

AANTEKENEN

Van der Feltz advocaten N.V.

Postbus 85615
2508 CH 's-GRAVENHAGE

uw referentie 20217397/STJO
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 25 augustus 2026

ons kenmerk 2601310
onderwerp Weigering drie omgevingsvergunningen
(bij beslissing op bezwaar)
bedrijventerrein De Barrier te Geldrop

Geachte heer [REDACTED]

In het verlengde van onze beslissing op bezwaar van 2 juni 2026 met betrekking tot het bezwaarschrift dat u namens Brekelmans Vastgoed B.V. indiende tegen de buitenbehandelingstelling van drie aanvragen omgevingsvergunning, ontvangt u hierbij het besluit met betrekking tot de drie aanvragen omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' die voor het bedrijventerrein De Barrier werden ingediend, te weten voor een wasstraat (17711978229), een restaurant (17711978234) en een energiehub (17711978235).

Besluit

1. Het college besluit de aangevraagde omgevingsvergunningen voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' die voor het bedrijventerrein De Barrier werden ingediend, te weten voor een wasstraat (17711978229), een restaurant (17711978234) en een energiehub (17711978235), definitief te weigeren.
2. Het college beschouwt een zienswijze van het waterschap (de enige ingekomen zienswijze) als een aanvulling op de motivering van deze weigeringsbesluiten.

Procesverloop

Op 22 december 2023 – vlak voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet (Ow) - werden door Brekelmans Vastgoed B.V. drie omgevingsvergunningen aangevraagd voor 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'. Het betrof een aanvraag voor een wasstraat (17711978229), een restaurant (17711978234) en een energiehub (17711978235).

Voor de beoordeling van deze aanvragen is verzocht om aanvulling van de gegevens, benodigd voor de beoordeling ervan. De beslistermijn voor deze aanvragen werd, ook op verzoek van aanvrager, (meermaals) opgeschort.

Op 18 maart 2025 zijn de aanvragen buiten behandeling gesteld omdat de benodigde gegevens niet binnen de voor aanvulling gestelde termijn werden ingediend. Deze besluiten tot buitenbehandelingstelling zijn verzonden op 20 maart 2025. Tegen deze besluiten is op 30 april 2025 pro forma bezwaar ingediend. De gronden van bezwaar zijn door de gemeente ontvangen op 6 juni 2025.



De Commissie voor bezwaarschriften adviseerde het bezwaarschrift gegrond te verklaren en kosten te vergoeden. Artikel 4:5 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een buitenbehandelingstelling slechts mogelijk is tot uiterlijk vier weken na afloop van de geboden termijn voor aanvulling van gegevens. De drie buitenbehandelingstellingen vonden plaats nadat deze termijn was verlopen. Daarmee waren deze drie besluiten onrechtmatig.

Wij hebben overeenkomstig het advies van de Commissie voor bezwaarschriften besloten.

Omdat het bezwaar tegen de drie buitenbehandelingstellingen gegrond was, herriepen wij de bestreden besluiten en dienden wij alsnog een inhoudelijke beslissing op de drie aanvragen te nemen. Voorts kenden wij in verband met de onrechtmatigheid van het bestreden besluit een kostenvergoeding toe. Tot slot keerden wij een dwangsom uit, omdat niet tijdig een beslissing werd genomen op het bezwaarschrift tegen de buitenbehandelingstellingen.

Wij zijn van oordeel dat de uitgebreide procedure moest worden toegepast. Daarom hebben ter voorbereiding op de inhoudelijke beslissing op de drie aanvragen, gedurende zes weken ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. Het betrof ontwerpbesluiten tot weigering van deze drie aanvragen. Gedurende de termijn van terinzagelegging bestond voor eenieder gelegenheid zienswijzen over deze ontwerpbesluiten in te dienen.

Zienswijze Waterschap De Dommel

Er is over deze ontwerpbesluiten alleen een zienswijze van het Waterschap De Dommel ingekomen. Het waterschap ging er abusievelijk vanuit dat het om wijzigingen van het omgevingsplan zou gaan en dat de vergunningen zouden worden verleend in plaats van geweigerd. Het waterschap wijst erop dat de waterhuishoudkundige paragraaf niet voldoet. Voor de drie ontwikkelingen zou eerst een integraal waterhuishoudkundig rapport moeten worden opgesteld. Een vergunning kan niet worden verleend dan nadat goed is onderbouwd hoe waterberging, -infiltratie en/of -afvoer worden vormgegeven en op welke wijze een robuust watersysteem wordt ontwikkeld, waarmee negatieve effecten voor de omgeving worden voorkomen.

Onze weigeringen zijn mede gebaseerd op waterhuishoudkundige argumenten.

De zienswijze van het waterschap vormt voor dit aspect een ondersteuning voor de weigering van de drie vergunningen, en kan daarmee worden beschouwd als een aanvulling op de motivering daarvan. De 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo met 1e wijziging' stelt ook eisen aan de capaciteit van de hemelwaterberging bij nieuwbouw. Bij de vergunningaanvraag had gemotiveerd moeten worden hoe wordt omgegaan met de verplichtingen die voortvloeien uit deze verordening.

Inhoudelijke beslissing op de drie aanvragen

Omdat de drie aanvragen om formele redenen niet meer buiten behandeling mochten worden gesteld, had een inhoudelijke beslissing op de aanvragen moeten worden genomen. Dat moest alsnog gebeuren. Daarbij moest er rekening mee worden gehouden dat er inhoudelijke redenen waren om de aanvragen buiten behandeling te stellen.

Als gegevens niet zijn verstrekt die wel noodzakelijk zijn om een aanvraag ook inhoudelijk te kunnen beoordelen, dan rest in beginsel alleen de mogelijkheid van een weigering. Na de buitenbehandelingstelling van de drie aanvragen werden echter nog nadere gegevens toegezonden, zodat moet worden bezien of daarmee alsnog een volledige beoordeling van de aanvragen mogelijk is, en wellicht dus ook een verlening van de vergunningen. Tevens kan daarbij rekening worden gehouden met de gronden van bezwaar. Hieronder volgen de overwegingen.



1. Voor het bedrijventerrein De Barrier werden op 22 december 2023 drie vergunningen aangevraagd, te weten voor:
 - een restaurant (17711978234);
 - een energiehuis (17711978235) en;
 - een wasstraat (17711978229).
2. De aanvragen hebben betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie E, nummers 819, 3128 en 3139, plaatselijk bekend De Barrier, Geldrop. Deze gronden zijn in eigendom van Brekelmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd aan de Kanaaldijk Zuid 24, 5691 NL Son en Breugel.
3. De drie aanvragen zijn ingediend vóór inwerkingtreding van de Ow.
Op 1 januari 2024 zijn de Ow en de Invoeringswet Ow in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Ow blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Ow het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing, totdat het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo).
4. De drie aanvragen om een omgevingsvergunning voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan zijn ingediend vóór 1 januari 2024. Dat betekent dat de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, de provinciale regelgeving die gold tot 1 januari 2024, het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' (22-11-2010), het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' (2-3-2020) en het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' (17-6-2019) op deze aanvragen van toepassing zijn.
Voor een deel van het gebied geldt tevens de 'Structuurvisie A67 Leenderheide-Zaarderheiden' (28-4-2020), die betrekking heeft op de verbreding van de A67 Geldrop-knooppunt Leenderheide.



*Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier':
bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Groen'.*



5. Tevens is op 29 december 2023, vlak voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voor een deel van dit gebied het ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden-Barrier te Geldrop' ter inzage gelegd.



*Ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden-Barrier te Geldrop':
bestemming 'Bedrijf' voor perifere detailhandel in de vorm van een bouwmarkt.*

De wens van de gemeente was om een bouwmarkt, die zich nu nog bevindt op een bedrijventerrein in het centrum van Geldrop, te verplaatsen naar dit bedrijventerrein. De oorspronkelijke locatie kan na de verplaatsing worden herontwikkeld voor woningbouw. De gemeente is echter geen eigenaar van deze gronden.

Door reclamant zijn zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

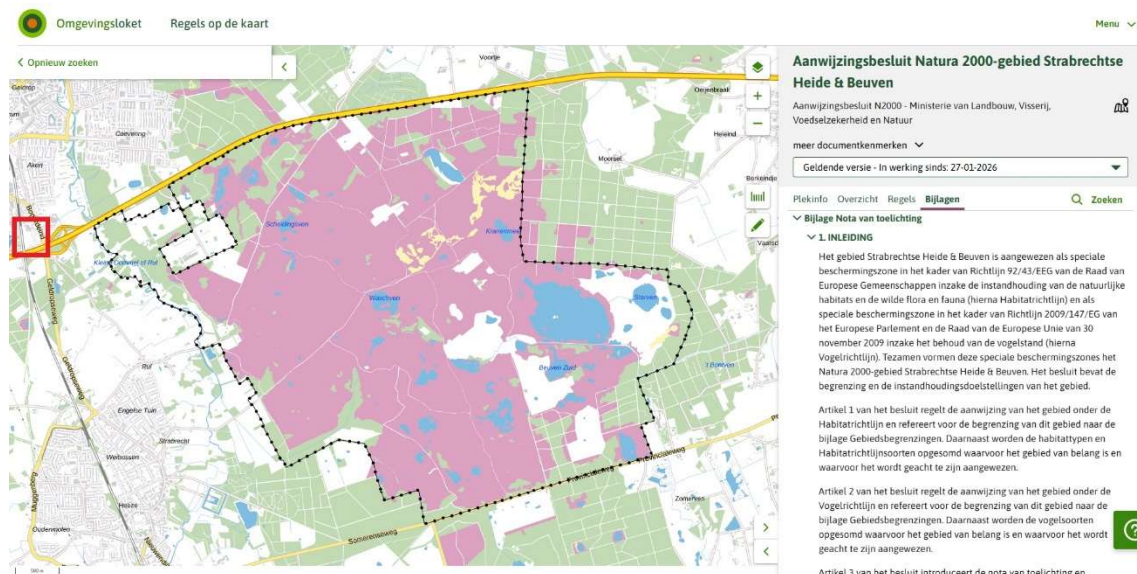
De aanvragen voor de wasstraat en het restaurant liggen binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze aanvragen zijn dus in ieder geval (ook) in strijd met dat ontwerpbestemmingsplan, omdat dat alleen voorziet in de mogelijkheid van de vestiging van een bouwmarkt.

Onderhandelingen over de door de gemeente gewenste ontwikkeling enerzijds en de door de eigenaar van de gronden ingediende aanvragen, lopen nog. In afwachting van de uitkomst van deze onderhandelingen heeft de gemeenteraad nog geen besluit genomen over het ontwerpbestemmingsplan.

6. De aanvragen hebben betrekking op de volgende in de Wabo omschreven activiteit:
'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).
De drie vergunningen zijn alléén aangevraagd voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo), niet voor het 'bouwen van bouwwerken' (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo).



7. Het primaire besluit overweegt terecht dat op basis van artikel 2.7 eerste lid, tweede volzin van de Wabo voor 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 kan worden ingediend. Overige activiteiten, zoals bijvoorbeeld een vergunning voor het bouwen of een provinciale vergunning in verband met een Natura 2000-gebied, kunnen dan later worden aangevraagd.



Bedrijventerrein 'De Barrier' - Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'

8. De aanvragen zijn alle drie ingediend voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De strijdigheid met de bestemming wordt door aanvrager/bezwaarmaker erkend. Terecht, want een restaurant, energiehuis of een wasstraat worden niet genoemd in de doeleindenomschrijving van de betrokken bestemmingen. Zowel voor gronden met de bestemming 'Bedrijf – Kennisintensieve bedrijven', als voor gronden met de bestemming 'Gemengd' wordt de eis gesteld dat overwegend sprake moet zijn van 'bedrijven waarin technologische hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt'. Daarvan is bij deze aanvragen géén sprake.
9. Als een gebruik als een restaurant, energiehuis of wasstraat niet rechtstreeks op basis van de bestemmingsomschrijving is toegestaan, moet worden onderzocht of dit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' kan worden toegestaan. Een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is:
- via een reguliere procedure met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1^o Wabo);
 - via een reguliere procedure met gebruikmaking van de zogenoemde kruimelgevallenregeling (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2^o Wabo) of;
 - via een uitgebreide procedure, waarbij de afwijking wordt onderbouwd met behulp van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wabo).
10. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid andere vormen van bedrijvigheid toe te staan. Artikel 3.6 lid 1 onder c Wet ruimtelijke



ordering biedt die mogelijkheid, maar die mogelijkheid strekt niet verder dan de bevoegdheid om *in beperkte mate* af te wijken van het bestemmingsplan. Een afwijkingsbevoegdheid mag immers niet leiden tot een bestemmingswijziging. Voor de toepassing van dergelijke afwijkingsbevoegdheden moeten ruimtelijk relevante voorwaarden worden opgenomen, die objectief toetsbaar zijn.

11. Op grond van artikel 3.4 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' zijn burgemeester en wethouders 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: het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft; het geen risicovolle inrichting betreft, en:

(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.”

Artikel 4.4 kent een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met een vergelijkbare redactie en met vergelijkbare voorwaarden.

Bij de toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geldt de reguliere procedure.

12. In de aanvragen zit op dit punt overigens een tegenstrijdigheid. Er wordt bij 'Soort procedure' namelijk aangegeven dat onbekend zou zijn welke procedure van toepassing zou zijn. Maar tegelijk worden alle drie de aanvragen ingediend voor een '*Binnenplanse afwijking ...*'.

Al in de brief van 24 juni 2024 heeft de gemeente uitgelegd dat de aanvragen niet met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen worden verleend. Bij de aanvragen is geen sprake van bedrijvigheid die naar aard en invloed gelijk te stellen is met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten komen de met de aanvraag beoogde bedrijfsvormen niet voor. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is slechts een selectie van bedrijfsactiviteiten in de categorieën 2 t/m 3.2 opgenomen, zoals bekend vanuit de bedrijvenlijst uit 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het gaat bij deze selectie om activiteiten die verwant zijn aan de beoogde kennisintensieve bedrijvigheid.

Het gaat bij een restaurant, energiehub of wasstraat niet om daarmee gelijk te stellen bedrijven. Het betreft geen hoogtechnologische vormen van bedrijvigheid. Daarmee is overigens niet gezegd dat deze activiteiten in zijn algemeenheid niet op bedrijventerreinen kunnen voorkomen.

13. Het toestaan van deze drie concrete bedrijven op dit terrein, ook met dit ruimtebeslag, betekent een fundamentele afwijking van het bestemmingsplan. Met de vestiging van deze drie bedrijven leent het bedrijventerrein zich niet goed meer voor een inrichting die de gemeenteraad voorstond bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' in 2010.

