 JUNI 2024

Geachte heer [REDACTED]

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een restaurant op bedrijventerrein de Barrier te Geldrop. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Opschorsen beslistermijn

Kort na het indienen van de aanvraag heeft Brekelmans Vastgoed B.V. bij monde van diens bestuurder [REDACTED] de wethouder laten weten andere plannen [dan ingediend] te hebben voor de betreffende gronden. Mondeling was het verzoek gedaan de aanvragen voor bedrijventerrein de Barrier voorlopig niet in behandeling te nemen.

Tijdens ons onderhoud met u op vrijdag 22 maart 2024 hebben we laten weten dat we graag een verzoek om opschorting zouden ontvangen. Per brief van 29 maart 2024 heeft [REDACTED] van Van der Feltz advocaten N.V. verzocht om in te stemmen met het opschorten van de beslistermijn voor de drie aanvragen tot 1 september 2024.

Wij hebben besloten in te stemmen met het voorstel op grond van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Wijziging procedure

Middels notitie TKe/TKe/KS/O 16587-6-NO van 21 december 2023 stelt de gemachtigde Peutz dat voor de aanvraag toepassing kan worden gegeven aan sub a van artikel 3.4 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier'. Met dit artikel kunnen 'bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Wij zijn van mening dat de afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is en hebben hiervoor advies gevraagd bij onze advocaat.

Voor wat betreft het is om meerdere redenen geen sprake van een bedrijf dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

blad 1 van 4



Voor de realisatie van het restaurant is doorslaggevend dat deze functie een veel grotere verkeersaantrekkende werking heeft dat de bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Nu de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toepasbaar is, is medewerking alleen mogelijk op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure met ruimtelijke onderbouwing.

Verzoek om aanvullende gegevens

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de daarvoor geldende indieningvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en de 'Bibob beleidsregel betreffende de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwactiviteit'. De conclusie is dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking.

U dient de volgende ontbrekende gegevens aan te leveren:

1. Plattegronden, en eventueel geveltekeningen bestaande situatie en de nieuwe situatie schaal 1:100, met hierop aangegeven:
 - a. afmetingen van het gebouw en eventueel de ruimtes;
 - b. huidige en beoogde gebruik van de gronden en het gebouw/ruimtes.
2. Beschrijving van het project en een verantwoording van de gemaakte keuzes.
3. Motivatie voor de locatie en gebruik/massa e.d.
4. De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek (zorgvuldigheid en belangenafweging).
5. Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.
6. Bodemonderzoeksrapport (door erkend persoon/ instelling).
7. Een ruimtelijke onderbouwing met daarin:
 - a. beschrijving van de ruimtelijke (waaronder mede te verstaan stedenbouwkundige en landschappelijke) gevolgen die het project op de omgeving zal hebben;
 - b. inrichtingsplan;
 - c. stedenbouwkundige, ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
 - d. parkeerbalans (ook voor fietsen), situatie parkeerplaatsen en fietsenstalling;
 - e. archeologisch bureauonderzoek;
 - f. waterparagraaf;
 - g. luchtkwaliteit;
 - h. VNG bedrijven en milieuzonering;
 - i. onderzoek naar externe veiligheid;
 - j. akoestisch onderzoeksrapport;
 - k. quickscan Flora en Fauna;
 - l. economische uitvoerbaarheid;
 - m. een toetsing aan vigerend ruimtelijke beleid van:
 - I. het rijk;
 - II. de provincie;
 - III. regio en gemeente.
8. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij in ieder geval aandacht voor:
 - a. kabels en leidingentracés;
 - b. privaatrechtelijke belemmeringen;



- c. omliggende bedrijven of woningen van derden;
 - d. bomen in openbaar gebied.
9. AERIUS berekening.
 10. Eventueel een planschaderisicoanalyse.
 11. Ondertekende anterieure overeenkomt.

Voor het bouwen van het restaurant zal te zijner tijd een bouwmelding moeten worden ingediend, omdat het plan valt onder gevolgklasse 1. Separaat hieraan zal in ieder geval een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit moeten worden ingediend voor:

- Redelijke eisen van welstand. Het plan moet worden getoetst aan het 'Beeldkwaliteitplan De Barrier'.
- Wet bibob. Bij aanvragen met een bouwsom hoger dan € 500.000,- of indien er sprake is van een of meer van de aangewezen risicocategorieën, moet op basis van de 'Beleidsregel Wet bibob gemeente Geldrop-Mierlo 2021' een bibob-onderzoek worden gestart.

Onderbreken beslistermijn

Omdat uw aanvraag niet compleet is wordt op grond van het bepaalde in artikel 4:15 Awb de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag na verzending van deze brief. De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop wij alle gevraagde gegevens van u hebben ontvangen.

Wat verwachten wij van u

De hierboven genoemde ontbrekende gegevens en de ontbrekende activiteiten en/of meldingen dienen conform de beleidsregel volledigheidstoets aanvraag om omgevingsvergunning Geldrop-Mierlo uiterlijk 8 weken na verzending van deze brief in ons bezit te zijn.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Middenstandsbelangen, www.officielebekendmakingen.nl en onze eigen gemeentelijke website.

Een kopie van deze brief is ook naar uw gemachtigde gestuurd.

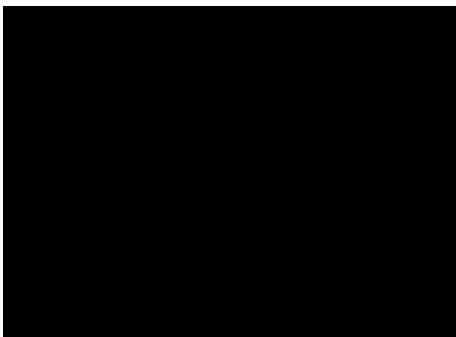
U heeft de aanvraag ingediend via Omgevingsloket online (OLO). Normaliter moet u dan ook de later ingediende gegevens via deze route indienen. Echter, op 1 juli 2024 wordt het OLO gesloten en kan hiervan geen gebruik meer worden gemaakt. U dient daarom de gevraagde aanvulling per mail naar vergunningen@geldrop-mierlo.nl in te dienen.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978234. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.



Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Bijlage 8

Kennisgeving verlenging beslistermijn gmb-2024-279088

Kennisgeving verlenging beslistermijn aanvragen omgevingsvergunning de Barrier Geldrop E 3128

Locatie: de Barrier Geldrop E 3128

Omschrijving: realisatie restaurant

Zaaknummer: 17711978234

Inzagetermijn en bezwaar maken?

Dit is een kennisgeving. Bezwaar maken is in dit stadium (nog) niet mogelijk. Dit kan pas nadat er een besluit is genomen.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over het maken van bezwaar of beroep bij de overheid, kijk dan op www.geldrop-mierlo.nl. Wilt u meer weten over aanvragen en besluiten? Neem dan contact op met de gemeente via telefoonnummer (040) 289 38 93.

Bijlage 9

Mail aan aanvrager - uitgebreide procedure - ruon nodig

[REDACTED]

Van: Vergunningen Geldrop-Mierlo <vergunningen@geldrop-mierlo.nl>
Verzonden: vrijdag 21 juni 2024 14:48
Aan: [REDACTED]@peutz.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aanvragen bedrijventerrein de Barrier

Betreft: 3 aanvragen voor bedrijventerrein de Barrier in Geldrop:

- 17711978229 voor het realiseren van een wasstraat
- 17711978234 voor het realiseren van een restaurant (KFC)
- 17711978235 voor het realiseren van een energiehub

Goedemiddag meneer [REDACTED]

Eerder heb ik aangegeven twijfels te hebben over de reikwijdte van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

We hebben hierover advies ingewonnen bij onze advocaat. Omdat de verkeersaantrekkende werking van de gevraagde bedrijven vele malen groter is dan de bedrijven vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten waarnaar verwezen wordt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' en bij de aanvraag voor de energiehub ook nog het veiligheidsaspect speelt, is de binnneplanse afwijkingsbevoegdheid niet toepasbaar.

