Weigering omgevingsvergunning wasstraat

Bedrijventerrein ‘De Barrier’, gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1771.OVwasstraat-VA01

Bijlagen

Nr.	Betreft	Datum
1.	Aanvraagformulier publiceerbaar	22-12-2023
2.	Notitie TKeTKeKSO 16587-5-NO, De Barrier Geldrop, binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie wasstraat, Peutz	22-12-2023
3.	Tekening 03, situatie wasstraat, project 547, De Barrier Geldrop, Spierings-Swart architectenbureau	22-12-2023
4.	Ontvangstbevestiging aanvraag wasstraat	4-1-2024
5.	Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning wasstraat gmb-2024-13787	11-1-2024
6.	Verzoek verlenging beslistermijn tot 1 september 2024	29-3-2024
7.	Opschorten beslistermijn + verzoek om aanvulling wasstraat	25-6-2024
8.	Kennisgeving verlenging beslistermijn gmb-2024-279113	27-6-2024
9.	Mail aan aanvrager - uitgebreide procedure - ruon nodig	21-7-2024
10.	Aanvulling Van der Feltz advocaten N.V.	22-7-2024
11.	Besluit buiten behandeling laten aanvraag wasstraat	18-3-2025
12.	Kennisgeving buiten behandeling gestelde aanvraag wasstraat gmb-2025-132447	27-3-2025
13.	Beslissing op bezwaar	2-6-2026
14.	Zienswijze Waterschap De Dommel	26-6-2026
15.	Weigeringsbesluit	25-8-2026

Bijlage 1

Aanvraagformulier publiceerbaar

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8303557
Aanvraagnaam	De Barrier te Geldrop - wasstraat
Uw referentiecode	O 16587-5 / TKe
Ingediend op	22-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Binnenplanse afwijking voor realisatie wasstraat op De Barrier te Geldrop
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

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

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Geldrop-Mierlo
Kadastrale gemeente	Geldrop
Kadastrale sectie	E
Kadastraal perceelnummer	819
Bouwplannaam	De Barrier
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Zie de tekening die als bijlage is bijgevoegd.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	Zie toelichting die als bijlage is toegevoegd.
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Toelichting op de aanvraag O_16587-5-NO	O 16587-5-NO.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
Tekening 03_Situatie_Wasstraat	03 Situatie Wasstraat.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling

Bijlage 2

Notitie TKeTKeKSO 16587-5-NO, De Barrier Geldrop, binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie wasstraat, Peutz

Notitie

betreft:	De Barrier te Geldrop Aanvraag binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie wasstraat op De Barrier te Geldrop
datum:	21 december 2023
referentie:	TKe/TKe/KS/O 16587-5-NO

1 Inleiding

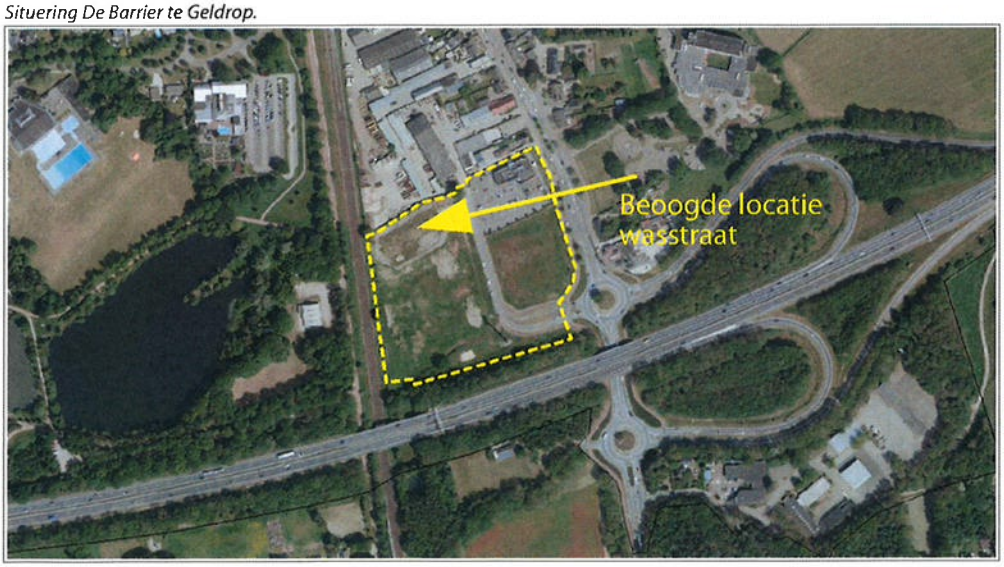
Brekelmans Vastgoed b.v. is eigenaar van de gronden van het gebied De Barrier te Geldrop. In figuur 1.1 is de situering van De Barrier aangeduid.

Brekelmans is voornemens in een deel van het gebied een wasstraat (autowasvoorzieningen) te realiseren, zie figuur 1.2. Beoogd wordt de wasstraat in de noordwesthoek van het bedrijventerrein te realiseren.

De wasstraat zal onder andere voorzien worden van een carwash, wasboxen en stofzuigplaatsen.