De bij het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten is (overigens) opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting: 'Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 2 t/m 3.2' (SVB01-GEL00038-01B).

De gemeenteraad heeft er bij de vaststelling bewust voor gekozen om slechts een zeer beperkte selectie van bedrijfsactiviteiten toe te staan. De vroegere VNG-lijst kende nog tal van andere bedrijfsactiviteiten in de categorieën 2 t/m 3.2, die niet in deze Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Voorts waren restaurants en dergelijke in de oude VNG-lijst opgenomen onder categorie 1, en vielen die niet onder de categorieën 2 t/m 3.2. Zo zijn lichte of zeer lichte



bedrijfsactiviteiten (categorie 1) uitgesloten. Maar ook bedrijven in categorieën boven categorie 3.2 zijn niet toegestaan. Die uitsluiting geldt in dat geval dan ook voor bedrijven die in een hogere categorie terechtkomen als gevolg van de correctiemethode van 'Bedrijven en milieuzonering', bijvoorbeeld door een sterk verkeersaantrekkende werking.

Het bestemmingsplan was volledig gefocust op de vestiging van 'Kennisintensieve bedrijven'. In deze Staat van bedrijfsactiviteiten is slechts een beperkte selectie opgenomen uit de categorieën 2 t/m 3.2 van de vroegere VNG-lijst ('Bedrijven en milieuzonering'). Uit deze selectie blijft duidelijk dat er een relatie is gelegd met de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf – Kennisintensieve bedrijven' en met de beschrijving daarvan in de doeleindenomschrijving (artikel 3.1).

Uit de selectie blijkt dat de gemeenteraad louter oog heeft gehad voor bedrijfsactiviteiten, vergelijkbaar met het enkele kilometers verderop gelegen bedrijf ASML.

ASML produceert systemen (chipmachines), waarbij met een fotografisch proces, vergelijkbaar met lithografie, patronen op siliciumwafers worden aangebracht.

Andere vormen van bedrijvigheid, die normaal in de categorieën 2 t/m 3.2 worden toegelaten, zijn hier bewust niet toegestaan. Daarmee wijkt de bedrijfsbestemming van dit bestemmingsplan fundamenteel af van de gebruikelijke planologische regeling van bedrijventerreinen. Om die reden kan voor dit bedrijventerrein ook niet worden aangenomen dat met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid eenvoudigweg afwijkingen kunnen worden toegestaan zoals die in het algemeen bij bedrijfsbestemmingen voor deze categorieën in het algemeen wél gebruikelijk zijn. Ook de onthefingsbevoegdheid geldt alleen voor 'bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zou feitelijk leiden tot een herziening van het bestemmingsplan. Daarvoor is een dergelijke bevoegdheid niet bedoeld. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

14. Per aanvraag wordt nog eens nader bekeken of deze kan worden vergund met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

14.1. Het restaurant (17711978234)

Het restaurant ('KFC') en de daarbij behorende parkeerplaatsen zijn geprojecteerd op gronden met de bestemmingen 'Bedrijf – Kennisintensieve bedrijven' en 'Verkeer'.

De KFC is geprojecteerd buiten de uitbreidingszone van de A67. Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Natte Natuurparel bufferzone'. Het 'maximum bebouwingspercentage terrein' bedraagt 80%.

Het gaat bij een KFC-restaurant niet om een kennisintensief bedrijf.

Het gaat bij een KFC eigenlijk ook niet om een bedrijf in enge zin, maar om horeca. Horeca is een bedrijfsporm die in beginsel onder bedrijfscategorie 1 valt, die hier niet is toegestaan.

De gronden hebben niet de bestemming 'Horeca', zoals het geval is met de McDonald's op het naastgelegen perceel. Daarnaast is het bepaalde in artikel 3.4 onder (b) is niet van toepassing.

Het gaat niet om de verplaatsing van een restaurant binnen de gemeente.

Het bepaalde onder (a) zou van toepassing kunnen zijn als de KFC naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zou zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat is niet het geval. In verband met de verkeersaantrekkende werking van een aan de snelweg gelegen restaurant kan wellicht een correctie plaatsvinden, waardoor de KFC in een hogere milieucategorie terecht komt. Maar daarmee is een snelwegrestaurant nog steeds niet gelijk



te stellen met het type bedrijven dat voor de Staat van bedrijfsactiviteiten bij dit bestemmingsplan is geselecteerd. Een fastfoodrestaurant heeft een andere ruimtelijke uitstraling en milieubelasting. In tegenstelling tot de bedrijven opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, wat arbeidsintensieve en bezoekers extensieve bedrijven zijn, is een snelwegrestaurant gericht op een hoge omloopsnelheid van klanten en heeft een sterke 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 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Conclusie is dus dat een restaurant niet rechtstreeks binnen de doeleindenomschrijving past, maar ook niet binnen de begrenzing van de ontheffingsmogelijkheid van artikel 3.4.

Bij een KFC gaat het om een snelwegrestaurant, horeca en een continu komen en gaan van auto's, vaak van 's ochtends 11:00 uur tot 's nachts 22:00 uur. Het gaat bij zo'n restaurant niet om een vorm van bedrijvigheid die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf dat is gespecialiseerd in hoogtechnologische kennisactiviteiten.

De aangrenzende McDonald's is gevestigd op gronden met een bestemming 'Horeca'. Bij die bestemming is horeca vanzelfsprekend wel toegestaan. Op zich leent deze omgeving zich dus wel voor een dergelijke functie, maar een restaurant langs de snelweg, met ruime openingstijden, heeft een ander mobiliteitsprofiel dan een hoogtechnologisch bedrijf waarbij het gekwalificeerd personeel 's ochtends komt en aan het eind van de middag vertrekt. Daarmee is dit restaurant voor wat betreft de effecten op het milieu niet op één lijn te stellen met de rechtstreeks toegelaten vormen van bedrijvigheid. Hierbij is ook van belang dat aan de andere kant van de snelweg een Natura 2000-gebied is gelegen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden-Barrier te Geldrop' zijn deze gronden tevens bestemd voor 'Bedrijf'. Maar volgens de doeleindenomschrijving van dat ontwerpbestemmingsplan is daar in beginsel als bedrijfsactiviteit alléén 'perifere detailhandel in de vorm van een bouwmarkt' toegestaan.

14.2 De Energiehub (17711978235)

Aanvrager geeft in de door hem toegezonden ruimtelijke onderbouwing aan, dat het bij de vestiging van deze energiehub zou gaan om de verplaatsing van een bestaand benzinestation aan de Mierloseweg 54 te Geldrop.

Op grond van artikel 4.4 aanhef en onder b van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1, bestemming 'Gemengd') en de vestiging van bedrijven uit de gemeente Geldrop-Mierlo toestaan, die vanwege hun ligging in woonwijken of in gebieden met overwegend een woonfunctie in aanmerking komen voor uitplaatsing casu quo verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Gesteld wordt, dat burgemeester en wethouders op 13 maart 2018 reeds hebben besloten om aan de verplaatsing van een tankstation aan de Mierloseweg 54 medewerking te verlenen.

Al op 15 januari 2015 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en zaakwaarnemers van Brekelmans Vastgoed BV, en met de eigenaar van het Tamoil benzineverkooppunt aan het Bogardeind. Gesproken werd over de eventuele verplaatsing van dat benzineverkooppunt naar bedrijventerrein 'De Barrier' onder de randvoorwaarde dat de benzinestation-bestemming op het perceel Bogardeind 176 zou komen te vervallen. Het aldus vrijkomende perceel zou een andere bestemming moeten krijgen. Afsproken werd dat de eigenaar zelf met ideeën zou komen voor



deze herbestemming. Op 4 november van dat jaar vond opnieuw overleg plaats met de betrokkenen. Daarbij is toen aangegeven dat de huurovereenkomst tussen Brekelmans Vastgoed B.V. en Tamoil (exploitant van het benzinestation) met ingang van 1 september 2016 was beëindigd. De verplaatsing van het benzinestation naar De Barrier zou daardoor definitief door kunnen gaan en zou geëffectueerd kunnen worden na de herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Barrier".

In overleggen van betrokken medewerkers van de gemeente met Brekelmans Vastgoed B.V. over de eventuele vestiging van een tankstation op De Barrier is het altijd gegaan over de verplaatsing van het tankstation aan het Bogardeind 176A (Tamoil Express Geldrop) dat dan op die locatie gesaneerd diende te worden.

Dit is ook in lijn met het principebesluit dat het college op 26 januari 2016 heeft genomen.

Belangrijkste argument hiervoor was dat verplaatsing van dit bestaande tankstation aan het Bogardeind naar De Barrier belangrijke verkeerskundige knelpunten zou oplossen.

Toen verplaatsing van het Tamoil tankstation niet meer doorging, heeft Brekelmans Vastgoed B.V. vervolgens wel voorstellen gedaan voor verplaatsing van het tankstation aan de Mierloseweg 54. Voor dat tankstation is door de gemeente echter aangegeven dat dit station niet als 'wisselgeld' zou kunnen worden ingezet. Het was op dat moment immers al zo goed als gesaneerd. Bij het tankstation aan de Mierloseweg 54 was op grond van milieucontroles reeds lang bekend dat de oude opslagtanks milieuhygiënisch niet meer verantwoord waren. Vanuit Handhaving werd aangegeven dat deze moesten worden vervangen door nieuwe tanks of moesten worden gesaneerd. Voor dat laatste was al gekozen. De exploitant had intussen de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Tot op de laatste dag had hij de auto's altijd zelf afgetankt. Met die bijzondere maar wel door de tijd achterhaalde service, had hij een geheel eigen klantenkring. Zijn drie kinderen hadden geen interesse het bedrijf voort te zetten. De tankpistolen werden al in 2024 verwijderd. Er was sprake van een definitieve beëindiging van het bedrijf, niet van een verplaatsing, laat staan van een verplaatsing die zou zijn ingegeven door planologische motieven. Het tankstation is gestopt en de bodem is in 2025 gesaneerd. De gronden zijn verkocht aan een projectontwikkelaar, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Op zich had het tankstation aan de Mierloseweg 54 ook gehandhaafd kunnen blijven. Het bedrijf was hier al ruim een eeuw gevestigd. Het tankstation vormde op deze plaats aan de drukke verbindingsweg tussen Geldrop en Mierlo een gegeven. Er was geen sprake van een planologisch onaanvaardbare situatie, maar wel van een dringende noodzaak de oude opslagtanks te vervangen.

Voor genoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is dan ook niet van toepassing op dit tankstation. Het gaat niet om een bedrijf dat vanwege de ligging in een woonwijk of in een gebied met overwegend een woonfunctie in aanmerking komt voor uitplaatsing casu quo verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Over een verplaatsing van dit bedrijf is ook nooit iets geregeld in een overeenkomst met de gemeente.

Nu een verplaatsing van het tankstation aan het Bogardeind – of een ander bedrijf, in een woonwijk - niet aan de orde is, kan voor de energiehubs geen gebruik worden gemaakt van dit onderdeel van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

In dit verband is relevant dat de vestiging van een energiehubs, zeker ook in combinatie met een restaurant en een wasstraat, een fundamentele afwijking van de bestemming volgens het bestemmingsplan 'De Barrier' betekent. Daarmee zou de door de raad in dat bestemmingsplan neergelegde uitgangspunt – de vestiging van kennisintensieve bedrijven – worden verlaten.



De afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.4 aanhef en onder a is om die reden ook niet van toepassing. Bij een energiehub gaat het niet om een bedrijf dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zeker niet als daarbij ook de milieusituatie in acht moet worden genomen (artikel 4.4 aanhef).

De geprojecteerde energiehub bestaat uit 40 parkeerplaatsen, 4 afleverzuilen, een horecadeel (180 m²) en een tankshop (detailhandel 140 m²).

Omdat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar de Staat van bedrijfsactiviteiten verwijst, moet het bij toepassing van die bevoegdheid ook weer gaan om bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In die Staat van bedrijfsactiviteiten zijn alleen die hoogtechnologische vormen van bedrijvigheid opgenomen. Het gaat niet om een standaard Staat van bedrijfsactiviteiten waarin alle activiteiten uit de betrokken categorieën van de VNG-lijst zijn gekopieerd. Het gaat om een selectie van bedrijfsactiviteiten die verwijzen naar de met ASML vergelijkbare vormen van hoogtechnologische bedrijvigheid.

Als een laadpunt naast auto's ook geschikt is voor vrachtwagens, heeft dat verkeerskundig weer een ander profiel. Dat is ook van belang bij de afweging of gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ('met inachtneming van de milieusituatie').

In de oude VNG-lijst staan 'Benzineservicestations' nog wel vermeld met activiteiten binnen de reikwijdte van categorie 2 t/m 3.2. Deze zijn bij het vaststellen van dit bestemmingsplan echter (bewust) niet geselecteerd in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ook hier geldt weer, dat een energiehub qua aard en invloed op de omgeving niet gelijk is te stellen met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bij deze energiehub zal het in ieder geval gaan om een intensieve verkeersaantrekkende functie, een kleine horecavoorziening en winkeltje, waarbij het niet gaat om vormen van bedrijvigheid die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven waar technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt.

Dit soort hubs zijn vaak 24/7 in bedrijf. Het is een komen en gaan van auto's, bestelwagens en eventueel ook vrachtwagens. Daarmee is sprake van een heel andere functie en verkeersprofiel dan bij hoogtechnologische bedrijven waar de medewerkers 's ochtends komen en aan het eind van de middag weer naar huis gaan.

Los daarvan mag er ook geen sprake zijn van een risicovolle inrichting. Bij een "(full service) tankstation met pompeilanden ... alsook mogelijkheden voor elektrisch laden" zal moeten worden bekeken of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de aanvraag blijkt niet of bij deze pompeilanden bijvoorbeeld ook traditionele brandstoffen of nieuwe brandstoffen, zoals witte of groene waterstof, getankt (zouden) kunnen gaan worden. Bij een goede ruimtelijke ordening vormt veiligheid een doorslaggevend aspect. Die veiligheid is zeker in het geding als sprake is van waterstof.

Conclusie is dat voor deze energiehub ook geen gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

14.3. Wasstraat (17711978229).

Voor de geprojecteerde wasstraat geldt hetzelfde. Autowasserijen werden in de oude VNG-lijst geclassificeerd als categorie 2-activiteiten. Maar zij zijn bewust buiten de Staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan gehouden. Die heeft alleen betrekking op *specifieke* categorie 2 t/m 3.2-activiteiten. Daarbij moet er tevens sprake zijn van kennisintensieve bedrijvigheid.



Een wasstraat is in ieder geval niet hoogwaardig technologisch, net zomin als de energiehubs en het restaurant.