Dat betekent dat de aanvragen afgehandeld moeten worden op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde, van de Wabo. Hierop is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

U dient daarom voor alle drie de aanvragen een ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Hiervoor zal komende week een verzoek om aanvulling worden opgesteld.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Afdeling Ruimte
Team Ruimtelijke Ordening
Casemanager Ruimte | maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend



E-mail: vergunningen@geldrop-mierlo.nl | Werktijden: ma, di, woe, do 07:45-17:15 u, vrij 10:00-12.00 u

Telefoon algemeen: (040) 289 38 93 | Bezoekadres: De Meent 2, Geldrop | Postadres: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldrop-mierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

Bijlage 10

Aanvulling Van der Feltz advocaten N.V.

AANGETEKEND

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. het college van B&W
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Vooruit per e-mail: vergunningen@geldrop-mierlo.nl

Datum: 22 juli 2024
Uw ref.: 17711978229, 17711978234, 17711978235
Onze ref.: 20217397/STJO
Van: [REDACTED] advocaat

T:
M:
E:

Betreft: Brekelmans / De Barrier

Geacht college,

Namens aanvrager Brekelmans Vastgoed B.V. reageer ik op uw brieven van 24 juni 2024, verzonden op 25 juni 2024, (met kenmerk: 17711978229, 17711978234 en 17711978235) waarin u mededelingen doet over de behandeling van drie aanvragen om een omgevingsvergunning d.d. 21 december 2023, door u ontvangen op 22 december 2023. Deze aanvragen zien op het realiseren van i) een wasstraat, ii) een (KFC-)restaurant en iii) een energiehuis (tankstation en bijbehorende voorzieningen) in afwijking van het bestemmingsplan. Andere activiteiten zijn niet aangevraagd.

U geeft in uw brieven aan dat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan niet van toepassing zou zijn op deze aanvragen, omdat u (ongemotiveerd) stelt dat aangevraagde bedrijven een veel grotere verkeersaantrekkende werking zouden hebben dan de bedrijven die in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen. Het tankstation zou daarbij vanuit oogpunt van externe veiligheid een geheel andere uitstraling hebben dan de toegestane bedrijven. Medewerking zou volgens u alleen mogelijk zijn op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure met ruimtelijke onderbouwing. U vraagt daarom om aanvullende stukken.

Aanvrager meent dat uw beoordeling van de toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid onjuist is en dat het niet terecht is dat u aanvullende stukken vraagt. Zij licht dit hierna toe.

Bestemmingsplan – binnenplanse afwijkmogelijkheid

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Barrier, Geldrop". De gronden van de aangevraagde wasstraat en het restaurant hebben de bestemming 'Bedrijf' (art. 3 van de planregels) en de gronden van de aangevraagde energiehuis hebben de bestemming 'Gemengd' (art. 4 van de planregels).

De voor 'Bedrijf' en 'Gemengd' aangewezen gronden zijn (onder meer) bestemd voor bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn, waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt.

De planregels van beide bestemmingen voorzien in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het geval een bedrijf niet direct is toegestaan omdat het niet genoemd staat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of de open categorie van technologische bedrijven. Art. 3.4 en 4.4 van de planregels luiden beide als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing te verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en toe te staan:

- a. bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:*
 - 1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;*
 - 2. het geen risicovolle inrichting betreft.*
- b. bedrijven in de gemeente Geldrop-Mierlo die vanwege hun ligging in woonwijken of in gebieden met overwegend een woonfunctie in aanmerking komen voor uitplaatsing casu quo verplaatsing naar een bedrijventerrein."*

In (paragraaf 7 van) de plantoelichting wordt deze binnenplanse afwijkmogelijkheid als volgt toegelicht:

"Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. (...) Hierbij moet worden opgemerkt dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die uitgaat van een algemene indeling van bedrijven naar SBI-code, niet uitputtend of volledig is. Om voldoende flexibiliteit in te bouwen, is bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijvigheid die wel is toegestaan, toelaatbaar door middel van ontheffing."

"Met een ontheffing van burgemeester en wethouders kunnen bedrijven worden gerealiseerd die niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen, mits zij geen geluidshinder of andere milieuoverlast veroorzaken, of bedrijven die binnen de gemeente in aanmerking komen voor verplaatsing naar een bedrijventerrein."

Kortom: de binnenplanse afwijking is bedoeld voor het toestaan van qua milieuhinder c.q. milieucategorie vergelijkbare bedrijven op het bedrijventerrein als de bedrijven die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede het verplaatsen van bedrijven die nabij een woonfunctie zijn gevestigd naar het bedrijventerrein.

Toepassing binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', aldus de plantoelichting. De bedrijfsactiviteiten 'Fotochemische produktenfabrieken' en 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk' staan bijvoorbeeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierna volgt een tabel met de richtafstanden die op grond van de VNG-brochure gelden voor voornoemde bedrijfsactiviteiten en de aangevraagde bedrijfsactiviteiten. Ook is de bijbehorende kwalitatieve index voor de verkeersaantrekkende werking weergegeven.

bedrijf	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer
Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	3 G
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	1 P
Autowasserijen	10	0	30	30	3 P
Benzineservicestations – zonder LPG	30	0	30	10	3 P
Restaurant	10	0	10 C	10	2 P

Ter toelichting wordt opgemerkt dat de letter 'R' staat voor risico en dat het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing is.

De index voor verkeer loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

In de VNG-brochure wordt verder benadrukt dat de index voor verkeersaantrekkende werking van belang is in combinatie met de verkeersontsluiting. Op een doorsnee bedrijventerrein is de kwaliteit van de ontsluiting van dien aard dat de verkeersaantrekkende werking van bedrijven geen beletsel vormt voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten. Daar waar de ontsluiting matig tot slecht is – zoals bijvoorbeeld in dorpskernen,

lintbebouwingen en in het landelijke gebied – zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Zoals duidelijk volgt uit de hiervoor weergegeven tabel zijn de aangevraagde bedrijfsactiviteiten qua aard en invloed gelijk te stellen met de bedrijven die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Zij leiden niet tot grotere richtafstanden qua milieuhinder en leiden ook niet tot een hogere index voor verkeersaantrekkende werking.

Zo geldt dat 'Fotochemische produktenfabrieken', maar bijvoorbeeld ook de eveneens toegelaten 'Drukkerijen van dagbladen' een index van 3 hebben voor wat betreft verkeer, hetgeen betekent dat zij een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben, terwijl dit ook nog eens milieubelastender verkeer is in de vorm van goederenvervoer in plaats van personenvervoer. De aangevraagde activiteiten hebben een vergelijkbare of lagere index voor verkeer. In dat licht is niet te volgen dat uw college zich, overigens zonder nadere onderbouwing, op het standpunt stelt dat de aangevraagde bedrijven een veel grotere verkeersaantrekkende zouden hebben dan de al toegestane bedrijven.

Als **bijlage 1** bij deze brief is verder het eerder door aanvrager bij principeverzoek van 26 augustus 2020 overgelegde verkeersgeneratierapport gevoegd van Goudappel Coffeng. Hieruit volgt de bevestiging dat de aangevraagde bedrijven niet tot een verkeersaantrekkende werking leiden die aanzienlijk groter is dan de bedrijven die het bestemmingsplan al toestaat.

Daar komt bij dat onderhavige locatie een bedrijventerrein betreft naast een snelweg met een goede verkeersontsluiting, zodat de verkeersaantrekkende werking geen doorslaggevende factor zou moeten zijn in de beoordeling van de milieu-impact.