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

f1.1 Situering De Barrier te Geldrop.



peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, info@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, voorwaarden volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

f1.2 *Locatie beoogde wasstraat op De Barrier te Geldrop.*



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

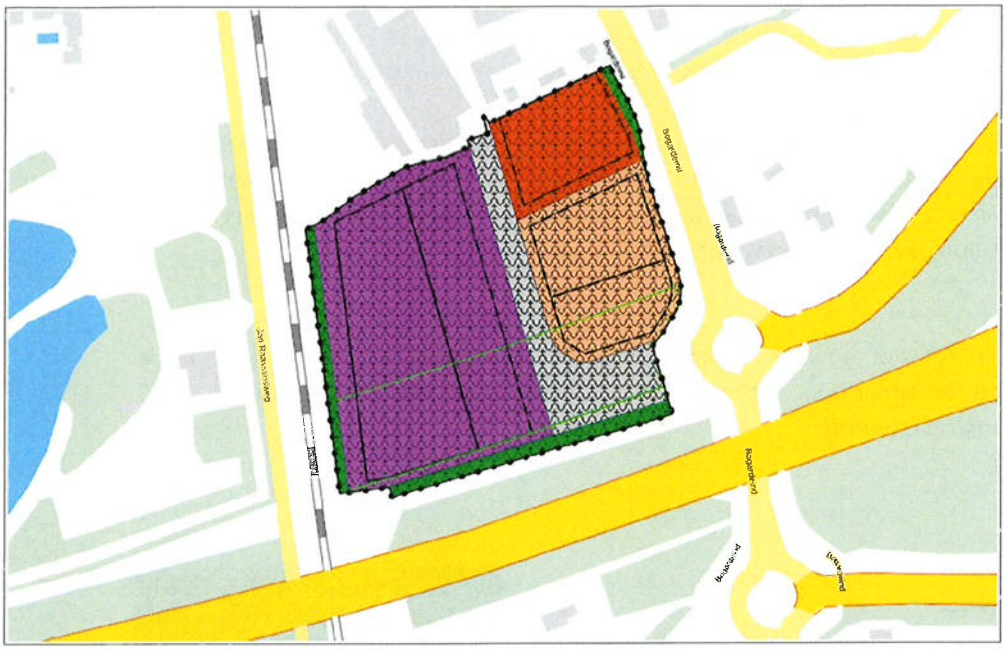
2 Vigerend bestemmingsplan

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

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

In figuur 2.1 is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven. De wasstraat bevindt zich in de noordwesthoek van het plan, binnen de bestemming "Bedrijf".

f2.1 *Uitsnede planverbeelding Bedrijventerrein De Barrier.*



3 Binnenplans afwijken van het bestemmingsplan

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

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

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

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

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een wasstraat geen geluidzoneringplichtige of risicovolle inrichting is.