Bij kennisintensieve bedrijven is wel ook sprake van het komen en gaan van werknemers en leveranciers, maar dat verkeer heeft een ander karakter. Is meer vergelijkbaar met het verkeersprofiel van een kantoor. Bij een wasstraat rijden de hele dag en avond auto's af en aan.

Naar aard en invloed op de omgeving is dus ook een autowasserij niet gelijk te stellen met de vormen van bedrijvigheid die zijn toegestaan, te weten bedrijven waar technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt.

Ook de wasstraat kan daarom niet eenvoudigweg worden vergund via de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Ook hierbij gaat het weer om een fundamentele afwijking van de bestemming die de raad met dit bestemmingsplan voorstond.

De vestiging hiervan op deze locatie, vergt op zijn minst een nadere motivering, via een goede ruimtelijke onderbouwing.

15. Daarbij merken wij op dat de toepassing van een binnenplanse afwijkbevoegdheid geen verplichting vormt voor burgemeester en wethouders, zelfs als aan het daarin opgenomen kader in beginsel zou worden voldaan. Burgemeester en wethouders hebben bij een dergelijke aanvraag beleidsruimte. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 25 november 2020, r.o. 6.1 tweede alinea.¹

In dit verband is relevant dat de vestiging van een energiehubs in combinatie met een restaurant en een wasstraat, een fundamentele afwijking van de bestemming volgens het bestemmingsplan 'De Barrier' betekent. Daarmee zou de door de raad in dat bestemmingsplan neergelegde uitgangspunt – de vestiging van kennisintensieve bedrijven – worden verlaten.

16. Gebruik van de kruimelgevallenregeling is niet mogelijk.

De uitspraken van 21 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:963, r.o. 2.4) en 4 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:338, r.o. 4.2) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bevatten overwegingen over de toepassing van de 'kruimelgevallenregeling'. In deze uitspraken zet de Afdeling uiteen dat de gecombineerde toepassing van onderdeel 1 en onderdeel 9 van artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht een beperking kent indien sprake is van nieuwbouw.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan voor het oprichten van een wasstraat, een energiehubs of een restaurant strekt niet tot de verwezenlijking van de vigerende bestemming, die uitsluitend hoogwaardige, kennisintensieve vormen van bedrijvigheid toelaat.

Er is op dit terrein nog geen bebouwing aanwezig, ook geen (hoofd)gebouw.

Overigens heeft de aanvraag geen betrekking op bouwen, maar alleen op 'strijd met ruimtelijke ordening'.

Conclusie is daarom dat (ook) geen toepassing kan worden gegeven aan de kruimelgevallenregeling.

17. Nu de bestemming het beoogde gebruik niet toelaat en de binnenplanse ontheffingsbevoegdheid en de kruimelgevallenregeling niet kunnen worden toegepast, rest alleen de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen via een uitgebreide procedure, waarbij door middel van een 'goede

¹ [ECLI:NL:RVS:2020:2811](https://www.eclinet.nl/documenten/uitspraken/2020/2811).



ruimtelijke onderbouwing' wordt aangetoond dat voor het beoogde gebruik van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Artikel 2.12 lid a onder 1 onder 3° Wabo is van toepassing.

18. Ook bij een eventueel (voorgenomen) weigering dient de uitgebreide procedure te worden toegepast. De openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb moet worden gevolgd.

19. Uitgebreide procedure vergt een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Het college sluit op voorhand niet uit dat de gevraagde functies stedenbouwkundig te motiveren zijn op deze locatie. In het verleden is dit door de gemeente ook al meermaals richting aanvrager aangegeven. Dat is alleen mogelijk als voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Die motivering moet worden vastgelegd in 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Bij het behandelen van de aanvragen bleek dat de verstrekte gegevens nog onvoldoende waren om de aanvraag te beoordelen. Aanvrager kreeg vervolgens ruimschoots gelegenheid om deze gegevens aan te vullen, wat niet tijdig gebeurde.

Eerder op 24 juni 2024 en bij brief van 17 september 2024, verzonden op 19 september 2024, werd ook al om aanvulling verzocht. Verzocht werd om de 'goede ruimtelijke onderbouwing', vereiste voor een uitgebreide procedure. In de brief van 17 september 2024 werd onder het kopje 'Aan te leveren bescheiden' heel duidelijk aangegeven op welke punten nadere gegevens, onderzoeken en motiveringen moesten worden aangeleverd. De ontbrekende gegevens dienden uiterlijk op 12 december 2024 te zijn aangeleverd. Op 12 december 2024 zijn nog gegevens toegezonden, maar ook toen werden nog niet alle gevraagde bescheiden en gegevens aangeleverd.

De gevraagde Aeries-berekeningen ontbraken destijds, terwijl op relatief korte afstand een Natura 2000-gebied ligt. Maar ook aspecten als natuur, bodem, archeologie, water en verkeer en parkeren waren niet of onvoldoende uitgewerkt.

Voor de drie aanvragen werd wel een 'Ruimtelijke onderbouwing' toegezonden. Maar deze versie richtte zich nog steeds op gebruikmaking van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Gesteld werd bijvoorbeeld dat een restaurant in milieucategorie 1 valt, terwijl (volgens de onderbouwing) wel – in zijn algemeenheid - andere bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2 zijn toegestaan. Zonder motivering werd vervolgens gesteld dat een restaurant "dus" qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zou zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarbij gingen de overwegingen er op de eerste plaats aan voorbij dat sprake is van een beperking tot bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2. Categorie 1 maakt daar geen deel van uit. Voorts gingen de overwegingen er aan voorbij dat zowel de doeleindenomschrijving als de in bij het plan opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten een beperking kent tot kennisintensieve bedrijven. Niet alleen zijn categorie 1-bedrijven niet toegestaan, ook de meeste categorie 2 t/m 3.2-activiteiten uit de vroeger gebruikelijke VNG-lijst zijn daaruit niet overgenomen, en dus ook niet toegestaan. Als de toepassing van een binnenplanse dan beperkt is tot bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, verwijst die afwijkingsbevoegdheid niet naar de in de VNG-lijst genoemde bedrijfsactiviteiten, maar naar de zeer beperkte selectie die in de Staat van bedrijfsactiviteiten werd opgenomen; kennisintensieve bedrijven.

Een autowasstraat, restaurant of een energiehub kwalificeren niet als een dergelijk kennisintensief bedrijf.



20. Toegezonden ruimtelijke onderbouwingen voldoen niet.

Net voordat de gestelde termijn verstreek, te weten op 12 december 2024, hebben wij voor de drie aanvragen ruimtelijke onderbouwingen ontvangen.² Uit deze ruimtelijke onderbouwingen volgt niet dat het project voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Wij lichten hierna toe waarom dat zo is.

20.1. Waterparagraaf

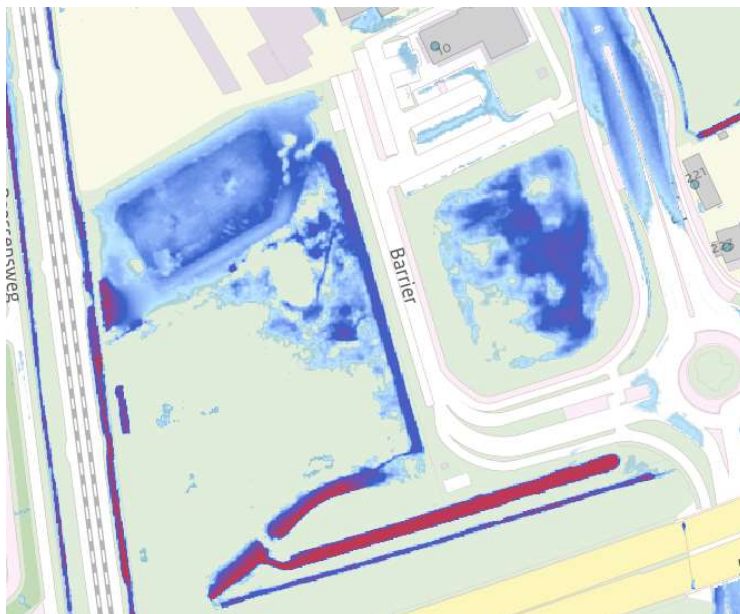
Het plan dient te voldoen aan de op 21 december 2023 vastgestelde 'Verordening waterberging 2023, gemeente 'Geldrop-Mierlo'.³ Hierin is onder andere bepaald dat bij nieuwbouw en de aanleg van verharding, een hemelwaterberging verplicht is met een capaciteit van ten minste 60 liter per vierkante meter nieuw verhard oppervlak.

In de ruimtelijke onderbouwingen wordt de bergingsopgave per aanvraag correct berekend. Vervolgens is daarin echter alleen te lezen dat deze bergingsopgave middels een nog te ontwerpen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) zal worden gerealiseerd. Daarbij wordt nog opgemerkt dat ten opzichte van de planologisch toegestane situatie (bestemming 'Bedrijf' met bouw-mogelijkheden) geen sprake zou zijn van een toename.

Op deze manier is onvoldoende aangegeven hoe het waterinfiltratievraagstuk wordt opgelost.

Hoe wil men aan de berekende bergingsopgave gaan voldoen, als 98% van het terrein wordt verhard? Volgens de situatietekeningen, die bij de aanvraag zijn ingediend voor het restaurant en de wasstraat, worden de gronden binnen het bouwvlak namelijk voor circa 98% verhard (exclusief de 2.800 m² gereserveerd voor een bouwmarkt).

Waar komen die infiltratiekratten? Wat wordt het bergend vermogen van die kratten? Is bij dat bergend vermogen wel rekening gehouden met de geringe drooglegging van dit gebied? Is het gebied überhaupt wel geschikt voor het gebruik van infiltratiekratten voor berging van hemelwater? Is daarbij rekening gehouden met de bestaande afvoer van hemelwater naar de daar nu al aanwezige bergingsvijvers langs de A67?



Waterdiepte bij bui van 90 mm/1 uur c.q. 160 mm/2 uur.

² O.a. de ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie rapportnr. O 16587-9-RA', opgesteld door Peutz.

³ Intussen geldt de 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo met 1e wijziging'.



In de geleverde ruimtelijke onderbouwingen wordt niet ingegaan op deze waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij wordt in die onderbouwing wel gesteld dat geen sprake is van een toename ten opzichte van de bestaande situatie.⁴ Dit wekt de indruk dat de vereiste bergingscapaciteit op grond van de 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo (met 1^e wijziging)' niet serieus wordt genomen.

Op dit moment is ter plaatse van de drie aanvragen sprake van een braakliggend terrein.

Het project voorziet in nieuwbouw en aanleg van verharding. Dat betekent dat hemelwater in beginsel op eigen perceel moet worden geborgen en geïnfiltreerd.

Dit gebied valt ook niet onder de op grond van deze verordening aangewezen 'uitzonderingsgebieden'. Daarmee is de verplichting op grond van deze verordening onverkort van toepassing op deze aanvragen.

De toekomstige verbreding van de snelweg is op de plankaart aangegeven. Daar is geen rekening mee gehouden. De bestaande waterberging zou daarbij ook nog eens verlegd moeten worden.

Het gaat hierbij om een serieus ruimtebeslag op een terrein dat in een hoek ligt van een spoorlijn en een snelweg, die beiden op een hogere wal liggen. Ook deze situatie vereist een nadere motivering en borging van te treffen voorzieningen.

Voor alle drie de aanvragen geldt daarmee ook dat de gevolgen voor verkeer, parkeren en in verband met de normen van de gemeentelijke hemelwaterverordening onvoldoende in beeld zijn gebracht.⁵

De ruimtelijke onderbouwingen voorzien in een waterparagraaf. In die paragraaf wordt op de eerste plaats verwezen naar speerpunten van beleid uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2023-2027).

Voor waterkwantiteit geldt de 'Verordening waterberging 2023 met 1e wijziging, Geldrop-Mierlo'.

De onderbouwingen beschrijven wel een bergingsopgave per ontwikkeling, maar niet voldoende concreet waar en hoe die gerealiseerd gaat worden. Het is twijfelachtig of in een relatief laag gelegen gebied als De Barrier kan worden gewerkt met infiltratiekratjes.

Ook de waterberging bij de carwash moet nog worden ontworpen, met een bergingsopgave van 219 m³.

De zienswijze van het Waterschap De Dommel bevestigt dat aanvrager de waterhuishoudkundige aspecten beter had moeten onderzoeken en toelichten. Voor de drie ontwikkelingen zou eerst een integraal waterhuishoudkundig rapport moeten worden opgesteld. Een vergunning kan niet worden verleend dan nadat goed is onderbouwd hoe waterberging, -infiltratie en/of -afvoer worden vormgegeven en op welke wijze een robuust watersysteem wordt ontwikkeld, waarmee negatieve effecten voor de omgeving worden voorkomen.

⁴ Paragraaf 4.8: 'In voorliggende situatie, met een feitelijke verhardingstoename van ca. 2.735 m² (ten opzichte van de bestaande situatie) is derhalve sprake van een bergingsopgave van 164 m³. Beoogd wordt deze bergingsopgave middels een nog te ontwerpen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) te realiseren. Overigens is ten opzichte van de planologisch toegestane situatie (bestemming "Bedrijf" met bouwmogelijkheden) geen sprake van een toename.'

⁵ De 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo met 1e wijziging', <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR728063>.



20.2 Bodem en archeologie

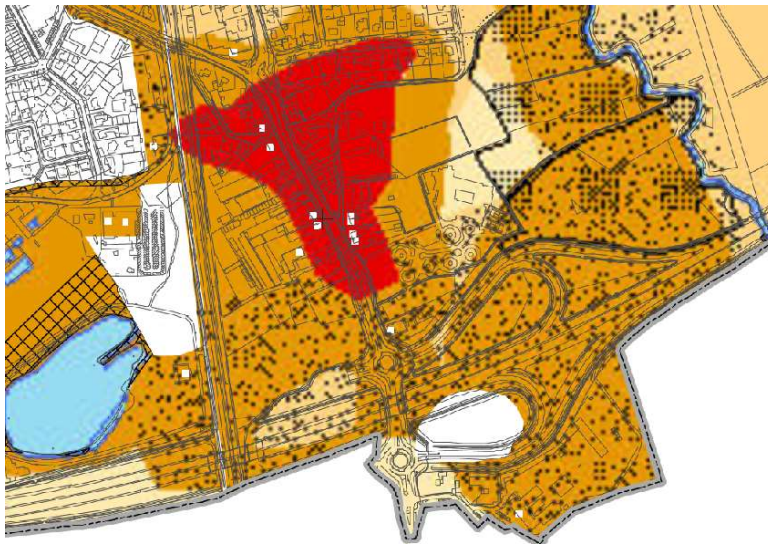
De gronden waarop de aanvragen betrekking hebben, hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 25 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen volstaan met een verwijzing naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In de ruimtelijke onderbouwingen wordt verder verwezen naar een verkennend bodemonderzoeksrapport uit 2016. Dit rapport is echter niet toegevoegd. (Maar dat heeft waarschijnlijk ook betrekking op de verontreiniging van de bodem.)