Voor wat betreft het veiligheidsaspect bij het tankstation volgt ook uit de hiervoor weergegeven tabel dat er al bedrijven zijn toegestaan waarvoor een veel grotere richtafstand voor wat betreft externe veiligheid is voorgeschreven dan dat er voor het aangevraagde tankstation geldt. Ook wordt met de aanvraag voldaan aan het criterium volgens de planregels dat er geen risicovolle inrichting mag ontstaan. Ingevolge art. 1 lid 32 van de planregels wordt onder een risicovolle inrichting daarbij het volgende verstaan: *"een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;"*. In de aanvraag wordt in dit verband benadrukt dat er geen LPG zal worden geleverd. Van een risicovolle inrichting is daarom geen sprake, zodat dit geen reden oplevert dat de binnenplanse afwijkmogelijkheid niet zou kunnen worden toegepast.

Daar komt bij dat de binnenplanse afwijkmogelijkheid nog een tweede grondslag kent, waarvoor niet de voorwaarde geldt dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving

gelijk te stellen is met rechtstreeks toegestane bedrijven, maar erop ziet om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. In dit verband gaat het om de verplaatsing van een bestaand tankstation (Mierloseweg 54, Geldrop) uit een woonwijk, zoals benoemd in de aanvraag. Niet gebleken is dat u deze grondslag heeft beoordeeld, terwijl daar alle aanleiding voor bestaat.

Kortom: de aanvragen kunnen wel degelijk met toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden vergund, zodat de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wabo van toepassing is.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat uw college geen keuze toekomt om onderhavige aanvragen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure te behandelen. De Wabo bepaalt exclusief welke procedure van toepassing is.

Vgl. ABRvS 29 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4417, r.o. 3.

"De Wabo bepaalt exclusief welke procedure op een aanvraag om omgevingsvergunning van toepassing is. Het college heeft daarin geen keuze. In hoofdstuk 3, in het bijzonder de artikelen 3.7 en 3.10 van de Wabo, is neergelegd welke procedure van toepassing is. Op een aanvraag kan de reguliere procedure of de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zijn; dit is afhankelijk van de activiteit die is aangevraagd. Uit artikel 3.7 volgt dat de reguliere procedure van toepassing is, tenzij de uitgebreide procedure van toepassing is. In artikel 3.10 is neergelegd wanneer dat het geval is. De uitgebreide procedure is, onder meer, van toepassing als de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo. Indien de afwijkingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° of 2°, van de Wabo, is de reguliere procedure van toepassing."

Het voorgaande betekent dat u in strijd met de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing acht op voorliggende aanvragen.

Verzoek om aanvullende gegevens

De aanvullende stukken die u opvraagt, houden verband met de onjuiste toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Ook heeft u een onjuiste beoordeling gemaakt van de aangevraagde activiteit. U vraagt namelijk om gegevens en bescheiden op grond van de Regeling omgevingsrecht (Mor) die als indieningsvereisten gelden voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a Wabo), terwijl de aanvragen uitsluitend

zien op het handelen in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder c Wabo). Voor de goede orde wordt opgemerkt dat art. 2.7 van de Wabo het mogelijk maakt om voor deze afwijkactiviteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen.

Hierna wordt per onderdeel van de gevraagde aanvulling gereageerd:

1. *Plattegronden, en eventueel geveltekeningen bestaande situatie en de nieuwe situatie schaal 1:100, met hierop aangegeven:*
 - a. *afmetingen van het gebouw en eventueel de ruimtes;*
 - b. *huidige en beoogde gebruik van de gronden en het gebouw/ruimtes.*

Plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie en geveltekeningen met een schaal 1:100 zijn indieningsvereisten die op grond van art. 2.3 onder a en art. 2.8 lid 2 onder b van de Mor gelden voor bouwactiviteiten. Dit is niet aangevraagd.

Het beoogde en huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, volgt reeds uit de ingediende aanvragen. Er is geen huidig (fysiek) gebruik, zoals u kunt zien op de luchtfoto's van het lege bedrijventerrein op de beoogde locaties en reeds bij u bekend is. Aanvrager heeft al jarenlang gesprekken met u hierover. Het beoogde gebruik is voor een wasstraat, een restaurant en een energiehuis, zoals omschreven in de aanvraag.

2. *Beschrijving van het project en een verantwoording van de gemaakte keuzes.*

Dit is een vereiste voor de motivering die geldt voor een omgevingsvergunning die met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a ten derde Wabo moet worden verleend. Dit volgt uit art. 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang gelezen met art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit is niet van toepassing op onderhavige aanvraag die met toepassing van de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden verleend.

3. *Motivatie voor de locatie en gebruik/massa e.d.*

Deze gegevens zijn niet terug te voeren op een indieningsvereiste. U dient te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. De locatie is overigens in eigendom van aanvrager. Het gebruik is passend op een bedrijventerrein nabij een snelweg.

4. *De uitkomsten van het met toepassing van art. 3:2 Awb verrichte onderzoek*

Dit is een vereiste voor de motivering die geldt voor een omgevingsvergunning die met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a ten derde Wabo moet worden verleend. Dit volgt uit art. 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang gelezen met art. 3.1.6 van het

Besluit ruimtelijke ordening. Dit is niet van toepassing op onderhavige aanvraag die met toepassing van de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden verleend.

5. Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing

Op grond van art. 1.3 lid 2 van de Mor dient de aanvrager de aanvraag te voorzien van een aanduiding van de locatie van de aangevraagde activiteit of activiteiten. Deze aanduiding geschiedt met behulp van een situatietekening, kaart, foto's of andere geschikte middelen. In de aanvraag is de locatie met behulp van een situatietekening weergegeven, alsmede een luchtfoto in kleur. Er is dus reeds voldaan aan het indieningsvereiste, zonder dat u aangeeft waarom dit niet zou volstaan.

6. Bodemonderzoeksrapport

Dit betreft een indieningsvereiste dat geldt voor een aanvraag voor omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op grond van art. 2.4 van de Mor. Dit is niet aangevraagd.

7. Een ruimtelijk onderbouwing

Dit is vereiste dat geldt voor de toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a ten derde van de Wabo, terwijl de binnenplanse afwijkmogelijkheid van toepassing is. De ruimtelijke onderbouwing van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid is reeds gegeven met het vaststellen van het geldende bestemmingsplan en de vergelijking qua milieucategorie/-hinder.

8. Overzicht van mogelijke belemmeringen

Er zijn geen belemmeringen bekend. Aanvrager is immers eigenaar van de gronden, er zijn geen bomen op de beoogde locatie (die in de weg zouden staan) zoals u ook zelf kunt zien op de meegeleverde foto's. De aangevraagde activiteiten voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, hetgeen overeenkomt met de toegestane milieucategorie van maximaal 3.2 op dit bedrijventerrein. Er zijn dus geen belemmeringen voor omliggende bedrijven of woningen van derden.

9. AERIUS berekening

Omdat er op grond van art. 2.7 lid 1 Wabo voorafgaand en los van overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag is ingediend om een omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan, hoeft er niet na te worden gegaan of er al dan niet sprake is van een aanhaakverplichting van een natuurtoestemming. U kunt daarom geen AERIUS-berekening verlangen.

Vgl. ABRvS 3 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2229

"5.1. Voor het realiseren van een project als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb of het verrichten van een handeling als bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid, van de Wnb is onder omstandigheden op grond van artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder i, van de Wabo nodig voor "het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving". Als in dit geval een omgevingsvergunning vereist zou zijn voor die activiteit, is sprake van een activiteit die onlosmakelijk samenhangt met het gebruik van de stroken grond in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo moet dan in beginsel voor beide activiteiten tegelijkertijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Maar dat artikellid biedt de mogelijkheid om voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo in te dienen. De gemeente hoefde daarom niet tegelijkertijd een omgevingsvergunning aan te vragen vanwege de bepalingen van de Wnb, als die vergunning nodig zou zijn. Gelet hierop heeft de rechtbank ten onrechte geconcludeerd dat er in dit geval een zogenoemde aanhaakplicht geldt als een vergunning vereist is vanwege de verbodsbepalingen van de Wnb."