4 Vervolg

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

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

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

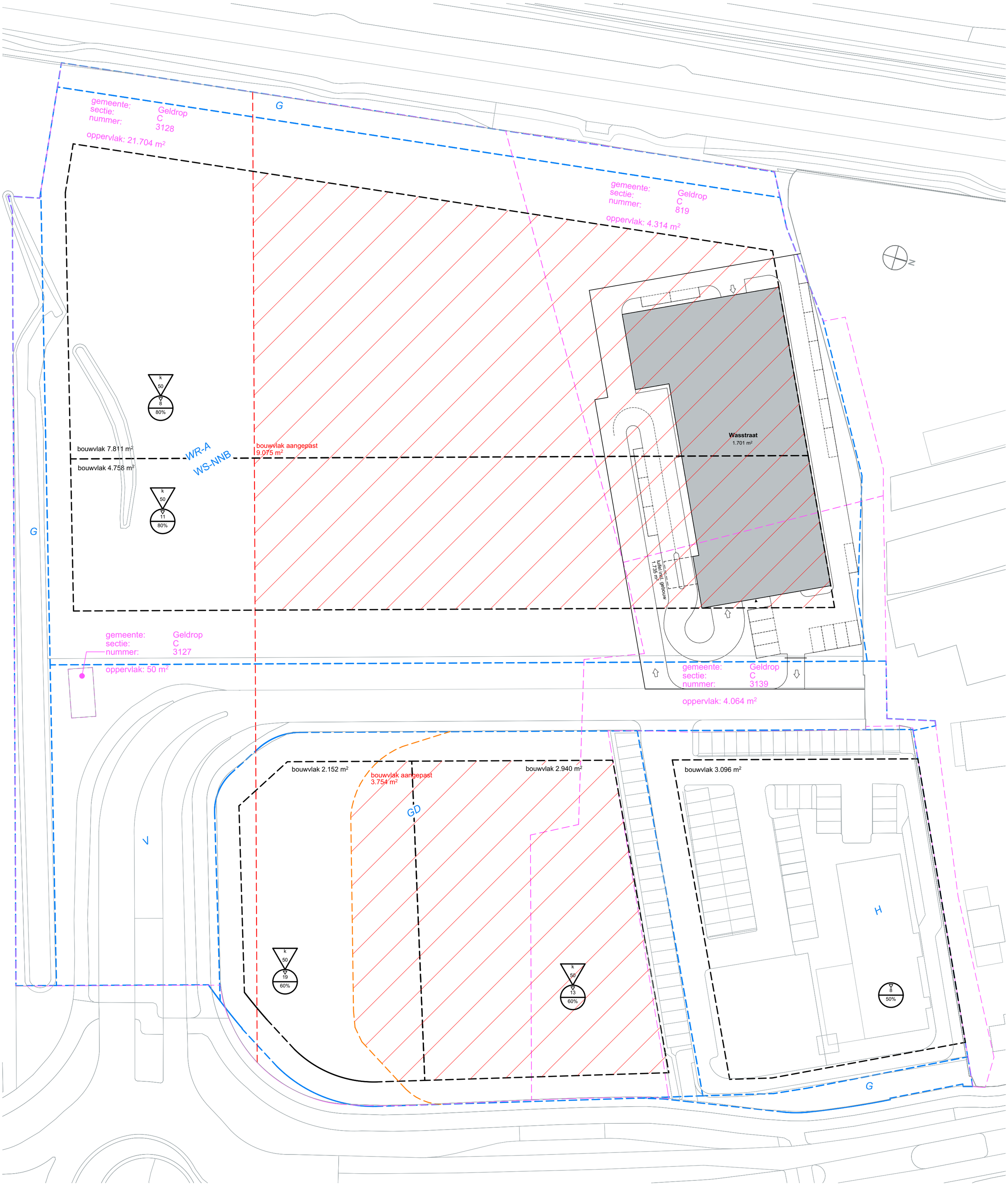
Mook,

[redacted]

Deze notitie bevat:
4 pagina's.

Bijlage 3

Tekening 03, situatie wasstraat, project 547, De Barrier Geldrop, Spierings-Swart architectenbureau



Wasstraat heeft parkeren intern

03	project: 547 De Barrier - december 2023 Geldrop	opdrachtgever: Brekelmans Vastgoed BV Kanaaldijk Zuid 24 5691 NL Son en Breugel	schets: formaat: schaal: datum:	Situatie Wasstraat A2 1:500 19-12-2023	Torenallee 42 - 42 5617 BD Eindhoven 040-02520 530 www.spierings-swart.nl	SPIERINGSSWART ARCHITECTENBUREAU

Bijlage 4

Ontvangstbevestiging aanvraag wasstraat

Geldrop-Mierlo

Peutz B.V.
[redacted]

uw brief	22 december 2023	*ons kenmerk*	17711978229
behandeld door	Vergunningen	*onderwerp*	De Barrier te Geldrop - realisatie wasstraat
Geldrop	04 januari 2024		

VERZONDEN - 4 JAN. 2024

[redacted],

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

Ontvangstbevestiging
Uw aanvraag is ontvangen op 22 december 2023 en is geregistreerd onder zaaknummer 17711978229.

De aanvraag bevat de activiteit(en):
1. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [art. 2.1.1.c]

Procedure van de aanvraag
De behandeling van uw aanvraag vindt plaats op basis van de reguliere procedure. Deze procedure kent een standaard termijn van 8 weken.
De beslistermijn kunnen wij met ten hoogste zes weken verlengen. Indien daarvan sprake is, zullen wij u daarover schriftelijk informeren.

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

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

Bezoekadres: De Meent 2, 5664GC Geldrop | **Postadres**: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | T (040) 289 38 93 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldropmierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

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

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

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

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

Nadere informatie
Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978229. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Bijlage 5

Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning wasstraat gmb-2024-13787

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 13787

11 januari

2024

Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning de Barrier [Geldrop E 819]

Locatie: de Barrier [Geldrop E 819]

Datum ontvangst: 22-12-2023

Omschrijving: realisatie wasstraat

Zaaknummer: 17711978229

Inzagetermijn en bezwaar maken?

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

Meer informatie

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

Bijlage 6

Verzoek verlenging beslistermijn tot 1 september 2024

VAN DER FELTZ
advocaten

Van der Feltz advocaten N.V.
Javastraat 22, 2585 AN Den Haag
Postbus 85615, 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050
E: info@feltz.nl
W: www.feltz.nl

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

[redacted]

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

T: [redacted]
M: [redacted]
E: [redacted]

Betreft: [redacted] / De Barrier

Geachte heer [redacted],

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

[redacted]

2433

Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met de naamloze vennootschap Van der Feltz advocaten N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27364182. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Den Haag onder nr. 43/2017 en zijn te raadplegen via www.feltz.nl.

Bijlage 7

Opschorten beslistermijn + verzoek om aanvulling wasstraat

Geldrop-Mierlo

Brekelmans Vastgoed B.V.
[redacted]

uw brief	22 december 2023	*ons kenmerk*	17711978229
behandeld door	[redacted]	*onderwerp*	Opschorten beslistermijn + verzoek om aanvulling wasstraat
Geldrop	24 juni 2024		

VERZONDEN 25 JUNI 2024

Geachte heer [redacted]

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

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

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

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

Wijziging procedure
Middels notitie TKe/TKe/KS/O 16587-5-NO van 21 december 2023 stelt de gemachtigde Peutz dat voor de aanvraag toepassing kan worden gegeven aan sub a van artikel 3.4 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier'. Met dit artikel kunnen 'bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten'.
Wij zijn van mening dat de afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is en hebben hiervoor advies gevraagd bij onze advocaat.