Deze rapporten kwalificeren niet als het rapport dat op grond van de dubbelbestemming dient te worden opgesteld en ingediend voor verdere beoordeling.

Voorzover van toepassing is ook nog niet gekeken naar de 'Archeologieverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2009'. Is deze nog van toepassing naast de verplichtingen die voortvloeien uit de dubbelbestemming?

Er is niet gekeken naar de archeologische beleidskaart/erfgoedkaart. Er wordt tevens niet verwezen naar eventuele 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 (nederzittingsresten), 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 is niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.



Ook archeologie kan vanuit dit principe van 'duurzaam behoud' gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project/de drie aanvragen.

Het daadwerkelijke onderzoek dient in ieder geval te worden uitgevoerd voordat er wordt gebouwd, maar in deze fase ('strijd met ruimtelijke ordening') is in verband hiermee al de vraag aan



de orde of en in hoeverre archeologie in het kader van uitvoerbaarheid voldoende in beeld is gebracht.

22.3. Wet natuurbescherming - Flora en fauna.

De ruimtelijke onderbouwingen beginnen terecht met de conclusie dat de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen inhoudt met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Volgens de ruimtelijke onderbouwingen hoeft in deze fase (geen bouw aanvraag; alleen verzoek om afwijking van het bestemmingsplan) geen onderzoek plaats te vinden in verband met de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming. Onderzoek inzake gebieds- en soortenbescherming zal in een later stadium worden uitgevoerd (onlosmakelijk samenhangende activiteit).

Een quickscan flora en fauna ontbreekt dus. Deze maakt in het algemeen echter wél deel uit van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In het kader van de uitvoerbaarheidstoets moet tenminste een quickscan worden uitgevoerd (waarschijnlijkheidstoets).

Vanuit het criterium van een goede ruimtelijke ordening is het ook bij 'strijd met ruimtelijke ordening' wel degelijk noodzakelijk om, vooruitlopend op voormeld later onderzoek naar soorten, eerst een dergelijke quickscan uit te voeren.

Voor een quickscan bestaat in dit geval ook een goede aanleiding. Het terrein is gedurende lange tijd onbebouwd geweest. Er heeft geen beheer of onderhoud plaatsgevonden. De vochtigheid van het terrein, met een waterberging van de snelweg, de aanwezige ruigten, jonge houtopstanden en bomen aan de zijkanalen, vormen tezamen een ideale biotoop.



Daarnaast bevinden zich aan het andere kant van het viaduct direct de bossen en weilanden langs de Dommel, die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Brabant (NNB) en weer iets verderop het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'.

Daarmee vormen flora en fauna in het voorliggende geval een aspect dat onderzocht had moeten worden.

22.4 Verkeer

In de ruimtelijke onderbouwingen wordt ingegaan op het aspect 'Verkeer en parkeren'. Gesteld wordt, dat slechts sprake zou zijn van een beperkte toename van het verkeer van en naar het plangebied als gevolg van de afwijking van (de mogelijkheden op grond van) het geldende bestemmingsplan. Er wordt daarbij verwezen naar een onderzoek dat adviesbureau Goudappel in



2020 heeft uitgevoerd. Het college gaat ervan uit dat bedoeld wordt op het rapport 'Verkeersgeneratie ontwikkelvarianten, de Barrier Geldrop' (17 augustus 2020).

In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen een weekdaggemiddelde voor de verkeersgeneratie vanwege de energiehuis en het restaurant gegeven (respectievelijk 822 en 1205 mvt/etmaal). Omdat de verkeersgeneratie van de geldende bestemming ca. 1112 mvt/etmaal zou bedragen, komt Goudappel tot de conclusie dat een nieuwe planinvulling slechts voor een beperkte toename van verkeer zou leiden van minder dan 100 mvt/etmaal zou leiden. Dat kan verkeerskundig als niet relevant worden beschouwd.

In een andere ruimtelijke onderbouwing (die voor het restaurant) wordt echter aangegeven dat de verkeersgeneratie van het restaurant ca. 900 voertuigenbewegingen per etmaal zou bedragen (weekdaggemiddelde). Dit is onderling tegenstrijdig.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het noodzakelijk dat wordt uitgegaan van betrouwbare onderzoeksrapportages en van correcte cijfers. Daarvan is bij deze ruimtelijke onderbouwingen gelet op de geconstateerde tegenstrijdigheden geen sprake. Er wordt bovendien niet ingegaan op de verkeersproductie van de wasstraat.

Het verkeersprofiel (intensiteiten en parkeerbehoefte) van kennisintensieve bedrijven is anders dan dat van restaurants, benzinestations en wasstraten. Kennisintensieve bedrijven lijken veel op kantoren; korte tijd veel verkeer in de spits en 's avonds helemaal geen verkeer. Bij de drie aanvragen gaat het om bedrijven die de hele dag door verkeer blijven aantrekken. Daarmee hebben ze vanuit verkeerskundig en milieuoogpunt een andere impact.

22.5. Parkeren

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). Er is daarom in te weinig parkeerplaatsen voorzien.

Bij het parkeren is op een aantal plaatsen gekozen voor haaks parkeren met een directe ontsluiting op/vanaf de ontsluitingsweg van het terrein. Dat is onveilig.

Een uitwegvergunning kan op grond van de gemeentelijke 'Beleidsregels uitwegen gemeente Geldrop-Mierlo 2021' worden geweigerd ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg.

Een parkeerstrook mag wel aan een trottoir langs dit ontsluitingsweg grenzen, als deze parkeerstrook ook vanaf het eigen terrein wordt ontsloten.

Het concept is onduidelijk over de gevolgen voor voetgangers en fietsers. De trottoirs en fietspaden staan niet aangegeven op de tekeningen. Er is geen rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen. Ook die staan nergens als zodanig op de tekeningen aangegeven. Bij een wasstraat is dat misschien niet nodig, maar bij een restaurant (KFC) in ieder geval wel.

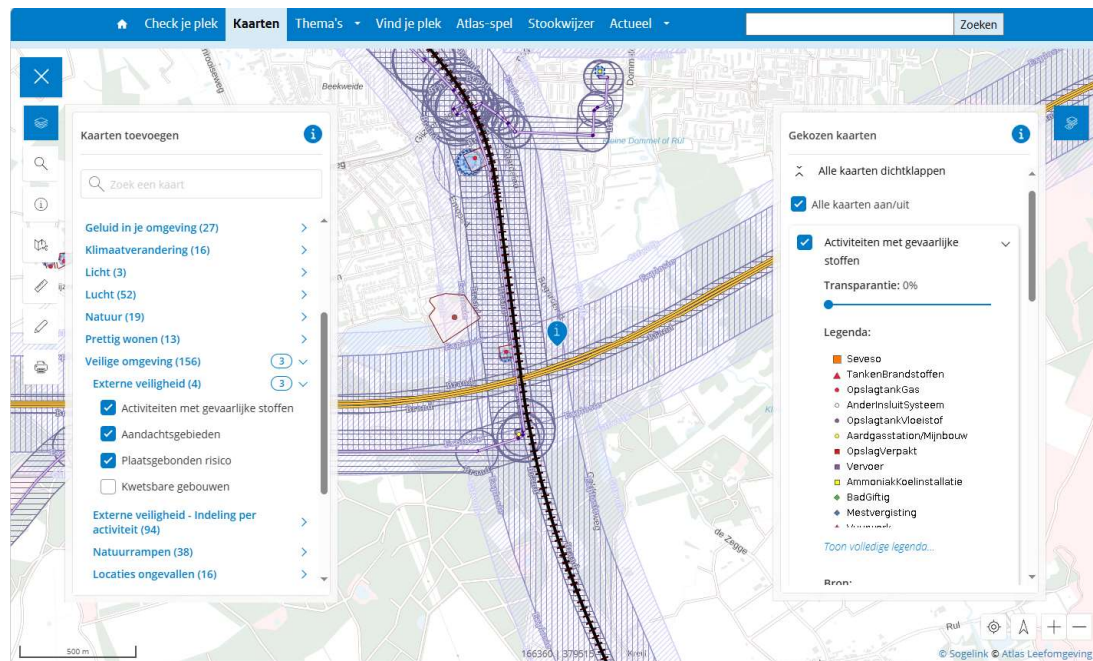
Daarbij is van belang dat het terrein maar één ontsluitingspunt kent. Als noodoplossing zal in geval van calamiteiten gebruik moeten worden gemaakt van fietspaden als extra ontsluiting. Dan moeten die er wel zijn.

22.6. Externe veiligheid

De ruimtelijke onderbouwing gaat terecht in op de externe veiligheid. Het projectgebied ligt immers in de oksel van een drukke spoorlijn en een drukke verkeersweg. Over beiden vinden zware en gevaarlijke transporten plaats. Er ligt daar ook een hogedrukaardgasleiding.



Daarnaast is nog van belang dat het gebied ook in een gifwolkaandachtsgebied ligt. Blijkens het plaatje in de ruimtelijke onderbouwing heeft het vinkje voor dat soort gebieden uitgestaan, toen de opsteller van die onderbouwing op de Atlas leefomgeving keek. Dit vergt nog een nadere verantwoording. Hier is sprake van een concentratie van risicovelden.



Atlas leefomgeving – externe veiligheid – o.a. gifwolkaandachtsgebied

21.7. Wet natuurbescherming - stikstof

In tegenstelling tot hetgeen is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en in tegenstelling tot hetgeen het plaatje in die onderbouwing suggereert, is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied beperkt. Deze afstand bedraagt ongeveer 600 meter.



'De Barrier' t.o.v. Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven': ca. 600 meter



Uit een eerdere Aerius-berekening bleek dat er sprake was van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij werd geconcludeerd dat de depositie op het nagenoeg aangrenzende Natura 2000-gebied te hoog was.

Op grond van artikel 1.6 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is om een (geactualiseerde) Aerius-berekening gevraagd. Op 5 juni 2025 zijn nieuwe Aerius-berekeningen ontvangen. Deze hebben wij voorgelegd aan de deskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant, de Odzob. De Odzob constateert op de eerste plaats dat voor de drie aanvragen drie verschillende stikstofberekeningen zijn aangeleverd, hoewel er natuurlijk een zekere samenhang tussen deze aanvragen bestaat. Zij zijn allen ingediend door dezelfde aanvrager, liggen alle drie op hetzelfde bedrijventerrein en grenzen aan elkaar. Zij zijn ook alle drie in strijd met regels ruimtelijke ordening. Dan komt het het college redelijk voor dat ook wordt gekeken naar de gezamenlijke impact van deze afwijkingen. (Is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, dan is een mer-beoordelingsbesluit nodig. Daarbij moet zeker rekening worden gehouden met cumulatie.)

Om het onderdeel stikstof goed te kunnen beoordelen dient rekening gehouden te worden met de volgende wet- en regelgeving en jurisprudentie:

- PAS-uitspraken
De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 uitspraak gedaan. De Afdeling beslist (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: 'PAS') niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan moet te worden of relevante stikstofdeposities (> 0,00 mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State inzake Porthos
Op 2 november 2022 (tussenuitspraak) en 16 augustus 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan in de zaak over het inpassingsplan "Porthos transport en opslag van CO₂".
Uit de uitspraak blijkt dat de onderbouwing van de partiële bouwvrijstelling die was geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming (gebruikt sinds 1 juli 2021) niet toegepast mag worden. De emissies en depositie van stikstof dienen daarom bij elk afzonderlijk project beoordeeld te worden.
- Uitspraken afdeling bestuursrechtspraak Raad van State inzake Intern salderen
Op 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee uitspraken gedaan waardoor het beoordelingskader bij intern salderen wijzigt (ECLI:NL:RVS:2024:4923, ECLI:NL:RVS:2024:4909).
De mogelijkheden voor intern salderen zijn beperkter geworden.

Op basis van artikel 2.7 eerste lid, tweede volzin van de Wabo kan voor '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, hoeven dan niet gelijktijdig te worden aangevraagd. Dit laat echter onverlet 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.⁶

Voor de gebruiksfase geldt dat uit de ingediende stikstofberekeningen blijkt dat in alle drie de gevallen er sprake is van een stikstofdepositie op een of meerdere Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat er sprake is van een vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit. De onderhavige toets (goede ruimtelijke ordening) is minder vergaand dan de Natura 2000-activiteitstoets. In het kader van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de plannen in het kader van stikstof uitvoerbaar zijn. Op dit moment is dit echter nog niet aangetoond.

Daar komt bij dat de Odzob de volgende gebreken heeft geconstateerd in de berekeningen:

- Update Aeries
Regelmatig wordt er een update doorgevoerd van rekenmodel Aeries Calculator. Bijlage II bij artikel 1.4 van de Omgevingsregeling wordt na elke update aangepast. Het is na elke update van het rekenmodel verplicht om stikstofdepositie te berekenen met rekenmodel Aeries Calculator met de nieuwste versie. Omdat in oktober 2025 de Aeries Calculator is geactualiseerd, dienen berekeningen van een eerdere datum te worden geüpdatet naar een berekening met de actuele versie van de Calculator.
- Aanlegfase
De aanlegfases van de drie afzonderlijke ontwikkelingen zijn niet inzichtelijk gemaakt. De emissies van de mobiele werktuigen en verkeersbewegingen die gepaard gaan met de bouw van deze ontwikkelingen dienen inzichtelijk gemaakt te worden.
- Gebruiksfase
Er is geen onderbouwing ingediend van de invoergegevens van de stikstofberekeningen. Hierdoor kan er niet geverifieerd worden of de invoergegevens realistisch en aannemelijk zijn. Daarnaast blijken emissiebronnen zoals de koude start, stationair draaien en (mogelijk) gasverbruik te ontbreken. Deze bronnen en mogelijk nog aanvullende bronnen dienen toegevoegd te worden aan de berekeningen.

Daarnaast zijn de gronden aan de andere kant van het viaduct onder de A67 ook nog eens bestemd voor 'Natuur'. Deze gronden maken deel uit van het 'NatuurNetwerk Brabant' (NNB) en zelfs het 'Natuur Netwerk Nederland'. Daar ligt ook het beekdal van de Kleine Dommel, dat weer direct grenst aan het Natura 2000-gebied ten oosten en zuiden daarvan.