10. Eventueel een planschaderisicoanalyse

Dit is geen indieningsvereiste. U geeft ook zelf aan dat dit niet noodzakelijk is door het gebruik van het woord 'eventueel'. Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

11. Ondertekende anterieure overeenkomst.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst is geen verplichting voor het kunnen indienen en beoordelen van een aanvraag om een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Betaalplanologie is niet toegestaan.

Gelet op het voorgaande is de slotsom volgens aanvrager dat u overvraagt en reeds over voldoende gegevens en bescheiden zou moeten beschikken om de aanvraag in behandeling te kunnen nemen.

In het kader van zorgvuldigheid en dienstbaarheid verwacht de aanvrager dat u eerst inhoudelijk ingaat op de gemotiveerde betwisting van uw verzoek om aanvullende gegevens in deze brief. Het zou van onbehoorlijk bestuur getuigen indien u ervoor zou kiezen zonder inhoudelijke reactie, de aanvraag buiten behandeling te stellen. Aanvrager gaat ervan uit dat u zich redelijk zal opstellen in dezen.

Principebesluit

Omdat u de aanvragen volgens aanvrager in behandeling kunt nemen, zal u ook uw besluit van 6 maart 2018 tot het verlenen van principemedewerking aan het vestigen van een restaurant, autowasstraat en tankstation moeten meenemen in uw belangenafweging. Dit principebesluit heeft immers te gelden als een toezegging waar aanvrager gerechtvaardigde verwachtingen aan kan ontlelen. Indien u zwaardere belangen aanwezig acht, zal u de dispositieschade moeten vergoeden.

Vgl. ABRvS 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:953

"4.2. De Afdeling is van oordeel dat de brief van 21 april 2011 waarin het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een varkenshouderij aan de Kroosdijk te Harreveld, welke principemedewerking op 10 mei 2016 is herbevestigd door het college, valt te kwalificeren als een toezegging. De omstandigheid dat er strikt genomen (nog) niet aan alle voorwaarden voor de principemedewerking was voldaan omdat onder meer een uitgewerkt beplantingsplan en een watertoets ontbraken, maakt niet dat [appellante] aan die toezegging geen verwachtingen mocht ontlelen. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat het college ter zitting heeft verklaard dat wanneer de wijzigingsbevoegdheid niet geschrapt was en de ontbrekende gegevens zouden worden aangeleverd, de procedure niet zou zijn gestrand.

[appellante] mocht, gelet op het voorgaande, de gerechtvaardigde verwachting hebben dat het college medewerking zou verlenen aan de vestiging van een varkenshouderij aan de Kroosdijk te Harreveld.

4.3. Dat sprake is van gerechtvaardigde verwachtingen betekent niet dat daaraan altijd moet worden voldaan. Zwaarder wegende belangen, zoals het algemeen belang of de belangen van derden, kunnen daaraan in de weg staan. Bij deze belangenafweging kan ook een rol spelen of de betrokkene op basis van de gewekte verwachtingen handelingen heeft verricht of nagelaten als gevolg waarvan hij schade heeft geleden of nadeel heeft ondervonden.

Tot slot

In uw brief refereert u aan een uitspraak van de heer [REDACTED] [REDACTED] waaruit u opmaakt dat aanvrager andere plannen heeft voor de betrokken gronden dan onderhavige aanvragen. Deze uitspraken zijn echter in een andere context gedaan en u mag dat niet opvatten als een verzoek om onderhavige aanvragen niet meer in behandeling te nemen.

Ik verneem graag uw reactie op de inhoud van deze brief. Dezerzijds staat open voor overleg.



Bijlage 1

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Verkeersgeneratie ontwikkelvarianten De Barrier - Geldrop

Definitief

Datum
Kenmerk
Eerste versie

17 augustus 2020
007238.20200714.N1.07
30 juli 2020

1 Aanleiding

In deze studie wordt de verkeersgeneratie, wat het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt, vergeleken met de verkeersgeneratie van de vier mogelijke ontwikkelvarianten.

2 Varianten

Binnen het bestemmingsplan is het bedrijventerrein De Barrier opgedeeld in 3 delen met de volgende bestemming: 1. horeca (ca. 4.000m², met 1 bouwvlak), 2. gemengd (ca. 6.700m², met 2 bouwvlakken) en 3. bedrijf (ca. 17.200m², met 2 bouwvlakken). In tabel 1 wordt dit nader gespecificeerd.

Bestemming	Omvang (m ²)	Omvang bouwvlakken totaal (m ²)	Omvang per bouwvlak (m ²)	Max. bebouwings- percentage	Max. Bouwhoogte (m)
1. Horeca	4.000	3.100	-	50%	8
2. Gemengd	6.700	5.100	2.100	60%	19
			3.000		13
3. Bedrijf	17.200	12.500	7.800	80%	8
			4.700		11

Tabel 1: bestemmingen en omvang¹.

¹ Opgemeten via ruimtelijkeplannen.nl

Voor de berekening van de maximale verkeersgeneratie van het vigerende bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlak (bvo), gebaseerd op het maximale bebouwingspercentage van de bouwvlakken en het aantal realistisch mogelijke bouwlagen binnen de maximale bouwhoogte. Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Barrier wordt uitgegaan van de volgende vier mogelijke ontwikkelvarianten:

- Fase 1: Deel 3 van het bestemmingsplan wordt ingevuld met een fastfood restaurant (KFC, 400m²), koffiezaak (Starbucks, 170 m²), Tankstation/oplaadstation met shop (200m²) en een autowasvoorziening (1.500m²).
- Fase 1 Gamma: Deel 3 van het bestemmingsplan wordt ingevuld met een fastfood restaurant (KFC, 400m²), koffiezaak (Starbucks, 170 m²), Tankstation/oplaadstation met shop (200m²) en een bouwmarkt (3.000 m²).
- Fase 1 Gemengd: Deel 3 van het bestemmingsplan wordt ingevuld met een fastfood restaurant (KFC, 400m²), koffiezaak (Starbucks, 170m²), Tankstation/oplaadstation met shop (200m²) en een autowasvoorziening (1.500m²); Deel 2 van het bestemmingsplan wordt ingevuld met gemengde bedrijven.
- Fase 1+2: Deel 3 van het bestemmingsplan wordt ingevuld met een fastfood restaurant (KFC, 400m²), koffiezaak (Starbucks, 170m²), Tankstation/oplaadstation met shop (200m²) en een autowasvoorziening (1.500m²); Deel 2 van het bestemmingsplan wordt ingevuld met kantoren en een hotel met restaurant in een toren (415m², 60m, hoog, 17 bouwlagen).

3 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden een aantal uitgangspunten gehanteerd, enerzijds via CROW-kencijfers, anderzijds via ondersteunende onderzoeken en ervaringscijfers.

Gebruik CROW-kencijfers

- Er wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', december 2018. Hierbij wordt uitgegaan 'matig stedelijk' als stedelijkheidsgraad (de gemeente Geldrop kent een omgevingsadressendichtheid van 1.346 adressen per km²) en 'rest bebouwde kom' als ligging van de ontwikkeling. Er wordt uitgegaan van de maximale kencijfers om een 'worst case' situatie te schetsen.
- Bij het bepalen van de omvang (m² bvo) wordt uitgegaan van de oppervlakte van de bouwvlakken vermenigvuldigd met een aantal mogelijke bouwlagen. Het aantal bouwlagen is gebaseerd op informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever. Dit gaat uit van een gemiddelde bouwhoogte per bouwlaag variërend tussen de 3,5 en 4,3 meter.