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

Bezoekadres: De Meent 2, 5664GC Geldrop | **Postadres**: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | T (040) 289 38 93 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldropmierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

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

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

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

U dient de volgende ontbrekende gegevens aan te leveren:

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

c. omliggende bedrijven of woningen van derden;
d. bomen in openbaar gebied.

9. AERIUS berekening.
10. Eventueel een planschaderisicoanalyse.
11. Ondertekende anterieure overeenkomt.

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

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

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

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

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

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

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

Nadere informatie
Heeft u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978229. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

Bijlage 8

Kennisgeving verlenging beslistermijn gmb-2024-279113

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 279113

27 juni

2024

Kennisgeving verlenging beslistermijn aanvragen omgevingsvergunning de Barrier [Geldrop E 819]

Locatie: de Barrier [Geldrop E 819]

Omschrijving: realisatie wasstraat

Zaaknummer: 17711978229

Inzagetermijn en bezwaar maken?

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

Meer informatie

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

Bijlage 9

Mail aan aanvrager - uitgebreide procedure - ruon nodig

[redacted]

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

Betreft: 3 aanvragen voor bedrijventerrein de Barrier in Geldrop:

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

Goedemiddag meneer [redacted]

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

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

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

Met vriendelijke groeten,

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

Geldrop-Mierlo

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

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

Bijlage 10

Aanvulling Van der Feltz advocaten N.V.

VAN DER FELTZ
advocaten

Van der Feltz advocaten N.V.
Javastraat 22, 2585 AN Den Haag
Postbus 85615, 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050
E: info@feltz.nl
W: www.feltz.nl

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

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

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

T:
M:
E: [redacted]

Betreft: Brekelmans / De Barrier

Geacht college,

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

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

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

Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met de naamloze vennootschap Van der Feltz advocaten N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27364182. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Den Haag onder nr. 11/2024 en zijn te raadplegen via www.feltz.nl.

DMS03-1609739506-169

Bestemmingsplan – binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Toepassing binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

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

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

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

De index voor verkeer loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Vgl. ABRvS 29 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4417, r.o. 3.
> *"De Wabo bepaalt exclusief welke procedure op een aanvraag om omgevingsvergunning van toepassing is. Het college heeft daarin geen keuze. In hoofdstuk 3, in het bijzonder de artikelen 3.7 en 3.10 van de Wabo, is neergelegd welke procedure van toepassing is. Op een aanvraag kan de reguliere procedure of de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zijn; dit is afhankelijk van de activiteit die is aangevraagd. Uit artikel 3.7 volgt dat de reguliere procedure van toepassing is, tenzij de uitgebreide procedure van toepassing is. In artikel 3.10 is neergelegd wanneer dat het geval is. De uitgebreide procedure is, onder meer, van toepassing als de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo. Indien de afwijkingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° of 2°, van de Wabo, is de reguliere procedure van toepassing."*

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

Verzoek om aanvullende gegevens

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

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

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

Hierna wordt per onderdeel van de gevraagde aanvulling gereageerd:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Bodemonderzoeksrapport

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

7. Een ruimtelijk onderbouwing

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

8. Overzicht van mogelijke belemmeringen

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

9. AERIUS berekening

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

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

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

10. Eventueel een planschaderisicoanalyse

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

11. Ondertekende anterieure overeenkomst.

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

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

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

Principebesluit

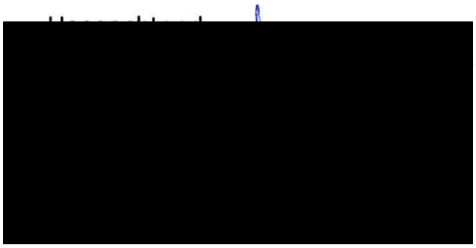
Omdat u de aanvragen volgens aanvrager in behandeling kunt nemen, zal u ook uw besluit van 6 maart 2018 tot het verlenen van principemedewerking aan het vestigen van een restaurant, autowasstraat en tankstation moeten meenemen in uw belangenafweging. Dit principebesluit heeft immers te gelden als een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

> Vgl. ABRvS 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:953
> *"4.2. De Afdeling is van oordeel dat de brief van 21 april 2011 waarin het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een varkenshouderij aan de Kroosdijk te Harreveld, welke principemedewerking op 10 mei 2016 is herbevestigd door het college, valt te kwalificeren als een toezegging. De omstandigheid dat er strikt genomen (nog) niet aan alle voorwaarden voor de principemedewerking was voldaan omdat onder meer een uitgewerkt beplantingsplan en een watertoets ontbraken, maakt niet dat [appellante] aan die toezegging geen verwachtingen mocht ontlenen. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat het college ter zitting heeft verklaard dat wanneer de wijzigingsbevoegdheid niet geschrapt was en de ontbrekende gegevens zouden worden aangeleverd, de procedure niet zou zijn gestrand.*
>
> *[appellante] mocht, gelet op het voorgaande, de gerechtvaardigde verwachting hebben dat het college medewerking zou verlenen aan de vestiging van een varkenshouderij aan de Kroosdijk te Harreveld.*
>
> *4.3. Dat sprake is van gerechtvaardigde verwachtingen betekent niet dat daaraan altijd moet worden voldaan. Zwaarder wegende belangen, zoals het algemeen belang of de belangen van derden, kunnen daaraan in de weg staan. Bij deze belangenafweging kan ook een rol spelen of de betrokkene op basis van de gewekte verwachtingen handelingen heeft verricht of nagelaten als gevolg waarvan hij schade heeft geleden of nadeel heeft ondervonden.*