⁶ De heer [REDACTED] geeft in zijn schrijven van 5 november 2021 aan dat op basis van de destijds opgestelde AERIUS-berekening ca. 0,39 mol/ha/jr aan stikstofdepositieruimte nodig was.



Beekdal Kleine Dommel, NatuurNetwerk Brabant (NNB) en Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'

Deze gebieden vormen met het Natura 2000-gebied een samenhangend netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Dit vergt voor nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving van deze gebieden nader onderzoek naar de effecten op biodiversiteit, planten en dieren.⁷

21. Uitvoerbaarheid.

In de ruimtelijke onderbouwingen is het volgende te lezen: 'Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten kunnen worden, met daarin onder andere een planschadeverhaalregeling.'

Zo'n overeenkomst is met betrekking tot deze aanvragen echter nooit gesloten.

Het is bij de aangevraagde vergunningen niet uitgesloten dat deze leiden tot planschadeclaims (nadeelcompensatie). De gemeente is bereid hierover planschadeverhaalsovereenkomsten te sluiten.

Afspraken over financiële bijdragen of grondexploitatie (privaat) mogen de onafhankelijke belangenafweging in de ruimtelijke procedure op zich niet beïnvloeden,⁸ maar de gemeente is in beginsel wel verplicht tot kostenverhaal voor aangewezen kostensoorten.

Dit zou bij verlening van de vergunning tot exploitatievoorschriften kunnen leiden. Maar dit speelt natuurlijk niet bij een weigering van de vergunning.

22. Afval.

In de ruimtelijke onderbouwingen wordt geen aandacht besteed aan de afvoer van afval.

Dit speelt met name bij de aanvraag voor het restaurant. Maar naast afval in verband met de horeca-activiteit zelf, kan het ook om zwerfvuil gaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening had dit aspect nog nader toegelicht moeten zijn.

⁷ Artikel 5.30 en 5.31 Provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant.

⁸ ECLI:NL:RVS:2013:1783, r.o. 6.



23. Reclamemast.

In de ruimtelijke onderbouwingen is een impressie geplaatst waaruit de beoogde vormgeving 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 2o Wabo en artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (oud) kon 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 een dergelijke reclamemast is alleen mogelijk als daar ook een aanvraag voor wordt ingediend. Een aanvraag en een onderbouwing voor de reclamemast ontbreekt.

24. Wet Bibob

Omdat sprake is van een ontwerpbesluit tot weigering van de vergunning, hoeft geen Bibob-onderzoek te worden uitgevoerd. Dat zou mogelijk wel het geval zijn als de vergunning voor verlening in aanmerking zou komen.

25. Welstand.

Hetzelfde geldt voor welstandstoetsing. Een (ontwerp) weigering hoeft niet aan welstand te worden getoetst.

Besluit

Het college overweegt als volgt:

- De drie aanvragen werden om inhoudelijke redenen buiten behandeling gesteld, maar buiten de wettelijke termijn waarbinnen dat nog mogelijk was.
Het bezwaarschrift was daarom gegrond, en er diende alsnog een beslissing op de aanvragen te worden genomen.
- Bij de behandeling van deze aanvragen diende de uitgebreide procedure in acht te worden genomen. Deze procedure is zowel bij een (voorgenomen) verlening als bij een (voorgenomen) weigering van toepassing.
- Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.
In het algemeen is ook bij weigering een verklaring van geen bedenkingen vereist.⁹ Een dergelijke verklaring is echter niet nodig als een aanvraag betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorie van gevallen.¹⁰ Voor deze aanvragen is zo'n categorie van gevallen aangewezen.
- De ruimtelijke onderbouwingen voorzien op een aantal aspecten niet in de vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Daarmee is ook onzeker of de aanvragen voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Het college komt op grond van bovenstaande overwegingen tot het definitieve besluit, de gevraagde omgevingsvergunningen te weigeren.

Het college besluit de drie aangevraagde omgevingsvergunningen voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' die voor het bedrijventerrein De Barrier werden ingediend, te weten voor een wasstraat (17711978229), een restaurant (17711978234) en een energiehub (17711978235), definitief te weigeren.

⁹ ECLI:NL:RVS:2016:921, r.o. 5.3.

¹⁰ 'Aanwijzing categorieën artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht; gemeente Geldrop-Mierlo'. Zo is voor een project van bedrijvigheid met terreinomvang van 5 ha of minder geen verklaring van geen bezwaar nodig.



Het college beschouwt de zienswijze van het waterschap (de enige ingekomen zienswijze) als een aanvulling op de motivering van deze weigeringsbesluiten.

Beroep

De drie weigeringsbesluiten worden gepubliceerd in het Gemeenteblad van 27 augustus 2026.

De besluiten liggen met bijbehorende stukken vanaf 28 augustus 2026 gedurende zes weken ter inzage op het gemeentehuis, De Meent 2, Geldrop. Eenieder kan telefonisch (040-2893893) of via de website www.geldrop-mierlo.nl/afspraak-maken een afspraak maken om de stukken in te zien.

Daarnaast worden ze gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart (voorheen: ruimtelijkeplannen.nl).

Zij zijn rechtstreeks te raadplegen via deze hyperlinks:

- weigering omgevingsvergunning energiehuis:
<https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?documentId=NL.IMRO.1771.OVenergiehuis-VA01>
- weigering omgevingsvergunning restaurant:
<https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?documentId=NL.IMRO.1771.OVrestaurant-VA01>
- weigering omgevingsvergunning wasstraat:
<https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?documentId=NL.IMRO.1771.OVwasstraat-VA01>

Belanghebbenden of degenen die een zienswijze hebben ingebracht tegen de ontwerpbesluiten kunnen tegen het besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De termijn voor het indienen van een beroepschrift start op 28 augustus 2026 en bedraagt 6 weken.

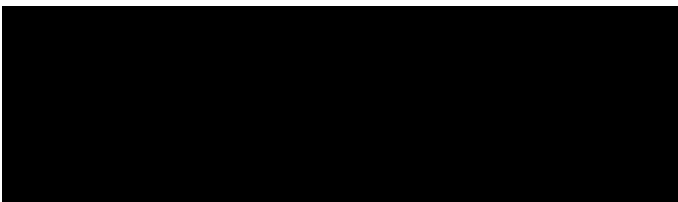
Uw beroepschrift moet voorzien zijn van: (1) uw naam en (2) handtekening, (3) uw adres, (4) de datum waarop u de brief verzendt, (5) een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt of een kopie daarvan, en (6) uw inhoudelijke gronden van beroep.

Daarnaast kan - als er een spoedeisend belang is - aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Contact

Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de heer [REDACTED] van het Team Ruimtelijke Ontwikkeling, te bereiken via b.achterbergh@geldrop-mierlo.nl en via telefoonnummer [REDACTED].

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo





Bijlage(n):

- Advies Commissie voor bezwaarschriften, 5 september 2025
- Zienswijze Waterschap De Dommel, 26 juni 2026

ADVIES COMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Onderwerp: Het bezwaar van de heer █████ van Van der Feltz Advocaten N.V., dat hij namens de heer █████ van Brekelmans Vastgoed B.V. indiende. Het bezwaar is gericht tegen drie collegebesluiten van 18 maart 2025 (verzonden op 20 maart 2025), waarbij het college heeft besloten drie aanvragen voor omgevingsvergunningen buiten behandeling te stellen. Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor respectievelijk een wasstraat, een restaurant en een energiehuis aan de Barrier te Geldrop.

De Commissie voor Bezwaarschriften (hierna: de commissie) adviseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: het college) over de besluiten die naar aanleiding van het bezwaarschrift moeten worden genomen.

De commissie komt aan de hand van het bezwaarschrift, de ingediende stukken en het ter zitting gestelde tot het volgende advies.

Advies van de commissie

De commissie adviseert uw college:

1. Het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren en de bestreden besluiten te herroepen;
2. Aan bezwaarmaker een vergoeding voor de gemaakte kosten in bezwaar toe te kennen ter hoogte van 2 procespunten (het indienen van bezwaar en het verschijnen ter zitting) met gemiddelde weging, zijnde € 1.294,-.

Toelichting op het advies

De commissie legt uit hoe het tot dit advies is gekomen. Achtereenvolgend komen aan de orde:

- 1) Het verloop van de kwestie:
de commissie geeft weer wat er is gebeurd tot het moment dat de commissie dit advies uitbrengt.
- 2) De ontvankelijkheid van het bezwaarschrift:
de commissie geeft aan of is voldaan aan de eisen om het bezwaarschrift in behandeling te nemen.
- 3) De gronden van het bezwaar:
de commissie geeft weer wat door bezwaarmaker naar voren is gebracht.
- 4) De beoordeling van het bezwaar, overwegingen van de commissie.
- 5) Conclusie.

Hierna volgt de ondertekening van dit advies. Verder is er een bijlage met daarin het voor deze kwestie relevante juridische kader.

1) Verloop van de kwestie

Op 22 december 2023 heeft het college drie aanvragen ontvangen voor omgevingsvergunningen ten behoeve van de realisatie van respectievelijk een wasstraat, een restaurant en een energiehuis aan de Barrier in Geldrop.

Vervolgens hebben op 17 januari 2024 en 22 maart 2024 overleggen plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het college, heer █████ van Brekelmans Vastgoed B.V. (hierna: de aanvrager) en de projectontwikkelaar.

Omdat tijdens de overleggen bleek dat de plannen nog niet zeker waren, is afgesproken de aanvragen voorlopig nog niet in behandeling te nemen. Op 29 maart 2024 is schriftelijk ingestemd met opschorting van de beslistermijn tot 1 september 2024.

Op 24 juni 2024 en 17 september 2024 heeft het college aanvrager gevraagd aanvullende gegevens toe te sturen om zo de aanvragen compleet te maken. De advocaatgemachtigde van aanvrager, de heer [REDACTED] van Van der Feltz Advocaten N.V. (hierna: bezwaarmaker) heeft het college laten weten dat aanvrager het er niet mee eens is dat er aanvullende gegevens nodig zijn.

Op 24 december 2024 heeft aanvrager slechts een deel van de opgevraagde gegevens toegestuurd.

Op 10 maart 2025 heeft aanvrager het college in gebreke gesteld vanwege het niet tijdig beslissen op de aanvragen.

Op 18 maart 2025 heeft het college de aanvragen buiten behandeling gesteld.¹

Hiertegen is op 1 mei 2025 door bezwaarmaker een pro forma bezwaarschrift ingediend. Op 6 juni 2025 ontving het college de gronden van het bezwaar.

De commissie heeft de zaak tijdens een hoorzitting op 28 juli 2025 behandeld. Bezwaarmaker heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt om zijn kant van het verhaal toe te lichten. Tevens is een vertegenwoordiger van het college gehoord. Van de hoorzitting is een geluidsopname in de vorm van een digitaal audioverslag gemaakt.

2) De ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift is ontvangen binnen de bezwaartermijn van zes weken. Ook voldoet het, na aanlevering van de gronden op 6 juni 2025, aan de overige eisen van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het bezwaar is ingediend door bezwaarmaker namens de aanvrager van de omgevingsvergunningen. Bezwaarmaker kan daarom als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb worden aangemerkt. Er bestaat geen beletsel de zaak inhoudelijk te beoordelen.

3) De gronden van het bezwaarschrift

Bezwaarmaker heeft, kort en zakelijk samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- Het college is niet genoodzaakt de aanvragen buiten behandeling te stellen.
- De besluitvorming is onzorgvuldig.
- De binnenplanse afwijkmogelijkheid is weldegelijk van toepassing.
- Het college vraagt meer stukken dan het nodig zou moeten hebben voor het in behandeling nemen van de aanvragen.

¹ Artikel 4:5 Awb

4) De beoordeling van het bezwaar, overwegingen commissie

De commissie overweegt aan de hand van de bezwaargronden, de dossierstukken en het ter zitting gestelde, het volgende.

Juridisch kader

Om een aanvraag zorgvuldig te kunnen beoordelen, dient de aanvrager de benodigde gegevens en bescheiden te verschaffen waarover hij redelijkerwijs kan beschikken.² Vervolgens kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de verstrekte gegevens onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking. De aanvrager dient dan wel in de gelegenheid te zijn gesteld om de aanvraag binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn aan te vullen.³ Bovendien dient het bestuursorgaan binnen vier weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken, het besluit om de aanvraag niet te behandelen bij de aanvrager bekend te maken.⁴ Voor zover de aanvraag betrekking heeft op het afwijken van een bestemmingsplan, is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist indien geen gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of de kruimelgevallenregeling.⁵ Die ruimtelijke onderbouwing moet voldoen aan een aantal vereisten.⁶ Zo moet de uitkomst van het onderzoek worden beschreven en de uitvoerbaarheid van het plan moet inzichtelijk zijn.⁷ Het is vaste rechtspraak dat het bestuursorgaan tijdig moet bezien welke procedure op een aanvraag van toepassing is.⁸

Overwegingen commissie

De vraag die voorligt is of het college terecht en op de juiste gronden de aanvragen buiten behandeling heeft gesteld. De commissie overweegt als volgt.

De aanvragen dateren van 22 december 2023. Op 17 januari 2024 heeft vervolgens een overleg plaatsgevonden tussen onder andere de heer [REDACTED] van Brekelmans Vastgoed B.V. en het college. Tijdens dit overleg is ook gesproken over alternatieve plannen. Het college gaf daarom aan dat het niet wenselijk is de aanvragen al te beoordelen, als nog niet duidelijk is of de plannen gaan worden uitgevoerd zoals werd aangevraagd. Hierop werd afgesproken de aanvragen voorlopig niet in behandeling te nemen. Omdat tijdens het volgende overleg, op 22 maart 2024, bleek dat aanvrager hiervan niet op de hoogte was, heeft het college aanvrager gevraagd schriftelijk te bevestigen de aanvragen nog niet in behandeling te nemen. Op 29 maart heeft bezwaarmaker namens aanvrager daarom schriftelijk bevestigd dat aanvrager instemt met het opschorten van de beslistermijn tot 1 september 2024. Dit is door het college op 24 juni 2024 schriftelijk bevestigd.

Op 23 juli 2024 werd een deel van de opgevraagde gegevens ontvangen. Op 17 september 2024 werd daarom om een aanvulling verzocht. Hierop werden op 12 december 2024 deels, maar nog steeds niet alle, gegevens ontvangen.