- Voor fastfoodrestaurants, zoals McDonald's en KFC hanteert het CROW een vaste waarde voor de verkeersgeneratie, onafhankelijk van de omvang en ligging/locatie. Daarbij wordt in de CROW-uitgave opgemerkt dat bij het toepassen een forse marge in acht moet worden genomen. Dit geeft in dit onderzoek aanleiding om de verkeersgeneratie voor McDonald's en KFC te baseren op ervaringscijfers van Goudappel Coffeng. Hierbij wordt de KFC in Veldhoven als referentie gehanteerd. Een aanname is dat McDonald's circa 25% meer verkeer genereert dan de KFC.
- Voor een deel van de bestaande en gewenste functies zijn kencijfers bekend, deze worden in tabel 2 weergegeven.
- Voor de functie hotel/restaurant wordt de aanname gedaan van een 4-sterrenhotel van 12 bouwlagen. Dit resulteert in 71 kamers op basis van ervaringscijfers uit eerdere studies (o.a. voor Van der Valk) waarbij 50% van de totale 4.980 m² bvo (12 bouwlagen x 415 m²) benut wordt voor kamers. De resterende 5 bouwlagen in de toren worden ingevuld met een restaurant (1 bouwlaag à 415 m²) en kantoren (2.075 m² bvo).

Functie	CROW-functie	Kencijfer	Eenheid
Kantoren	Kantoor (zonder baliefunctie)	8,1	Per 100m ² bvo
Kennisintensieve bedrijven	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/ laboratorium, werkplaats)	10,9	Per 100m ² bvo
Hotel	Hotel 4*	22,3	Per 10 kamers
Restaurant	Restaurant	84*	Per 100m ² bvo
Gamma	Bouwmarkt	34	Per 100m ² bvo

* Voor een restaurant zijn geen verkeersgeneratiecijfers bekend, enkel parkeerkencijfers. Hierbij wordt dan ook uitgegaan van het parkeerkencijfer: 14,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De verwachting is dat een parkeerplaats max. door 3 verschillende gasten per dag benut wordt: 1x tijdens de lunch en 2x tijdens het diner (gebaseerd op eerder onderzoek voor Van der Valk).

Tabel 2: gebruikte kencijfers CROW.

Overige functies

Voor de fastfoodketens McDonald's, KFC en de koffiezaak Starbucks, het tankstation en de carwash zijn geen kencijfers bekend. Hierbij wordt het volgende gehanteerd:

- McDonald's en KFC: voor beiden wordt een overeenkomstig gebruik ingeschat. Dit is gebaseerd op ervaringscijfers uit een eerdere studie voor een KFC-locatie in Veldhoven (Goudappel, 2020). Hier wordt een inschatting gemaakt op basis van kassatransacties (3.500 per week), percentage bezoekers met de auto (90%) en percentage bezoekers per werkdag (12%) en weekenddag (20%). Dit leidt tot een verkeersgeneratie van 900 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Voor McDonald's geldt hierbij een aanname van 1.125 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag (25% meer dan KFC).

- Starbucks: hierbij wordt aangenomen dat een Starbucks op deze locatie zich (in beperkte mate) zal gedragen als een fastfoodrestaurant. Op basis van de omvang in vergelijking met de McDonald's/KFC wordt daarom aangenomen dat deze max. 383 verkeersbewegingen per gem. weekdag (mvt/etmaal) zal genereren ($170\text{m}^2 / 400\text{m}^2 \times 900 = 383 \text{ mvt/etmaal}$).
- Tankstation: Op basis van onderzoek van BOVAG geldt dat de gemiddelde afzet van een tankstation in Nederland in 2017², 3,2 miljoen liter benzine/diesel is op jaarbasis met een gemiddelde van 30 liter per tankbeurt. In deze studie wordt 4,5 miljoen liter gehanteerd op jaarbasis met een gemiddelde van 30 liter per tankbeurt. Dit levert een verkeersgeneratie op van 822 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag.
- Carwash: eveneens gebaseerd op onderzoek van BOVAG³ blijkt dat er in 2018 ca. 28 miljoen keer een auto gewassen werd in een wasstraat. Verdeeld over 270 wasstraat locaties komt dit neer op gemiddeld 284 bezoekers per dag, wat tot een verkeersgeneratie leidt van 568 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag.

4 Verkeersgeneratie

Op basis van de beschreven programma's en uitgangspunten, is de verkeersgeneratie berekend voor zowel het vigerende bestemmingsplan (het maximaal en realistisch mogelijke) en de verschillende varianten. Hieruit komt naar voren dat het bestemmingsplan maximaal 4.174 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag mogelijk maakt. Van de berekende varianten kent er één een lagere verkeersgeneratie (Fase 1) en genereren de overige een (beperkte) hogere verkeersgeneratie, waarbij Fase 1 Gemengd het meeste verkeer genereert: 4.910 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat dit een theoretisch model is, aangezien de verwachting is dat deze functies op basis van het vigerende bestemmingsplan niet langer meer gerealiseerd kunnen worden door de verbreding van de Rijksweg A67. In tabel 3 wordt de verkeersgeneratie van het bestemmingsplan en de varianten per functie weergegeven.

² <https://www.tankpro.nl/brandstof/2018/04/12/aantal-tankstations-neemt-licht-af-omzet-shops-zit-in-de-lift/>

³ <https://www.tankpro.nl/carwash/2019/06/28/bovag-steeds-minder-nederlanders-wassen-thuis-hun-auto/>

Bestemming	Functies	Netto bouwvlak	Aantal bouw- lagen	Omvang	Kencijfer	Vigerend bestemmings- plan	Fase 1	Fase 1 Gamma	Fase 1 Gemengd	Fase 1 + 2
1. Horeca	McDonald's	3.100	2	-		1.125	1.125	1.125		1.125
2. Gemengd	Kantoren	1.260	5	6.300 m² bvo	9,5*	599			599	
	Kennisintensieve bedrijven	1.800	3	5.400 m² bvo	9,5*	513			513	
	Kantoren (toren)		4	1.660 m² bvo	8,1					134
	Hotel 4* (toren)		12	71 kamers	22,3					158
	Restaurant (toren)		1	415 m² bvo	84					349
3. Bedrijf	Kennisintensieve bedrijven	6.240	1	6.240 m² bvo	10,9	680				
		3.760	3	11.280 m² bvo	10,9	1.230				
	KFC			400 m²			900	900	900	900
	Starbucks			170 m²			383	383	383	383
	Tankstation			200 m² (shop)			822	822	822	822
	Carwash			1.500 m²			568		568	568
	Bouwmarkt			3.000 m²	34			1.020		
Totaal						4.147	3.798	4.250	4.910	4.439

* Gemiddelde kencijfer van functie Kantoor (zonder baliefunctie) (8,1) en Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/ laboratorium, werkplaats) (10,9).

Tabel 3: Verkeersgeneratie per variant (verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag).

Hierbij valt het volgende nog op te merken:

- Van zowel een fastfoodrestaurant als tankstation op een locatie als deze is bekend dat deze niet volledig 'nieuw' verkeer aantrekken. Deze zullen ook veelal bezocht worden door bezoekers die anders ook al langs de locatie zullen rijden tijdens bijv. woon-werk- of woon-winkel verplaatsingen.

20217397

Van der Feltz advocaten
Postbus 85615 2508CH 'S-GRAVENHAGE The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Geldrop
College van B&W
Postbus 10101
5660GA GELDROP

3SXBLF8451135

Recommandé

NL



3SXBLF8451135

P2202

Bijlage 11

Besluit buiten behandeling laten aanvraag restaurant



Geldrop-Mierlo

Van der Feltz advocaten N.V.

Postbus 85615
2508 CH Den Haag

uw brief 22 december 2023
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 18 maart 2025

ons kenmerk 17711978234
onderwerp Besluit buiten behandeling laten
aanvraag restaurant

VERZONDEN 20 MAART 2025

Geachte heer [REDACTED]

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een restaurant op bedrijventerrein de Barrier te Geldrop. De aanvraag betreft de activiteit 'Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' en is geregistreerd onder nummer 17711978234.