Tot slot

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

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



VAN DER FELTZ
advocaten

Bijlage 1

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

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Verkeersgeneratie ontwikkelvarianten De Barrier - Geldrop

Definitief

Datum 17 augustus 2020
Kenmerk 007238.20200714.N1.07
Eerste versie 30 juli 2020

1 Aanleiding

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

2 Varianten

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

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

Tabel 1: bestemmingen en omvang[1].

[1] Opgemeten via ruimtelijkeplannen.nl

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

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

3 Uitgangspunten

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

Gebruik CROW-kencijfers

- Er wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', december 2018. Hierbij wordt uitgegaan 'matig stedelijk' als stedelijkheidsgraad (de gemeente Geldrop kent een omgevingsadressendichtheid van 1.346 adressen per km^2) en 'rest bebouwde kom' als ligging van de ontwikkeling. Er wordt uitgegaan van de maximale kencijfers om een 'worst case' situatie te schetsen.
- Bij het bepalen van de omvang (m^2 bvo) wordt uitgegaan van de oppervlakte van de bouwvlakken vermenigvuldigd met een aantal mogelijke bouwlagen. Het aantal bouwlagen is gebaseerd op informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever. Dit gaat uit van een gemiddelde bouwhoogte per bouwlaag variërend tussen de 3,5 en 4,3 meter.

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

Functie	CROW-functie	Kencijfer	Eenheid
Kantoren	Kantoor (zonder baliefunctie)	8,1	Per 100m² bvo
Kennisintensieve bedrijven	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/ laboratorium, werkplaats)	10,9	Per 100m² bvo
Hotel	Hotel 4*	22,3	Per 10 kamers
Restaurant	Restaurant	84*	Per 100m² bvo
Gamma	Bouwmarkt	34	Per 100m² bvo

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

Tabel 2: gebruikte kencijfers CROW.

Overige functies

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

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

- Starbucks: hierbij wordt aangenomen dat een Starbucks op deze locatie zich (in beperkte mate) zal gedragen als een fastfoodrestaurant. Op basis van de omvang in vergelijking met de McDonald's/KFC wordt daarom aangenomen dat deze max. 383 verkeersbewegingen per gem. weekdag (mvt/etmaal) zal genereren (170m² / 400m² x 900 = 383 mvt/etmaal).
- Tankstation: Op basis van onderzoek van BOVAG geldt dat de gemiddelde afzet van een tankstation in Nederland in 2017[2], 3,2 miljoen liter benzine/diesel is op jaarbasis met een gemiddelde van 30 liter per tankbeurt. In deze studie wordt 4,5 miljoen liter gehanteerd op jaarbasis met een gemiddelde van 30 liter per tankbeurt. Dit levert een verkeersgeneratie op van 822 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag.
- Carwash: eveneens gebaseerd op onderzoek van BOVAG[3] blijkt dat er in 2018 ca. 28 miljoen keer een auto gewassen werd in een wasstraat. Verdeeld over 270 wasstraat locaties komt dit neer op gemiddeld 284 bezoekers per dag, wat tot een verkeersgeneratie leidt van 568 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag.

4 Verkeersgeneratie

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

---

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

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

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

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

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

Hierbij valt het volgende nog op te merken:

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

Bijlage 11

Besluit buiten behandeling laten aanvraag wasstraat

Geldrop-Mierlo

Van der Feltz advocaten N.V.
[redacted]
Postbus 85615
2508 CH Den Haag

uw brief	22 december 2023	*ons kenmerk*	17711978229
behandeld door	[redacted]	*onderwerp*	Besluit buiten behandeling laten aanvraag wasstraat
Geldrop	18 maart 2025		

VERZONDEN 20 MAART 2025

Geachte heer [redacted]

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een wasstraat op bedrijventerrein de Barrier te Geldrop. De aanvraag betreft de activiteit 'Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' en is geregistreerd onder nummer 17711978229.

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

Nadere informatie
Heeft u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met het team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 040-2893893. Vermeld hierbij uw zaaknummer 17711978229. Op die manier kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres: De Meent 2, 5664GC Geldrop | **Postadres**: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | T (040) 289 38 93 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldropmierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

Geldrop-Mierlo

Brekelmans Vastgoed B.V.
[redacted]

uw brief	22 december 2023	*ons kenmerk*	17711978229
behandeld door	[redacted]	*onderwerp*	Besluit buiten behandeling laten aanvraag wasstraat
Geldrop	18 maart 2025		

Geachte heer [redacted]

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een wasstraat op bedrijventerrein de Barrier te Geldrop. De aanvraag gaat over het perceel kadastraal bekend E 3128.
De aanvraag betreft de activiteit 'Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening', en is geregistreerd onder nummer 17711978229. De aanvraag heeft geen betrekking op de activiteit 'bouwen'.
Op dezelfde datum hebben wij van u een aanvraag ontvangen voor een energiehub en een restaurant.