² Artikel 4:2, tweede lid Awb

³ Artikel 4:5, eerste lid onder c Awb

⁴ Artikel 4.5, vierde lid Awb

⁵ Artikel 2.12, eerste lid onder a Wabo

⁶ Artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor)

⁷ Artikel 3.1.6, eerste lid Bro

⁸ ABRvS 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1465

Vervolgens heeft het college op 18 maart 2025 (verzenddatum 20 maart 2025) besloten de aanvragen buiten behandeling te stellen. De commissie merkt op dat de aanvragen enkel buiten behandeling mochten worden gesteld binnen vier weken nadat de aanvullende gegevens binnen zijn of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.⁹ Het besluit om de aanvragen niet te behandelen, dient bovendien binnen deze vier weken aan aanvrager bekend te worden gemaakt.¹⁰ De termijn hiervoor liep af op 9 januari 2025 (vier weken na het ontvangen van het laatste onvolledige deel van de gegevens op 12 december 2024). Het college heeft dit echter pas gedaan op 18 maart 2025. Het college heeft dus na de termijn van vier weken de aanvragen nog buiten behandeling gesteld. Dat betekent dat het college dit niet meer mocht doen.¹¹ Het betreft hier daarom onbevoegd genomen besluiten. De commissie adviseert het college daarom de bestreden besluiten te herroepen en de aanvragen alsnog inhoudelijk te beoordelen. Aangezien dit een volledige heroverweging betreft, dient het college ook de overige bezwaargronden te beoordelen.

Proceskostenvergoeding

Nu er door bezwaarmaker is verzocht om een vergoeding van de proceskosten¹² en de commissie van mening is dat er sprake is van een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid, adviseert de commissie het college eveneens over te gaan tot het vergoeden van de proceskosten. De commissie adviseert hierbij een bedrag toe te kennen van € 1.294,-. Dit bedrag komt tot stand door 1 punt toe te kennen voor het schrijven van het bezwaar en 1 punt voor het aanwezig zijn tijdens de hoorzitting, waarbij een gemiddeld gewicht aan de zaak wordt toegekend (wegingsfactor 1).¹³

5) Conclusie

Gezien bovenstaande adviseert de commissie:

1. Het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren en de bestreden besluiten te herroepen;
2. Aan bezwaarmaker een vergoeding voor de gemaakte kosten in bezwaar toe te kennen ter hoogte van 2 procespunten (het indienen van bezwaar en het verschijnen ter zitting) met gemiddelde weging, zijnde € 1.294,-.

Geldrop, 5 september 2025

De Commissie voor Bezwaarschriften,

De secretaris,



de voorzitter,



Bijlage: Wettelijk kader

⁹ CRvB 29 juni 2004, ECLI:NL:CRVB:2004:AP8628

¹⁰ Tekst en Commentaar bij artikel 4:5, vierde lid Awb

¹¹ Artikel 4:5, vierde lid Awb

¹² Artikel 7:5, tweede lid Awb

¹³ Artikel A, B en C Bijlage bij Besluit proceskosten bestuursrecht

Wettelijk kader

Artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 4:2 Awb

1. De aanvraag wordt ondertekend en bevat ten minste:
 - a. de naam en het adres van de aanvrager;
 - b. de dagtekening;
 - c. een aanduiding van de beschikking die wordt gevraagd.
2. De aanvrager verschaft voorts de gegevens en bescheiden die voor de beslissing op de aanvraag nodig zijn en waarover hij redelijkerwijs de beschikking kan krijgen.

Artikel 4:5 Awb

1. Het bestuursorgaan kan besluiten de aanvraag niet te behandelen, indien:
 - a. de aanvrager niet heeft voldaan aan enig wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag, of
 - b. de aanvraag geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, of
 - c. de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking, mits de aanvrager de gelegenheid heeft gehad de aanvraag binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn aan te vullen.
2. Indien de aanvraag of een van de daarbij behorende gegevens of bescheiden in een vreemde taal is gesteld en een vertaling daarvan voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking noodzakelijk is, kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen, mits de aanvrager de gelegenheid heeft gehad binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn de aanvraag met een vertaling aan te vullen.
3. Indien de aanvraag of een van de daarbij behorende gegevens of bescheiden omvangrijk of ingewikkeld is en een samenvatting voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking noodzakelijk is, kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen, mits de aanvrager de gelegenheid heeft gehad binnen een door het bestuursorgaan gestelde termijn de aanvraag met een samenvatting aan te vullen.
4. Een besluit om de aanvraag niet te behandelen wordt aan de aanvrager bekendgemaakt binnen vier weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

Artikel 6:5 Awb

1. Het bezwaar- of beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. de dagtekening;
 - c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht;
 - d. de gronden van het bezwaar of beroep.
2. Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd.
3. Indien het bezwaar- of beroepschrift in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, dient de indiener zorg te dragen voor een vertaling.

Artikel 7:5 Awb

1. Tenzij het horen geschiedt door of mede door het bestuursorgaan zelf dan wel de voorzitter of een lid ervan, geschiedt het horen door:
 - a. een persoon die niet bij de voorbereiding van het bestreden besluit betrokken is geweest, of
 - b. meer dan een persoon van wie de meerderheid, onder wie degene die het horen leidt, niet bij de voorbereiding van het besluit betrokken is geweest.
2. Voor zover niet bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, besluit het bestuursorgaan of het horen in het openbaar plaatsvindt.

Artikel 7:15 Awb

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.
 2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.
- (..)

Artikel 2:12, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor)

Voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing

Artikel 3.1.6, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
 - d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Gemeente Geldrop-Mierlo
de Meent 2
5664 GC GELDROP

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

(0411) 618 618
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	:	26 juni 2026	Behandeld door	:	██████████
Ons kenmerk	:	396922 / 396931	Doorkiesnummer	:	
Uw kenmerk	:		E-mailadres	:	██████████
Onderwerp	:	Bedrijventerrein De Barrier Geldrop	Bijlagen	:	
			Verzonden	:	26 juni 2026

Beste heer/mevrouw,

Waterschap De Dommel heeft via de officiële bekendmakingen kennisgenomen van de ontwerp omgevingsplannen:

- NL.IMRO.1771.OVenergiehub-ON01;
- NL.IMRO.1771.OVrestaurant-ON01;
- NL.IMRO.1771.OVwasstraat-ON01.

De drie ontwikkelingen maken onderdeel uit van één gebiedsontwikkeling en hebben gezamenlijk invloed op de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied.

Geen instemming

Waterschap De Dommel kan niet instemmen met de ontwerp omgevingsplannen in de huidige vorm. De wateraspecten zijn onvoldoende uitgewerkt, waardoor niet inzichtelijk is gemaakt dat de drie ontwikkelingen gezamenlijk leiden tot een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Hierdoor kan niet worden beoordeeld of de ontwikkelingen hydrologisch verantwoord kunnen worden gerealiseerd. Hieronder lichten wij onze zienswijze nader toe.

Water onvoldoende uitgewerkt

In de ontwerpplannen is het waterbelang slechts beperkt uitgewerkt. Een integrale beoordeling van de effecten van de drie ontwikkelingen op het bestaande watersysteem ontbreekt.

Waterhuishoudkundig rapport ontbreekt

De drie ontwikkelingen dienen in samenhang te worden beschouwd. Gelet op de gezamenlijke omvang van de ontwikkelingen van meer dan 10.000 m² dient er een integraal waterhuishoudkundig rapport te worden opgesteld.

In dit rapport dient inzichtelijk te worden gemaakt welke gevolgen de ontwikkelingen gezamenlijk hebben voor het watersysteem en op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ook dient te worden onderbouwd hoe waterberging, infiltratie en afvoer worden vormgegeven en hoe negatieve effecten op de omgeving worden voorkomen.

Overleg

Gelet op de hierboven genoemde aandachtspunten denkt Waterschap De Dommel graag met de gemeente en ontwikkelaar mee over de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige onderbouwing en de ontwikkeling van een robuust watersysteem voor het plangebied.

Met vriendelijke groet,



Manager Externe Planvorming

Omgevingsvergunning
GEWEIGERD

PEUTZ

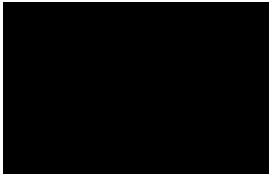
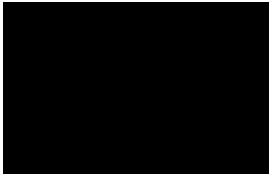
Realisatie restaurant op De Barrier te Geldrop

Ruimtelijke onderbouwing



Realisatie restaurant op De Barrier te Geldrop

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever: Brekelmans Vastgoed bv
Rapportnummer: O 16587-9-RA
Datum: 11 december 2024
Referentie: TKe/TKe/KS/O 16587-9-RA
Verantwoordelijke: 
Opsteller: 

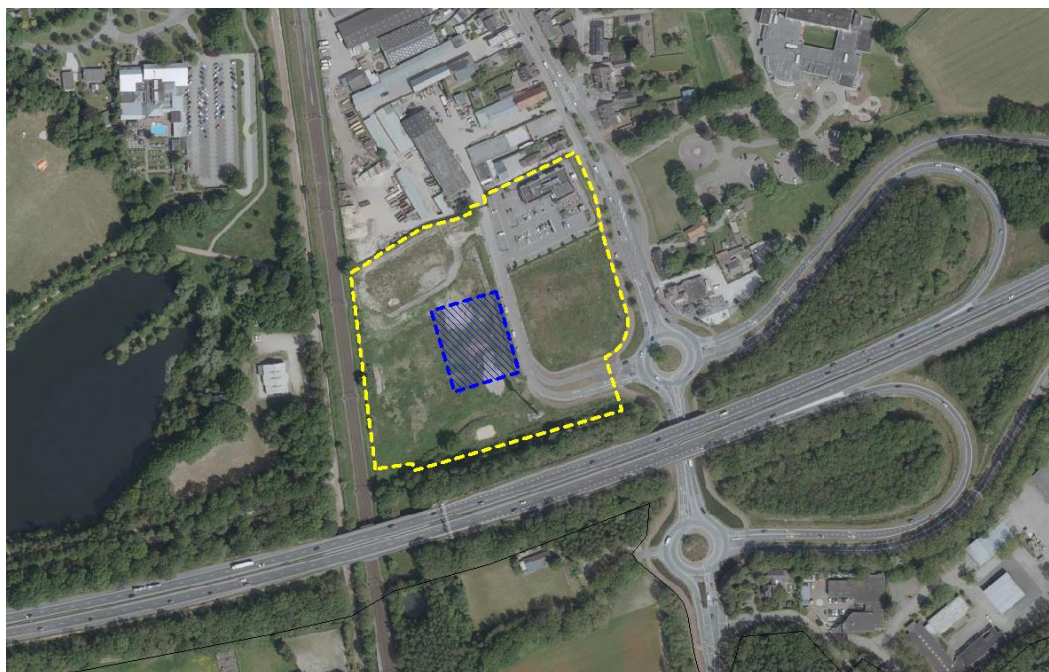
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Afwijking van het bestemmingsplan	4
2	Situering en gebruik plangebied	6
2.1	Situering en bestaande situatie	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
2.3	Beoogde situatie	7
2.4	Strijd met het bestemmingsplan	10
3	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	M.e.r.-beoordeling	16
4.2	Verkeer en parkeren	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	18
4.4	Geluid	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Bodemkwaliteit	23
4.8	Water	23
4.9	Natuur	25
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.11	Kabels en leidingen	28
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6	Conclusie	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Brekelmans Vastgoed b.v. is eigenaar van de gronden van het gebied De Barrier te Geldrop. Brekelmans is voornemens in een deel van het gebied een (fastfood)restaurant te realiseren, zie figuur f 1.1. Beoogd wordt het restaurant centraal op het bedrijventerrein te realiseren.



f 1.1 Globale situering Bedrijventerrein De Barrier (geel) en planlocatie restaurant (blauw).

Het restaurant betreft een vestiging van KFC, met drive-thru, parkeerterrein en klein buitenterras.

Door het college van Burgemeester en Wethouders is reeds op 13 maart 2018 positief besloten op het ingediende principe-verzoek om medewerking te verlenen aan meerdere initiatieven op De Barrier, waaronder een restaurant.

1.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een restaurant past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier" van de gemeente Geldrop.

Om het plan te kunnen realiseren wordt daarom een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan aangevraagd conform art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

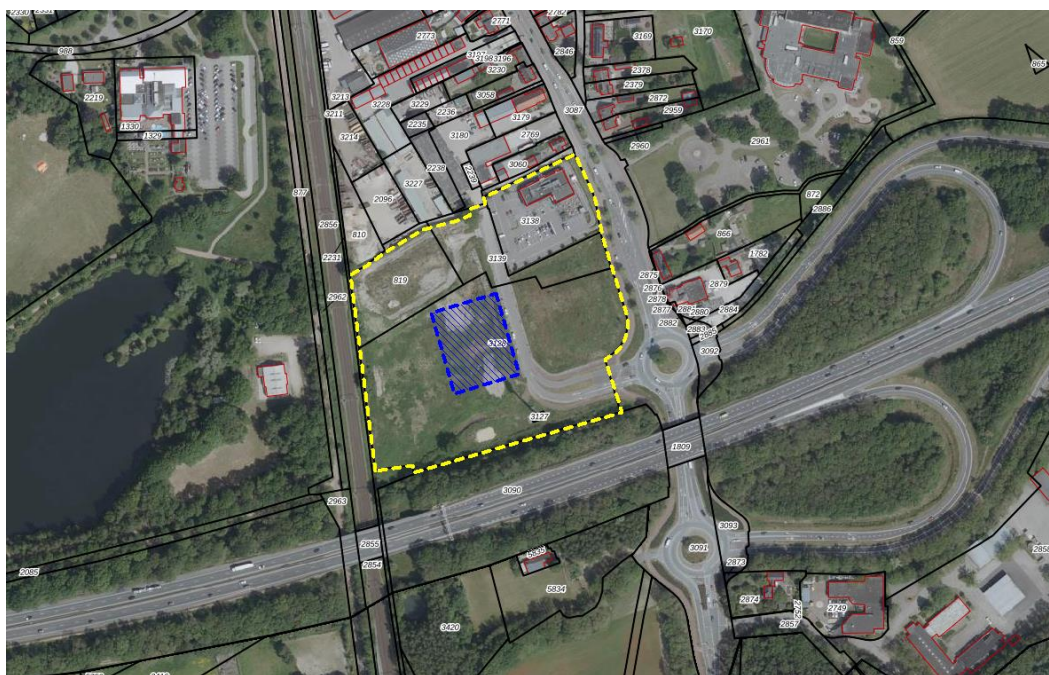
In voorliggende geval wordt voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (afwijken van het bestemmingsplan) voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend, een en ander conform artikel 2.7, eerste lid van de Wabo.