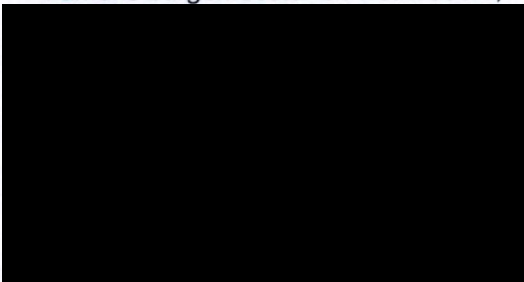
Buiten behandeling laten aanvraag

Wij hebben besloten de aanvraag omgevingsvergunning buiten behandeling te laten. Bijgaand zenden wij u, als advocaat van de aanvrager, een kopie van het besluit.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met het team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978234. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



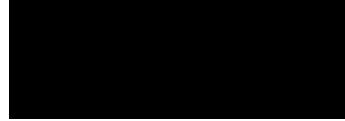
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

blad 1 van 1



Geldrop-Mierlo

Brekelmans Vastgoed B.V.



uw brief 22 december 2023
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 18 maart 2025

ons kenmerk 17711978234
onderwerp Besluit buiten behandeling laten
aanvraag restaurant

Geachte heer [REDACTED]

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een restaurant op bedrijventerrein de Barrier te Geldrop. De aanvraag heeft betrekking op gronden in eigendom bij Brekelmans Vastgoed B.V..

De aanvraag betreft alleen de activiteit 'Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening', en is geregistreerd onder nummer 17711978234. De aanvraag heeft geen betrekking op de activiteit 'bouwen'.

Op dezelfde datum hebben wij van u een aanvraag ontvangen voor een wasstraat en een laadstation voor elektrische vrachtwagens/tankstation zonder LPG.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. De aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet en is nog gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo). Die wet is vervallen als gevolg van de inwerkingtreding van de (Invoeringswet) Omgevingswet op 1 januari 2024. Op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht echter van toepassing op een besluit op een aanvraag die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend. De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 22 december 2023. Dat betekent dat de Wabo in dit geval van toepassing blijft.

Besluit

Wij hebben besloten uw aanvraag buiten behandeling te stellen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is maandag 24 juni 2024 in de gelegenheid gesteld om voor maandag 19 augustus 2024 aanvullende gegevens te leveren. Een deel van de gevraagde aanvullende gegevens zijn ontvangen op dinsdag 23 juli 2024.

Op 17 september 2024 is opnieuw verzocht om aanvullende gegevens, waarop wij op 12 december 2024 een reactie hebben ontvangen. Helaas zijn ook toen niet alle gevraagde bescheiden aangeleverd.

blad 1 van 10



Naar ons oordeel bevat de latere aanvulling echter voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

Opschorten beslistermijn

Per brief van 29 maart 2024 heeft [REDACTED] van Van der Feltz advocaten N.V. verzocht om in te stemmen met het opschorten van de beslistermijn tot 1 september 2024. Tijdens de behandeling is de termijn waarop een beslissing moest worden genomen daarop opgeschort (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht).

Op maandag 24 juni 2024 is dit besluit genomen.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag ligt in het gebied waar het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo' van toepassing is (sinds 1 januari 2024), plaatselijk verwijzend naar:

- het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier', vastgesteld op 22 november 2010;
- het ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden – Barrier te Geldrop', ter inzage gelegd op 29 december 2023;
- het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 2 maart 2020; en
- het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 17 juni 2019.

De vigerende bestemming is:

- 'Bedrijf – Kennisintensieve bedrijven';
- 'Waarde – Archeologie'; en
- 'Waterstaat – Natte Natuurparel bufferzone'.

De voor 'Bedrijf – Kennisintensieve bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn, waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt;
- b. aan de in sub a genoemde bedrijven ondergeschikte kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen.

Op grond van artikel 3.4 zijn burgemeester en wethouders bevoegd, met in achtneming van de milieusituatie, ontheffing te verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en toe te staan:

- a. bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 2. het geen risicovolle inrichting betreft.



- b. bedrijven in de gemeente Geldrop-Mierlo die vanwege hun ligging in woonwijken of in gebieden met overwegend een woonfunctie in aanmerking komen voor uitplaatsing casu quo verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Wij zijn van mening dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid [art. 2.12, lid 1, onder a onder 1° Wabo / artikel 3.4 van het bestemmingsplan] niet kan worden gebruikt voor de realisatie van een KFC-restaurant. Dit wordt onder de motivatie verder toegelicht.

Een vergunning kan evenmin worden verleend met gebruikmaking van de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst' [art. 2.12, lid 1, onder a onder 2° Wabo], omdat de aanvraag betrekking heeft op een ander gebruik van gronden of bouwwerken voor onbepaalde tijd.

Medewerking kan daarom alleen worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening [art. 2.12, lid 1, onder a onder 3° Wabo].

Motivering

Op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan het bestuursorgaan besluiten een aanvraag niet te behandelen, indien de verstrekte gegevens onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking.

U heeft aangegeven in het aanvraagformulier dat voor u de soort procedure onbekend is, maar als projectomschrijving is aangegeven "Binnenplanse afwijking voor de realisatie restaurant". Wij hebben u bij brief van 24 juni 2024 laten weten dat naar onze mening de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid [art. 2.12, lid 1, onder a onder 1° Wabo / artikel 3.4 van het bestemmingsplan] niet kan worden gebruikt voor de realisatie van een restaurant en hebben om aanvullende gegevens verzocht. Het gaat daarbij immers uitsluitend om bedrijvigheid die naar aard en invloed gelijk te stellen moet zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven (zie bijlage 2 bij de toelichting). Daarin komt met de aanvraag beoogde bedrijfsvorm niet voor en ook geen daarmee gelijk te stellen bedrijven.

In de Wabo zijn de procedurele aspecten van deze toestemming geregeld. De (inhoudelijke) grondslag is geregeld via het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan (art. 3.6 lid 1 onder c Wro). Een afwijkingsbevoegdheid mag niet leiden tot een feitelijke bestemmingswijziging, dan wel tot een planologisch relevante bestemmingswijziging zonder enige beperking. Bij deze bevoegdheden moeten ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen worden, die objectief toetsbaar zijn. Het gaat in het algemeen om kleine afwijkingen, waarvan de haalbaarheid eenvoudig is aan te tonen of niet nodig is, aangezien het om een beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw gaat, waarbij bijvoorbeeld de woningaantallen en grondoppervlakte niet toenemen.

Een voorbeeld is de mogelijkheid om af te wijken van de bedrijfscategorie. In de bestemming Bedrijf is aangegeven welke bedrijfscategorie is toegestaan (bijvoorbeeld maximaal categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten). Met de afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken en bijvoorbeeld maximaal categorie 3.2 toestaan, mits het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een categorie 3.1 bedrijf.

Na raadplegen van onze huisadvocaat blijven wij van mening dat bij de aangevraagde fastfoodrestaurant sprake is van een bedrijf van een geheel andere aard dan die in de Staat van



bedrijfsactiviteiten (SvB) zijn genoemd. Bij een fastfoodrestaurant gaat het, met inachtneming van de milieusituatie, om een bedrijfsactiviteit met een heel andere planologische uitstraling dan de bedrijven die volgens de bestemmingsomschrijving zijn beoogd. In tegenstelling tot de bedrijven opgenomen in de SvB, wat arbeidsintensieve en bezoekers extensieve bedrijven zijn, is het gevraagde bedrijf gericht op een hoge omloopsnelheid van klanten en heeft daarmee een verkeersaantrekkende werking. Daarmee is bij een fastfoodrestaurant ook sprake van een bedrijfsactiviteit met een andere invloed op de omgeving. Bovendien is er sprake van ruimere/andere openingstijden, waardoor de piekmomenten van de verkeersbewegingen anders zijn dan bij bedrijven die genoemd zijn in de SvB.