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

Besluit
Wij hebben besloten uw aanvraag buiten behandeling te stellen.

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

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

Opschorten beslistermijn
Per brief van 29 maart 2024 heeft [redacted] van Van der Feltz advocaten N.V. verzocht om in te stemmen met het opschorten van de beslistermijn tot 1 september 2024. Tijdens de behandeling is de termijn waarop een beslissing moest worden genomen daarop opgeschort (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht).
Op maandag 24 juni 2024 is dit besluit genomen.

Overwegingen
Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
De aanvraag ligt in het gebied waar het 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo' van toepassing is (sinds 1 januari 2024), plaatselijk verwijzend naar:

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

De vigerende bestemming is:

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

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na raadplegen van onze huisadvocaat blijven wij van mening dat bij de aangevraagde wasstraat sprake is van een bedrijf van een geheel andere aard dan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten (SvB) zijn genoemd. Bij een wasstraat gaat het, met inachtneming van de milieusituatie, om een bedrijfsactiviteit met een heel andere planologische uitstraling dan de bedrijven die volgens de bestemmingsomschrijving zijn beoogd. In tegenstelling tot de bedrijven opgenomen in de SvB, wat arbeidsintensieve en bezoekers extensieve bedrijven zijn, is het gevraagde bedrijf gericht op een hoge omloopsnelheid van klanten en heeft daarmee een verkeersaantrekkende werking. Daarmee is bij een wasstraat ook sprake van een bedrijfsactiviteit met een andere invloed op de omgeving. Bovendien is er sprake van ruimere/andere openingstijden, waardoor de piekmomenten van de verkeersbewegingen anders zijn dan bij bedrijven die genoemd zijn in de SvB.
De gevraagde wasstraat is daarom naar aard en invloed op de omgeving niet gelijk te stellen met de bedrijven die staan vermeld in de SvB en daarom kan er geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Uw eigen adviseur (Van der Feltz advocaten N.V.) heeft in het verleden aangegeven dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is voor de gevraagde activiteiten. Zowel een binnenplanse als een buitenplanse afwijking vraagt om een motivering waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
Voor de realisatie van de wasstraat hebben wij daarom om aanvullende gegevens verzocht. Daarna heeft u slechts gedeeltelijk aan ons verzoek voldaan.

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

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

Net voordat de gestelde termijn verstreek, te weten op 12 december 2024, hebben wij een ruimtelijke onderbouwing (rapportnr. O 16587-10-RA, opgesteld door Peutz) ontvangen. Wij concluderen dat we onvoldoende gegevens en bescheiden hebben ontvangen om te kunnen beoordelen of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij lichten hierna toe waarom dat zo is:

- Waterparagraaf
  Het plan dient te voldoen aan de op 21 december 2023 vastgestelde 'Verordening waterberging 2023, gemeente 'Geldrop-Mierlo'. Hierin staat onder andere opgenomen dat bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak en verharding (horizontaal gemeten) hemelwaterberging wordt verplicht met een capaciteit van ten minste 60 liter per vierkante meter nieuw verhard oppervlak. In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte uitgegaan van 23 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Op dit moment is sprake van een braakliggend terrein [daar waar op grond van de verbeelding een bouwvlak ligt]. Volgens de situatietekeningen, behorende bij de aanvraag voor een wasstraat en een restaurant, worden de gronden binnen het bouwvlak, exclusief de 2.800 m^2 gereserveerd voor de GAMMA[1], voor 98% verhard.
    - Er is onvoldoende aangegeven hoe de waterinfiltratievraagstuk wordt opgelost, terwijl de gronden waarop de wasstraat staat ingetekend, betrekkelijk laag gelegen zijn ten opzichte van de omgeving en daarom erg gevoelig is voor wateroverlast. Bovendien moet bij een wasstraat rekening worden gehouden met waterrecycling, waarvoor grote volumes aan ondergrondse putten/kelders geïnstalleerd zullen moeten worden, ook voor de juiste bezinking van het afvalslib.



    - Ook wordt er niet aangegeven hoeveel afvalwater en geloosd gaat worden.
- Bodem en Archeologie
  - In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoeksrapport uit 2016. Dit rapport is niet toegevoegd.
  - Ditzelfde geldt voor de archeologische beleidskaart/erfgoedkaart. Er wordt tevens niet verwezen naar voorafgaande archeologische onderzoeken.
- Gelet op de aanwezige ruigte en wat jonge houtopstanden en bomen aan de zijkanten, had een quickscan flora en fauna uitgevoerd moeten worden.
  - Deze quickscan flora en fauna ontbreekt.
- Verkeer en parkeren
  - Er is geen verwijzing naar de bron opgenomen ('Verkeersgeneratie ontwikkelvarianten, de Barrier Geldrop', d.d. 17 augustus 2020").
  - De motivering voor de beperkte toename van verkeer van en naar het plangebied is te beperkt.
- Natuur
  In tegenstelling tot wat wordt aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied beperkt. Uit een eerdere AERIUS berekening blijkt dat er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000. Artikel 1.6, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het

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

plan. In verband daarmee is om een [geactualiseerde] AERIUS berekening gevraagd, maar deze is niet ingediend.