2 Situering en gebruik plangebied

2.1 Situering en bestaande situatie

Bedrijventerrein De Barrier is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Geldrop, tussen het spoor, de A67 en de Bogardeind, zie figuur f 2.1. In de bestaande situatie ligt een groot deel van het terrein braak. In de noordoosthoek is een McDonalds gevestigd. Ten noorden van de planlocatie liggen meerdere bedrijven. Aan de overzijde van het Bogardeind ligt onder andere een boutique hotel en enkele woningen.

Het plangebied waar voorliggende aanvraag betrekking op heeft, betreft de kadastrale percelen Geldrop, sectie E, nummer 3128 (deels) en omvat ca. 3.170 m².



f 2.1 Bedrijventerrein De Barrier (geel) en planlocatie (blauw).

2.2 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 bedrijven 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, met daaraan ondergeschikte kantoren.

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

In figuur f 2.2 is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven. Het beoogde restaurant bevindt zich centraal op het bedrijventerrein De Barrier, in de bestemming "Bedrijf".



f 2.2 Verbeelding bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier".

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.

2.3 Beoogde situatie

Beoogd wordt een (fastfood)restaurant centraal op het bedrijventerrein te realiseren. Het restaurant betreft een vestiging van KFC, met drive-thru, parkeerterrein en klein buitenterras.



O 16587-9-RA 8

De locatiekeuze wordt uiteraard ingegeven door de strategische ligging van het plangebied nabij de rijksweg A67 en het Bogardeind. De locatie is een bestaand, maar nog niet volledig ingevuld, bedrijventerrein dat geschikt is voor de vestiging van de beoogde bedrijfsfuncties. Rondom het bedrijventerrein zijn groenvoorzieningen.

In figuur f 2.4 en f 2.5 zijn ter illustratie (indicatief) enkele aanzichten opgenomen van een KFC-restaurant.



f 2.4 Impressie gevelaanzichten restaurant (ter illustratie). Bron: XS Architecten.



f 2.5 Impressie aanzicht restaurant (ter illustratie).

2.4 **Strijd met het bestemmingsplan**

Een restaurant is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan een restaurant ingedeeld worden in milieucategorie 1. 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; de invloed op de omgeving is niet groter dan de rechtstreeks toegestane bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied.

De gemeente Geldrop-Mierlo stelt zich echter op het standpunt dat er voor de aangevraagde activiteit geen toepassing aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden gegeven. Aanvrager deelt dit standpunt niet. Deze onderbouwing is daarom zo opgesteld dat het kan dienen als motivering van zowel een binnen- als buitenplanse afwijkmogelijkheid.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk hierin maakt en welke richting meegegeven wordt aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het gaat dan om belangen zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, bescherming van cultureel erfgoed en dergelijke.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied zijn geen relevante rijksbelangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren aan de hand van de ladder.

Art. 3.1.6, lid 2 Bro is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ruimtelijk besluit dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

Gelet op de mogelijkheden van het bestemmingsplan (bedrijven met milieucategorie 2 t/m 3.2), kan gesteld worden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend initiatief komt voort uit een vestigingsbehoefte die door de fastfoodketen uiteraard uitvoerig is onderzocht. Op de beoogde locatie kan een nieuw, modern restaurant gerealiseerd worden die -mede met het oog op de locatie in de nabijheid van belangrijke infrastructuur- het verzorgingsgebied goed bediend. De nieuwe locatie zorgt voor een optimale benutting van het stedelijke gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee wel aan de beginselen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

Structuurvisie A67 Leenderheide – Zaarderheiken

In april 2020 is de Structuurvisie A67 Leenderheide – Zaarderheiken vastgesteld. In deze visie wordt onder andere een verbreding van de A67 tussen Leenderheide en Geldrop voorgesteld als oplossing voor de problemen met de doorstroming en verkeersveiligheid.

In de Structuurvisie is een ruimte-reservering opgenomen op de gronden van bedrijventerrein De Barrier ten behoeve van de toekomstige verbreding van de A67. Over

de interpretatie van deze ruimte-reservering zijn veelvuldig gesprekken gevoerd met Rijkswaterstaat. Door de gemeente Geldrop-Mierlo is begin 2023 een tekening (tekening 'ruimtebeslag aansluiting A67 - Barrier') gedeeld met de initiatiefnemer over de juiste interpretatie van de vrijwaringszone/ruimte-reservering. De beoogde bebouwing wordt gesitueerd buiten deze zone.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van het plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant - visie op de Brabantse leefomgeving' is in december 2018 vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Nadere uitwerking van de visie in bindende regels vindt plaats in de Omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij

de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid met "verstedelijking afweegbaar" ¹. Ook geldt in het plangebied het werkingsgebied 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'.

Volgens de Interim verordening dient het bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten, invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met onder meer zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt volgens de Interim verordening in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Conclusie provinciaal beleid

De zorgvuldige inpassing van een restaurant op de rand van stedelijk gebied, op een locatie die reeds is bestemd voor bedrijvigheid (bestaand bouwperceel) maar al lange tijd braak ligt en gebaseerd is op een concrete ruimtevraag van een concrete initiatiefnemer, is passend binnen de provinciale beleidskaders.

Voor wat betreft de kaders inzake water wordt verwezen naar de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Begin 2023 is de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 vastgesteld. Deze visie vormt de integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving, waarmee de gemeente een koers uit zet voor de lange termijn.

De gemeente benoemt in de visie de ambitie om zich in de toekomst door te ontwikkelen als groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid.

¹ In dit geval had de provincie in de Verordening eigenlijk al de aanduiding 'Stedelijk gebied' moeten toepassen. Het bedrijventerrein waar het plangebied deel van uit maakt is immers reeds sinds 2010 bestemd met bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd'. Realisatie van bedrijfsbestemmingen is op basis van de vigerende planologische kaders dus rechtstreeks toegestaan.

Om dit te bereiken zijn er zes speerpunten uitgewerkt:

1. Duurzaam verbonden in de regio
2. Doorlopend groen
3. Een stralend middelpunten (in Geldrop en Mierlo)
4. Naar groene sociale wijken
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Versterken economische kracht.

Voor wat betreft de bedrijventerrein -inclusief De Barrier- geeft de Omgevingsvisie de volgende analyse en beleidslijnen:

In Geldrop-Mierlo hebben (bijna) alle bedrijventerreinen een gemengd profiel en liggen nieuwe concepten niet voor de hand. We streven wel naar een scherper profiel, waardoor de bedrijventerreinen (grotendeels) ook echt geschikt blijven voor (industriële, technische en dienstverlenende) bedrijvigheid. Daarom zetten we in op kleinschalige en gerichte herstructureringen op kavelniveau, waardoor we bestaande (lokale) bedrijven of groeiende bedrijven kansen geven zich te vestigen of uit te breiden. We kiezen daarvoor voor de volgende beleidslijnen:

- We staan geen woningen meer toe op bedrijventerreinen.
- We beperken functies als perifere detailhandel en consumentgerichte activiteiten tot enkele afgebakende delen van de bedrijventerreinen langs doorgaande wegen, zoals bij de Barrier, de Bijenkorf en Emopad.
- We streven naar de vestiging van nieuwe technische bedrijven, MKB of dienstverlening en geven dit type bedrijven uitbreidingsruimte of flexibiliteit in bebouwing.

Conclusie gemeentelijk beleid

De Barrier wordt in de Omgevingsvisie benoemt als een bedrijventerrein met consumentgerichte activiteiten, waarbij de ligging langs een doorgaande weg relevant is. Het voorliggend initiatief past binnen deze kaders.

4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van "grotere" plannen, is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. M.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Als dat zo is moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

In onderdeel C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (de 'C- en D-lijst') is per categorie van activiteiten een drempelwaarde gegeven. Als de activiteit groter is dan de drempelwaarde in de C-lijst moet er altijd een m.e.r.-procedure doorlopen worden. De activiteit is dan direct m.e.r.-plichtig. Boven de drempelwaarde in de D-lijst is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht voor besluiten en m.e.r.-plicht voor plannen die kaderstellend zijn. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag motiveren of een MER al dan niet nodig is (de zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling").

De uitbreiding van een bedrijventerrein valt binnen categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*, waarbij een drempelwaarde van toepassing is van 100 hectare. Het plangebied omvat aanzienlijk minder dan de drempelwaarde van 100 hectare (<1 hectare).

Bij de m.e.r.-beoordeling staat centraal of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden. Conform bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. vindt de beoordeling plaats aan de hand van vier hoofdcriteria:

- de kenmerken van de activiteiten (omvang, verontreiniging en hinder);
- de locatie waar de activiteit plaatsvindt (kwetsbaarheid grondgebruik, landschap, bevolkingsdichtheid);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben (bereik, grootte, complexiteit, duur, omkeerbaarheid van het effect);
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie met andere projecten).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan tevens als basis dienen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de in voorliggende onderbouwing en met name de navolgende paragrafen gepresenteerde informatie omtrent kenmerken van het project, de plaats van het project, de potentiële effecten van het project en de samenhang met andere activiteiten kan gesteld worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een MER is dan ook niet nodig.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Reeds in 2020 heeft bureau Goudappel verkeerskundig onderzoek uitgevoerd in relatie tot de beoogde realisatie van een restaurant (en andere bestemmingen) op bedrijventerrein De Barrier. Door Goudappel is aangegeven dat het restaurant een verkeersgeneratie kent van ca. 900 voertuigbewegingen per etmaal (weekdaggemiddeld).

Binnen het vigerende bestemmingsplan en de bestemming "Bedrijf" zijn reeds diverse functies toegestaan. Deze functies (kantoren, kennisintensieve bedrijven) kennen uiteraard ook een verkeersgeneratie, welke vervalt.

Er is derhalve door de nieuwe planinvulling sprake van een beperkte toename van verkeer van en naar het plangebied. Dit verschil wordt verkeerskundig als niet relevant beschouwd.

De bestaande ontsluitings-infrastructuur, die het plangebied verbindt met het Bogardeind middels een turbo-rotonde, wordt als toereikend beschouwd. In eerdere studies is immers rekening gehouden met een totale verkeersgeneratie van 4.818 motorvoertuigen per etmaal voor De Barrier.

Parkeren

Conform de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (2023)', dient voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit deze nota. Uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op eigen terrein.

Voor een restaurant gaat de parkeernota uit van een parkeervraag van 13 per 100 m². Het horeca-programma omvat 371 m², dit geeft derhalve een parkeervraag van 48 parkeerplaatsen.

In het plan zijn 63 parkeerplaatsen opgenomen, teneinde te waarborgen dat steeds voldoende parkeerruimte beschikbaar is.

Voor wat betreft fietsparkeren gaat de Nota parkeernormen uit van 8 tot 35 parkeerplaatsen per 100 m² voor een fastfoodrestaurant. Dit geeft een bandbreedte van 30 tot 130 fietsparkeerplaatsen. Gegeven de locatie van het restaurant, wordt een lage fietsparkeervraag verwacht. In het plangebied zullen derhalve 30 tot 50 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden om in deze vraag te voorzien (deze zijn vooralsnog niet op tekening ingetekend).

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Voorliggende situatie

In voorliggende situatie wordt op gronden die reeds een bedrijfsbestemming kennen een restaurant gerealiseerd. Restaurants worden op grond van de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 1. Bij deze categorie hoort in geval van een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter, er zijn dus geen milieugevoelige bestemmingen gesitueerd binnen de richtafstand.

N.B. ter plaatse van de bestemming Bedrijf zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds bedrijven van milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Conclusie

De richtafstand overlapt niet met milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de omgeving. Omdat de richtafstand niet overschreden wordt, is nader onderzoek naar de werkelijk te verwachten milieuhinder (stof, geur, geluid, gevaar) van de bedrijfslocatie niet noodzakelijk: het bedrijf wordt qua milieu-effecten passend geacht gezien de ruime afstand tot milieugevoelige bestemmingen.

In de omgeving van het plangebied zijn voorts geen bedrijven gevestigd die een relevante hinder veroorzaken voor de beoogde bedrijfsontwikkeling, danwel belemmerd worden door de realisatie van de nieuwe bedrijvigheid. Er is bijvoorbeeld geen sprake van risicocontouren van reeds in de omgeving gevestigde bedrijven over het plangebied.

4.4 Geluid

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, valt het initiatief onder milieucategorie 1 met een daarbij behorende richtafstand in gemengd gebied van 0 meter. Binnen deze afstand zijn geen geluidgevoelige bestemmingen gelegen, de dichtstbijgelegen woningen zijn gelegen op meer dan 100 meter afstand, aan de overzijde van het Bogardeind.

Er bestaan derhalve voor wat betreft geluid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Ten behoeve van de planvorming zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. De NIBM-tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. Voor de berekeningen wordt in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens wordt aldus vastgesteld of de bijdrage van een plan aan de lokale luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" is.

De resultaten van de berekening met de NIBM-tool (versie 24-04-2024) zijn onderstaand weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	900
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,40
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conform de uitkomsten van de NIBM-tool is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Overigens zijn de achtergrondconcentraties in de omgeving van het plangebied dermate laag (zie alinea hieronder), dat ook indien de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit hoger zou zijn, nog altijd sprake is van een inpasbare situatie.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedragen (op grond van de Atlas Leefomgeving) in 2020 nabij het plangebied respectievelijk worstcase 25 µg/m³, 18 µg/m³ en 10 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat.

Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen beperkt bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De totale concentraties verontreinigende stoffen blijft ruimschoots onder de van toepassing zijnde grenswaarden. In het plangebied is ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van risicovolle activiteiten, zoals met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn. Ten behoeve van de bepaling van het externe risico worden twee risicomaten gehanteerd, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

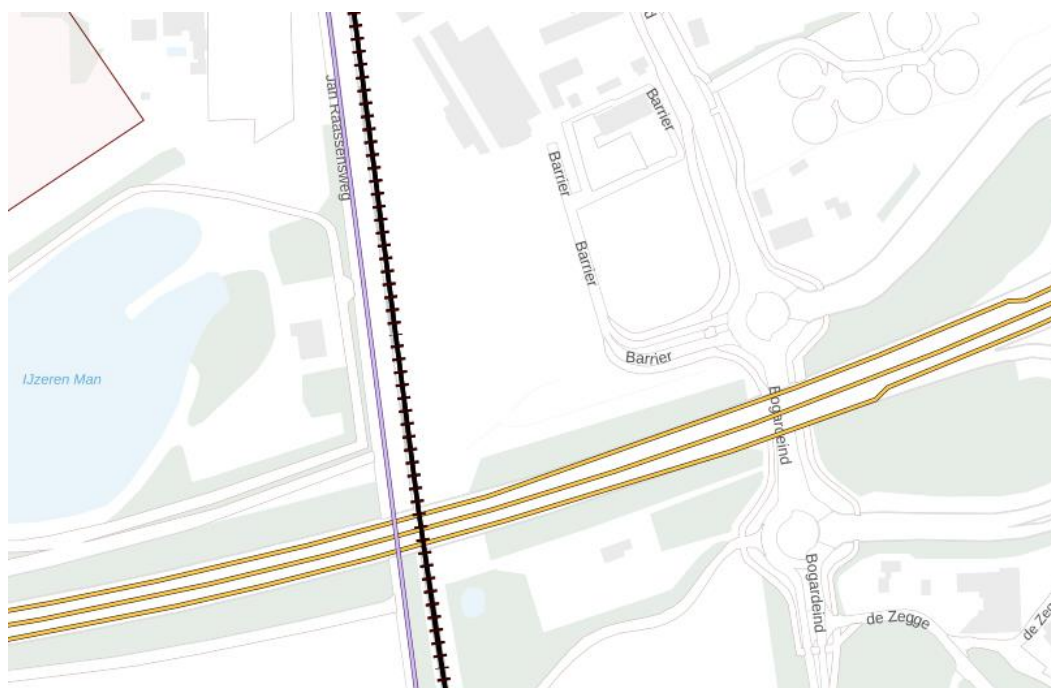
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke

stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat kwetsbare objecten zoals woningen en zorginstellingen niet zijn toegestaan binnen de 10^{-6} contour. De contouren worden berekend aan de hand van met name stofeigenschappen zoals giftigheid en brandbaarheid. Ook zijn locatiespecifieke eigenschappen van belang (hoogteligging, wissels, overgangen e.d.).

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van een gegeven aantal personen komt te overlijden in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een factor van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Inventarisatie

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere risicobronnen aanwezig, zie figuur f 4.1 voor de uitsnede van de Atlas Leefomgeving. Het betreft zowel de rijksweg A67 als het spoor als een buisleiding (hogedruk aardgasleiding) parallel aan het spoor.



f 4.1 Uitsnede Atlas Leefomgeving.

Het plangebied van het restaurant ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en ook buiten de plasbrandaandachtsgebieden, maar wel binnen het gebied waar het groepsrisico aandacht heeft.

In 2016 is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot het bedrijventerrein De Barrier. Uit dit onderzoek (waarin dezelfde risicobronnen zijn opgenomen als bovenstaand beschreven) blijkt dat het groepsrisico beperkt is. De realisatie van een restaurant in plaats van de ter plaatse reeds rechtstreeks toegestane bedrijfsbestemmingen leidt niet tot andere conclusies.

Inzake zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid stelt het rapport van de ODZOB:

"Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten

Het gebied heeft één centrale toegangsweg. Omdat in geval van een calamiteit een tweede toegangsweg noodzakelijk is, is in het verleden al geregeld dat er een (alternatieve) extra toegang gerealiseerd kan worden door gebruik te maken van het fietspad. De hulpdiensten zijn hiervan op de hoogte.

Ten aanzien van brandweervoertuigen wordt bij een planontwikkeling gekeken naar de opkomsttijd van de eerste tankautospuiter. Deze tijd worden vervolgens vergeleken met de zorgnorm beschreven in het "Besluit Wet Veiligheidsregio's" die vastgesteld is door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Specifiek voor het plangebied gelden de volgende zorgnormen, waarbij het uitgangspunt is dat het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit industrie:

- voor industrie geldt dat binnen 10 minuten de eerste tankautospuiter aanwezig is.

Zelfredzaamheid

Het plan betreft het realiseren van de functie bedrijven. Er worden geen objecten voor verminderd zelfredzame personen mogelijk gemaakt. Personen binnen het plangebied worden als zelfredzaam gezien.

Conclusie

Samengevat kan worden gesteld dat het groepsrisico hiermee in voldoende mate is verantwoord.

De hoogte van het groepsrisico wordt acceptabel geacht."

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7 Bodemkwaliteit

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Voorliggende situatie

Ten behoeve van de planvorming is reeds in 2016 een verkennend bodemonderzoek bodem uitgevoerd voor bedrijventerrein De Barrier. In de conclusies van het rapport is het volgende vermeld:

"In de zwak puinhoudende bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PCB, zink en kwik aangetoond. De zintuiglijk schone boven en ondergrond bevat geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen, minerale olie en naftaleen.

De waterbodem van de aanwezige waterloop W1 wordt als 'altijd toepasbaar' geclassificeerd voor de toepassing in oppervlaktewater en voldoet aan 'AW2000' voor de toepassing op landbodem. De waterloop W2 voldoet aan de 'Klasse A' voor toepassing in oppervlaktewater en 'Klasse industrie' voor toepassing op landbodem. De waterbodem uit de watergangen is verspreidbaar op het aangrenzend perceel. Conform de CROW-publicatie 132 zijn voor werkzaamheden in de waterbodem veiligheidsmaatregelen volgens de basisklasse in relatie tot verontreinigde grond noodzakelijk.

De vooraf opgestelde hypothese 'grootschalige onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogd gehalte in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie."

Het onderzoek dateert uit 2016. Omdat tussentijds geen activiteiten in het plangebied hebben plaatsgevonden, worden de conclusies van het onderzoek nog als actueel beschouwd.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 Water

Inleiding

Het Nederlands waterbeleid streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Beleid gemeente Geldrop-Mierlo

Het gemeentelijk rioleringsbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2023-2027). Hierin staat welke keuzes de gemeente maakt over hoe zij om gaat met afvalwater, regenwater en grondwater.

In het GRP zijn de volgende speerpunten benoemd:

1. Duurzame waterketen: De inzameling en het transport van afvalwater moet zo doelmatig mogelijk plaatsvinden zodat de volksgezondheid niet in het geding komt.
2. Een klimaatbestendig watersysteem: We gaan het systeem zo inrichten dat we de klimaatveranderingen beter kunnen opvangen. Iedereen heeft hier een verantwoordelijkheid. Bij nieuwbouw moet regenwater voortaan eerst in een berging op eigen terrein worden opgevangen voordat het mag worden geloosd op de openbare riolering. Bij reconstructies streven we er naar om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen. De inspanningsverplichting van de gemeente ingeval van hinder of overlast door zware regenval is duidelijker omschreven en aangescherpt.
3. Grondwaterhuishouding in balans: Perceeeigenaren zijn beginsel zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden. Bij alle ontwikkelingen in gebieden moeten we er voor zorgen dat er geen dusdanige wijzigingen in de grondwaterstand ontstaan die aanleiding kunnen geven tot hinder of schade. We streven er naar om zoveel mogelijk regenwater in de bodem te brengen Dit kan rechtstreeks door terreinen onverhard te laten of te maken, dan wel via infiltratievoorzieningen.
4. Water als ordenend principe: Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet het water leidend zijn in de planvorming. Dat betekent dat eerst moet worden gekeken hoe het water kan worden opgevangen en verwerkt, en dat de rest van de ontwikkeling zich daar omheen moet plooien.
5. Gezond, schoon en beleefbaar water: Door het gescheiden inzamelen , en gescheiden houden van regen - en afvalwater voorkomen we onnodige belasting van de waterzuivering maar voorkomen we ook onnodige natuurschade (riool overstorten)
6. Samen werken aan water: De gemeente werkt samen met andere partners in de waterketen. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en Brabant Water. De samenwerkingsverbanden zijn een uitvloeisel van het Bestuursakkoord Water 2011. Met deze platforms wordt kennis uitgewisseld maar ook (rijks-) subsidies aangevraagd.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitsopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een eventuele vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

De gemeente hanteert als ontwerpnorm (ook opgenomen in de Verordening waterberging 2023 van de gemeente) 60 mm berging van hemelwater in de boven- en/of ondergrond en binnen het plangebied. Deze eis geldt voor (nagenoeg) elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie.

In voorliggende situatie, met een feitelijke verhardingstoename van ca. 2.735 m² (ten opzichte van de bestaande situatie) is derhalve sprake van een bergingsopgave van 164 m³. Beoogd wordt deze bergingsopgave middels een nog te ontwerpen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) te realiseren. Overigens is ten opzichte van de planologisch toegestane situatie (bestemming "Bedrijf" met bouwmogelijkheden) geen sprake van een toename.

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een aansluiting op het rioleringssysteem.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij de bouwactiviteiten gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale/positieve herontwikkeling), rekening houdend met de nog te realiseren infiltratievoorziening.

Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

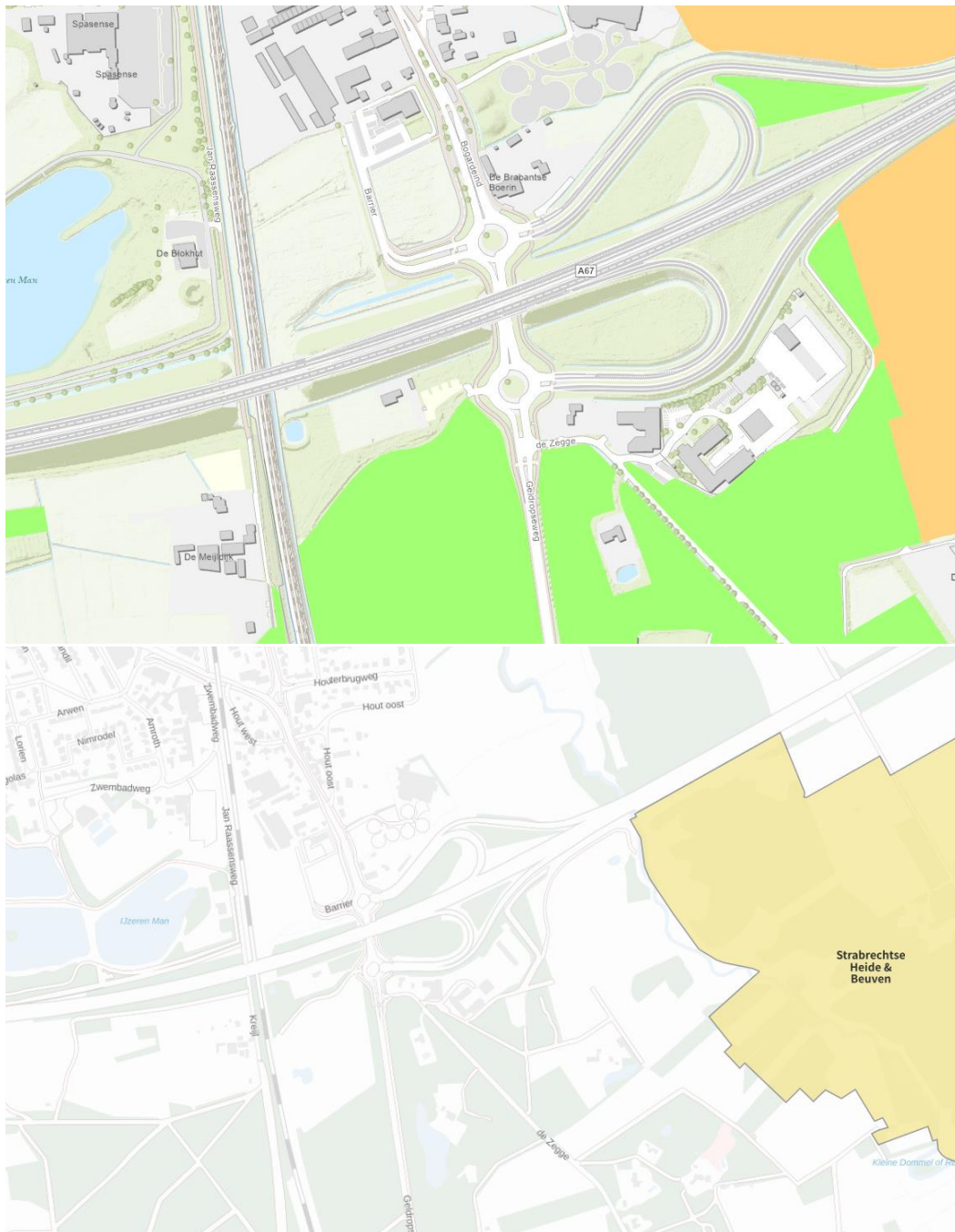
4.9 Natuur

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) en ecologische verbindingszones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.



f 4.2 Situering NNN (boven) en Natura2000 (onder) nabij De Barrier.

Rondom De Barrier zijn -op enige afstand- beschermde natuurgebieden aanwezig. Vanwege de grote afstand is in relatie tot Natura2000-gebieden met name de stikstofdepositie van belang. Stikstofdepositie kan zowel tijdens de bouwfase als gebruiksfase optreden.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen van de Wnb niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

Conclusie

Een natuurtoestemming, indien vereist en niet afzonderlijk eerder aangevraagd, is een onlosmakelijk samenhangende activiteit en haakt in voorkomend geval aan bij de omgevingsvergunningverlening. Artikel 2.7 lid 1 Wabo maakt het mogelijk om een afwijkactiviteit afzonderlijk en voorafgaand aan (eventuele) onlosmakelijk samenhangende activiteiten (waaronder een natuurtoestemming) aan te vragen.

Onderzoek inzake gebieds- en soortenbescherming zal dan ook in een later stadium uitgevoerd worden.

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemming (Waarde – Archeologie) geldt dat bij een omgevingsvergunningaanvraag "bouwen" voor bouwwerken groter dan 25 m² een rapport overlegd dient te worden waarin de

archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zoals het ophogen van de bodem of het uitvoeren van groundbewerkingen.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden weergegeven in of nabij het plangebied. Het plangebied betreft een braakliggend terrein. Er bestaan derhalve voor wat betreft cultuurhistorie geen belemmeringen voor de planvorming.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor de planvorming.

4.11 Kabels en leidingen

Er is geen sprake van relevante kabels en leidingen in of om het plangebied die het initiatief in de weg staan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van de plannen alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten kunnen worden, met daarin onder andere een planschadeverhaalregeling.

Gelet op het bestaande planologische regime op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Barrier" wordt overigens geen planschade verwacht.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als onderdeel van de procedure omtrent vergunningverlening zullen derden in de gelegenheid zijn om hun eventuele bezwaren naar voren te brengen, opdat dit indien nodig betrokken kan worden bij nadere besluitvorming.

6 Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier" uit 2010 is het gebruik van de gronden in het plangebied als (fastfood)restaurant niet toegestaan.

Zoals uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt, bestaan tegen het gebruik van de gronden ten behoeve van een (fastfood)restaurant in principe echter geen stedenbouwkundige, planologische of milieuhygiënische bezwaren; er is sprake van "goede ruimtelijke ordening". Er kan derhalve middels de afgifte van een omgevingsvergunning medewerking verleend worden aan het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Dit rapport bevat:
30 pagina's.