De gevraagde restaurant is daarom naar aard en invloed op de omgeving niet gelijk te stellen met de bedrijven die staan vermeld in de SvB en daarom kan er geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Uw eigen adviseur (Van der Feltz advocaten N.V.) heeft in het verleden aangegeven dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is voor de gevraagde activiteiten. Zowel een binnenplanse als een buitenplanse afwijking vraagt om een motivering waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de realisatie van de wasstraat hebben wij daarom om aanvullende gegevens verzocht. Daarna heeft u slechts gedeeltelijk aan ons verzoek voldaan.

Wij hebben op 23 juli 2024 een aangetekende brief ontvangen van de heer [REDACTED], advocaat bij Van der Feltz advocaten N.V. Hierin staat vermeld dat u niet achter het standpunt van de gemeente staat omtrent de grondslag voor de aanvraag en daarmee niet eens bent met de gevraagde aanvulling.

In verband hiermee hebben wij in overleg met onze huisadvocaat besloten u op 17 september 2024 nogmaals gelegenheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. In dit verzoek om aanvulling is grondig gemotiveerd, waarom wij bij het standpunt blijven dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is.

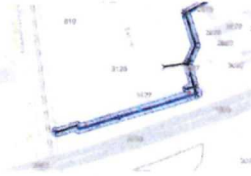
Net voordat de gestelde termijn verstreek, te weten op 12 december 2024, hebben wij een ruimtelijke onderbouwing (rapportnr. O 16587-9-RA, opgesteld door Peutz) ontvangen. Wij concluderen dat we onvoldoende gegevens en bescheiden hebben ontvangen om te kunnen beoordelen of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij lichten hierna toe waarom dat zo is:

- Waterparagraaf
 - Het plan dient te voldoen aan de op 21 december 2023 vastgestelde 'Verordening waterberging 2023, gemeente 'Geldrop-Mierlo'. Hierin staat onder andere opgenomen dat bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak en verharding (horizontaal gemeten) hemelwaterberging wordt verplicht met een capaciteit van ten minste 60 liter per vierkante meter nieuw verhard oppervlak. In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte uitgaan van 23 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Op dit moment is sprake van een braakliggend terrein [daar waar op grond van de verbeelding een bouwvlak ligt]. Volgens de situatietekeningen horende bij de aanvraag van een restaurant en een wasstraat worden de gronden binnen het



bouwvlak, exclusief de 2.800 m² gereserveerd voor de GAMMA¹, voor 98% verhard. Er is onvoldoende aangegeven hoe de waterinfiltratievraagstuk wordt opgelost.

- Er is bovendien geen rekening gehouden met de verbreding van de snelweg, waarbij de bestaande waterberging verlegd moet worden. Het gaat hierbij om een serieus ruimtebeslag op een specifieke plaats.



- Er is bovendien geen rekening gehouden met de verbreding van de snelweg, waarbij de bestaande waterberging verlegd moet worden. Het gaat hierbij om een serieus ruimtebeslag op een specifieke plaats.

- **Bodem en Archeologie**

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoeksrapport uit 2016. Dit rapport is niet toegevoegd.
- Ditzelfde geldt voor de archeologische beleidskaart/erfgoedkaart. Er wordt tevens niet verwezen naar voorafgaande archeologische onderzoeken.
- Uit de archeologische onderzoeken die destijds zijn uitgevoerd voor het vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Barrier" is gebleken dat het centrale deel van het plangebied vanwege de aanwezigheid van een behoudenswaardige vindplaats uit de vijftiende eeuw (nederzettingsresten), een hoge archeologische waarde heeft. Voor het terreindeel met een hoge archeologische waarde (donker oranje) wordt duurzaam behoud nagestreefd. Voor behoudenswaardige vindplaatsen zijn twee vormen van behoud mogelijk, te weten: in situ en ex situ. Het behoud op de plaats waar de vindplaats ligt (in situ) heeft de voorkeur boven een opgraving (ex situ). Dit dient verwerkt te worden in de ruimtelijke onderbouwing.

- Gelet op de aanwezige ruigte en wat jonge houtopstanden en bomen aan de zijkanten, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Deze is niet aangeleverd.

- **Verkeer en parkeren**

- Er is geen verwijzing naar de bron ('Verkeersgeneratie ontwikkelvarianten, de Barrier Geldrop', d.d. 17 augustus 2020) opgenomen. De motivering voor de beperkte toename van verkeer van en naar het plangebied is te beperkt.
- Er dient rekening te worden gehouden met de 'Stuctuurvisie A67 Leenderheid – Zaarderheiken'.
- Op grond van het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen: $371 \text{ m}^2 \times 13/100 \text{ m}^2 = 48,23$ parkeerplaatsen. Dit dient naar boven te worden afgerond. Derhalve zijn minimaal 49 parkeerplaatsen benodigd (in plaats van 48).
- Haaksparkeren direct vanaf de rijbaan (ten westen van het restaurant) is niet toegestaan. Dit is strijdig met de 'Beleidsregels uitwegen gemeente Geldrop-Mierlo'. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ontsloten vanaf eigen terrein. Eventueel het aantal parkeerplaatsen terugbrengen, omdat op grond van de situatietekening 14 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd dan benodigd. De bestaande langsparkerplaatsen aan de rijbaan mogen in de parkeerbalans gedeeltelijk worden meegeteld in overleg met de gemeente.

¹ Het grijze bebouwingsvlak ten behoeve van de Gamma gaat door de vrijwaringszone voor de verbreding van de A67 (vigerend bestemmingsplan) en is daarmee minder realistisch. Rijkswaterstaat gaat hier zeer waarschijnlijk geen medewerking aan verlenen.



- De fietsparkeerplaatsen staan niet aangegeven op de tekening.
- **Natuur**
In tegenstelling tot hetgeen aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied beperkt. Uit een eerdere AERIUS berekening blijkt dat er sprake is van stikstofdepositie. Artikel 1.6, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is om een [geactualiseerde] AERIUS berekening gevraagd, maar deze is niet ingediend.
- **Stedenbouw**
In de ruimtelijke onderbouwing is op pagina 9 een impressie geplaatst waaruit de beoogde voorgeving en uitstraling valt op te maken. Hierop is tevens een grote reclamemast zichtbaar. Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo en artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan medewerking verleend worden aan bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale hoogte van 10 meter. De reclamemast op de impressie is weliswaar niet voorzien van maatvoering, maar is aanzienlijk hoger dan 10 meter. Medewerking aan de reclamemast is daarom alleen mogelijk [voor een aanvraag ingediend ten tijde van Wabo-regime] middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo) met ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing voor de reclamemast ontbreekt.

Uw aanvraag voldoet naar ons oordeel nog steeds niet aan de voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning (zie onderstaande verdere toelichting).

Daarom hebben wij heden op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht besloten uw aanvraag niet in behandeling te nemen.

In dit artikel staat dat het bestuursorgaan de aanvraag buiten behandeling kan stellen. Dit kan alleen als de aanvrager in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen en deze dit niet of niet tijdig heeft gedaan. Daarvan is hier sprake. De aanvraag werd niet tijdig aangevuld.

Nog los daarvan dat u geen omgevingsvergunning had aangevraagd voor het bouwen, kunt u uw project op grond van deze aanvraag dan ook niet realiseren.

Nadere toelichting

Verloop procedure

In 2010 werd het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' vastgesteld. Gronden binnen dit deel van het bestemmingsplan hebben toen de gedetailleerde bestemming 'Bedrijf – Kennisintensieve bedrijven' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn, waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt, en daarbij behorende kantoren. Daaraan ondergeschikt zijn 'voorzieningen voor verkeer en verblijf' toegestaan. De bedrijven dienen op eigen terrein parkeervoorzieningen in te richten. Met een ontheffing van burgemeester en wethouders kunnen bedrijven worden gerealiseerd die niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen, mits zij geen geluidshinder of andere milieuoverlast veroorzaken, of bedrijven die binnen de gemeente in aanmerking komen voor verplaatsing naar een bedrijventerrein.