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

Daarom hebben wij heden op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht besloten uw aanvraag niet in behandeling te nemen.
In dit artikel staat dat het bestuursorgaan de aanvraag buiten behandeling kan stellen. Dit kan alleen als de aanvrager in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen en deze dit niet of niet tijdig heeft gedaan. Daarvan is hier sprake. De aanvraag werd niet tijdig aangevuld.

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

Nadere toelichting

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

De heer [redacted]. J[redacted] heeft als bestuurder van Brekelmans Vastgoed B.V. en eigenaar van de betreffende gronden, op woensdag 17 januari 2024 een gesprek gehad met de wethouders [redacted] (ruimtelijke ordening) en [redacted] (economie). Tijdens dit overleg heeft de heer [redacted] met de heer [redacted] van de BanGroep, alternatieve plannen gepresenteerd voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De nu voorliggende aanvraag werd toen niet ingetrokken. Wel is in dit overleg verzocht deze aanvraag voorlopig niet in behandeling te nemen.

In de brief van 16 februari 2024 van de heer J[redacted] is verwezen naar dit overleg en aangegeven dat door de gemeente onderhandelingen met Brekelmans Vastgoed B.V. worden gevoerd door u als taxateur van [redacted].
Hierop heeft een overleg gevolgd met u op vrijdag 22 maart 2024. Tijdens dit overleg is door u nogmaals het verzoek gedaan de aanvragen voorlopig niet in behandeling te nemen, hetgeen op 29

maart 2024 schriftelijk bevestigd is door de heer [redacted] van Van der Feltz advocaten N.V. (verzoek tot opschorting van de beslistermijn tot 1 september 2024).

Op 24 juni 2024 heeft het college op grond van artikel 4:15, lid 2, onder a Awb ingestemd met het opschorten van de beslisdatum.
In ditzelfde besluit is aangeven dat, na overleg met onze advocaat, wij van mening zijn dat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is als grondslag voor afwijking en dat de aanvraag daarnaast in verband met de vereiste motivering dient te worden gecompleteerd voor 20 augustus 2024.

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

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

Verder is aangehaald dat heer [redacted] in zijn schrijven van 5 november 2021 aangeeft dat op basis van de destijds opgestelde AERIUS-berekening ca. 0,39 mol/ha/jr aan stikstofdepositieruimte nodig is, wat ten tijde van de vaststellingsovereenkomst en de uitdrukkelijke wens van de gemeente voor een hightech bedrijventerrein niet speelde.
We hebben toegelicht dat stikstofdepositie relevant is voor de uitvoerbaarheid van de gevraagde activiteiten, daarmee van belang is in de afweging van een goede ruimtelijke ordening en daarom in alle redelijkheid door de gemeente kan worden opgevraagd.

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

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

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

Dit sluit niet uit dat conform artikel 2.12 eerste lid van de Wabo een vergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan alleen kan worden verleend als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening of als gemotiveerd is aangetoond dat deze niet is strijd is met 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 worden gesteld dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Er is daarmee tevens sprake van een motiveringsgebrek inzake de uitvoerbaarheid. Zelfs onder de Omgevingswet, waarin een deel van de uitvoerbaarheid wordt losgelaten, dient in dat kader de vraag beantwoord te worden of de vergunning voor de Natura 2000-activiteit verkregen kan worden.
Omdat meermaals (gemotiveerd) om een AERIUS-berekening gevraagd is, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

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

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

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

Geldrop, dinsdag 18 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders

[redacted]

secretaris

[redacted]

burgemeester

Bijlagen:

- Documenten behorende bij het besluit

BIJLAGE 1

DOCUMENTEN HORENDE BIJ HET BESLUIT:

Ingediend op 22 december 2023
Documentnaam

- Aanvraagformulier (publiceerbaar);
- Notitie TKe/TKe/KS/O 16587-5-NO, De Barrier Geldrop, binnenplanse afwijking t.b.v. realisatie wasstraat, Peutz, d.d. 21-12-2023;
- Tekening 03, situatie wasstraat, project 547, De Barrier Geldrop, Spierings-Swart achitectenbureau, d.d. 19-12-2023.

Ingediend op 23 juli 2024
Documentnaam

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

Ingediend op 12 december 2024
Documentnaam

- Rapportnr. O 16587-10-RA, ruimtelijke onderbouwing, realisaties wasstraat op De Barrier te Geldrop, Peutz, 11-12-2024.

Bijlage 12

Kennisgeving buiten behandeling gestelde aanvraag wasstraat gmb-2025-132447

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 132447

27 maart

2025

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

Locatie: de Barrier te Geldrop

Verzenddatum besluit: 20-03-2025

Omschrijving: realisatie wasstraat

Zaaknummer: 17711978229

Inzagetermijn en bezwaar maken?