De heer [REDACTED] heeft als bestuurder van Brekelmans Vastgoed B.V. en eigenaar van de betreffende gronden, op woensdag 17 januari 2024 een gesprek gehad met de wethouders [REDACTED]



■■■■■ (ruimtelijke ordening) en ■■■■■ (economie). Tijdens dit overleg heeft de heer ■■■■■ met de heer ■■■■■ van de BanGroep, alternatieve plannen gepresenteerd voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De nu onderliggende aanvraag werd echter niet ingetrokken. Wel is in dit overleg verzocht deze aanvraag voorlopig niet in behandeling te nemen.

In de brief van 16 februari 2024 van de heer ■■■■■ is verwezen naar dit overleg en aangegeven dat door de gemeente onderhandelingen met Brekelmans Vastgoed B.V. worden gevoerd door u als taxateur van ■■■■■.

Hierop heeft een overleg gevolgd met u op vrijdag 22 maart 2024. Tijdens dit overleg is door u nogmaals het verzoek gedaan de aanvragen voorlopig niet in behandeling te nemen, hetgeen op 29 maart 2024 schriftelijk bevestigd is door de heer ■■■■■ van Van der Feltz advocaten N.V. (verzoek tot opschorting van de beslistermijn tot 1 september 2024).

Op 24 juni 2024 heeft het college op grond van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ingestemd met het opschorten van de beslisdatum.

In ditzelfde besluit is tevens aangegeven dat, na overleg met onze advocaat, wij van mening zijn dat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is en dat de aanvraag dient te worden gecompleteerd voor 20 augustus 2024.

De heer ■■■■■ heeft namens u op 22 juli 2024 een reactie gemaïld voor de drie aanvragen (17711978229, 17711978234 en 17711978235) op bedrijventerrein de Barrier. Hierin staat aangegeven dat u niet eens bent met het standpunt van het college omtrent de procedure en dat daarom ten onrechte om aanvullende stukken is gevraagd. Hierbij refereert u naar het besluit van het college van 6 maart 2018 tot het verlenen van principemedewerking aan het vestigen van een restaurant, autowasstraat en tankstation, overeenkomend met de ingediende aanvragen.

Per brief van 17 september 2024 is nogmaals toegelicht waarom de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is en dat in het besluit van 6 maart 2018 staat aangegeven dat de principemedewerking aan de plannen moeten worden 'doorvertaald' in een nieuwe versie van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein De Barrier'. Tevens hebben we aangegeven dat de heer ■■■■■ van Van der Feltz advocaten per brief van 26 augustus 2020 heeft verzocht om over te gaan tot het – na het doorlopen van de wettelijke voorgeschreven stappen (zoals het doen van de kennisgeving van voorbereiding, het vooroverleg (onder meer met Rijkswaterstaat), de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan en het verwerken van zienswijzen in het definitieve bestemmingsplan) – ter (positieve) besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad van een bestemmingsplan voor de nieuwe invulling van de Barrier. Tot voor kort was u dus – met ons – van mening dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is en dat voor de nieuwe invulling ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toestaat een herziening van het bestemmingsplan moet plaatsvinden.

Verder is aangehaald dat heer ■■■■■ in zijn schrijven van 5 november 2021 aangeeft dat op basis van de destijds opgestelde AERIUS-berekening ca. 0,39 mol/ha/jr aan stikstofdepositieruimte nodig is, wat ten tijde van de vaststellingsovereenkomst en de uitdrukkelijke wens van de gemeente voor een hightech bedrijventerrein niet speelde.

We hebben toegelicht dat stikstofdepositie relevant is voor de uitvoerbaarheid van de gevraagde activiteiten, daarmee van belang is in de afweging van een goede ruimtelijke ordening en daarom in alle redelijkheid door de gemeente kan worden opgevraagd.



Wij hebben u op 17 september 2024 nogmaals in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag te completeren. Wij hebben hiervoor een termijn gegeven tot en met 12 december 2024.

Ontbrekende gegevens

Op 12 december 2024 hebben we een deel van de gevraagde aanvullingen ontvangen. Besloten is om af te stemmen met onze advocaat en advies in te winnen bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

Op basis van artikel 2.7 eerste lid, tweede volzin van de Wabo kan voor de activiteit (het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) voorafgaand en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. De overige onlosmakelijke activiteiten, zoals in dit geval mogelijk natuur hoeft dan niet gelijktijdig aangevraagd te worden.

Dit sluit niet uit dat conform artikel 2.12 eerste lid van de Wabo een vergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan alleen kan worden verleend als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Mede gezien het feit dat er in een eerder stadium sprake was van een stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan er niet zonder meer gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is daarom niet voldoende aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een motiveringsgebrek in zake de uitvoerbaarheid. Zelfs onder de Omgevingswet, waarin een deel van de uitvoerbaarheid wordt losgelaten, dient in dat kader de vraag beantwoord te worden of de vergunning voor de Natura 2000-activiteit verkregen kan worden. Omdat meermaals (gemotiveerd) om een AERIUS-berekening gevraagd is, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Voortzetting overleg

Gelet op het bovenstaande zien wij ons genooddaakt deze aanvraag niet in behandeling te nemen. We blijven echter graag met u in gesprek omtrent de ontwikkeling van de gronden. We hebben er vertrouwen in dat we tot een overeenstemming kunnen komen.

Bezwaar

Mocht u het niet eens zijn met deze beslissing dan kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit bezwaar bij ons aantekenen. Het bezwaarschrift bevat ten minste uw naam en adres, de datum waarop u het bezwaarschrift heeft geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Daarnaast dient het bezwaarschrift door u te zijn ondertekend.

Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo richten. Het postadres is Geldrop-Mierlo: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop. U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via <https://www.geldrop-mierlo.nl/bezwaarschrift-indienen/>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).



Geldrop, dinsdag 18 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders



secretaris



burgemeester

Bijlagen:

- Documenten behorende bij het besluit



BIJLAGE 1

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

Ingediend op 22 december 2023

Documentnaam

- Aanvraagformulier (publiceerbaar);
- Notitie TKe/TKe/KS/O 16587-6-NO, De Barrier Geldrop, binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie restaurant, Peutz, d.d. 21-12-2023;
- Tekening 02, situatie KFC - Bouwmarkt, project 547, De Barrier Geldrop, Spierings-Swart architectenbureau, d.d. 19-12-2023.

Ingediend op 23 juli 2024

Documentnaam

- Aanvulling Van der Feltz advocaten N.V., ref. 20217397/STJO, d.d. 22-07-2024.

Ingediend op 12 december 2024

Documentnaam

- Rapportnr. O 16587-9-RA, ruimtelijke onderbouwing, realisaties restaurant op De Barrier te Geldrop, Peutz, 11-12-2024.

Bijlage 12

Kennisgeving buiten behandeling gestelde aanvraag restaurant
gmb-2025-132345

Kennisgeving buiten behandeling gestelde aanvraag omgevingsvergunning op bedrijventerrein de Barrier te Geldrop (percelen E 819, 3128 en 3139)

Locatie: de Barrier te Geldrop

Verzenddatum besluit: 20-03-2025

Omschrijving: realisatie restaurant

Zaaknummer: 17711978234

Inzagetermijn en bezwaar maken?

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij Burgemeester en Wethouders, Postbus 10101, 5660 GA Geldrop. Als het spoed heeft, kunt u tegelijk met uw bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over het maken van bezwaar of beroep bij de overheid, kijk dan op www.geldrop-mierlo.nl. Wilt u meer weten over aanvragen en besluiten? Neem dan contact op met de gemeente via telefoonnummer (040) 289 38 93.