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

Meer informatie

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

Bijlage 13

Beslissing op bezwaar 2 juni 2026

Geldrop-Mierlo

AANTEKENEN

Van der Feltz advocaten N.V.
[redacted]
Postbus 85615
2508 CH 's-GRAVENHAGE

uw referentie	20217397/STJO	*ons kenmerk*	2601310
behandeld door	[redacted]	*onderwerp*	Beslissing op bezwaar Bezwaar tegen de buitenbehandelingstelling van drie aanvragen omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' De Barrier
Geldrop	2 juni 2026		

VERZONDEN - 5 JUNI 2026

Geachte heer [redacted],

Hierbij ontvangt u de beslissing op bezwaar met betrekking tot het bezwaarschrift dat u namens Brekelmans Vastgoed B.V. indiende tegen de buitenbehandelingstelling van drie aanvragen omgevingsvergunning.

Besluit

- Omdat het bezwaar gegrond is, herroepen wij de bestreden besluiten en nemen wij een inhoudelijke beslissing op de drie aanvragen. Daarvoor dient naar onze mening wel de uitgebreide procedure te worden doorlopen.
- Voorts kennen wij een kostenvergoeding toe.
- Tot slot keren wij een dwangsom uit, omdat niet tijdig een beslissing is genomen op uw bezwaarschrift.

Procesverloop

In 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.

Advies Commissie voor bezwaarschriften

Het bezwaarschrift is behandeld op de hoorzitting van 28 juli 2025.

Bezoekadres: De Meent 2, 5664 GC Geldrop | **Postadres:** Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | T (040) 289 38 93 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldropmierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

Het advies van de Commissie voor bezwaarschriften (verder: commissie) is door het college van burgemeester en wethouders ontvangen op 5 september 2025.
De commissie adviseert het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren en de bestreden besluiten te herroepen. De commissie komt tot dit advies op louter formele gronden. De aanvragen mochten buiten behandeling worden gesteld binnen vier weken nadat de aanvullende gegevens binnen waren of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt was verstreken (artikel 4:5 lid 4 Algemene wet bestuursrecht). De commissie constateert dat die termijn afliep op 9 januari 2025. De besluiten tot buitenbehandelingstelling dateren van 18 maart 2025. Dus buiten de termijn voor het nemen van die besluiten. Daarmee is het bezwaarschrift gegrond.
De besluiten tot buitenbehandelingstelling moeten worden herroepen. Er dient alsnog een beslissing op de aanvragen te worden genomen.
Voorts adviseert de commissie aan bezwaarmaker een vergoeding voor de gemaakte kosten in bezwaar toe te kennen ter grootte van twee procespunten (het indienen van bezwaar en het verschijnen ter zitting) met gemiddelde weging, zijnde € 1.294,-.
Het advies van de commissie is als bijlage bij deze beslissing op bezwaar gevoegd.

Beslissing op bezwaar
Het college besluit overeenkomstig het advies van de commissie om de bestreden besluiten te herroepen en om een kostenvergoeding toe te kennen.

- De aanvragen zijn abusievelijk buiten de wettelijke termijn buiten behandeling gesteld.
- Er dient nu meteen ook een nieuw besluit te worden genomen op de drie aanvragen. Hierop wordt hieronder nader ingegaan.
- Omdat het bestreden besluit wordt herroepen wegens een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid, kennen wij u op grond van artikel 7:15 tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht een vergoeding voor de kosten in de bestuurlijke voorprocedure toe ten bedrage van € 1.294,-. Dit eveneens overeenkomstig het advies van de commissie.
  Dit bedrag kan en zal worden overgemaakt naar het rekeningnummer [redacted] van de Stichting Beheer Derdengelden Van der Feltz advocaten, Javastraat 22, 2585AN 's-Gravenhage, [redacted].

Dwangsom omdat niet tijdig een beslissing is genomen
Op 5 januari 2026 hebt u de gemeente in gebreke gesteld, omdat niet tijdig een beslissing is genomen op uw bezwaarschrift. De termijn om alsnog een besluit te nemen is verstreken, zodat de gemeente ook de dwangsom verbeurt voor niet tijdig beslissen op het bezwaarschrift.

Het bezwaarschrift heeft betrekking op de buitenbehandelingstelling van drie omgevingsvergunningen. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 21 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3390, is een bestuursorgaan in beginsel per niet tijdig genomen besluit een dwangsom verschuldigd. Een uitzondering op dit beginsel geldt in de situatie waarin aanvragen - inclusief bezwaarschriften - (nagenoeg) gelijktijdig zijn ingediend en inhoudelijk zodanig met elkaar samenhangen dat een redelijke toepassing van artikel 4:17 van de Awb met zich brengt dat slechts één dwangsom wordt verbeurd. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1624.[1]

[1] ECLI:NL:RVS:2024:5392.

- Omdat zich bij deze drie aanvragen/bezwaarschriften een dergelijke samenhang voordoet (zelfde gebied, gelijktijdig ingediende aanvragen, één bezwaarschrift tegen de drie buitenbehandelingstellingen), wordt slechts één dwangsom verbeurd.
  De verbeurde dwangsom bedraagt € 1.442,-. Ook dit bedrag kan en zal worden overgemaakt op het rekeningnummer van de Stichting Beheer Derdengelden Van der Feltz advocaten.

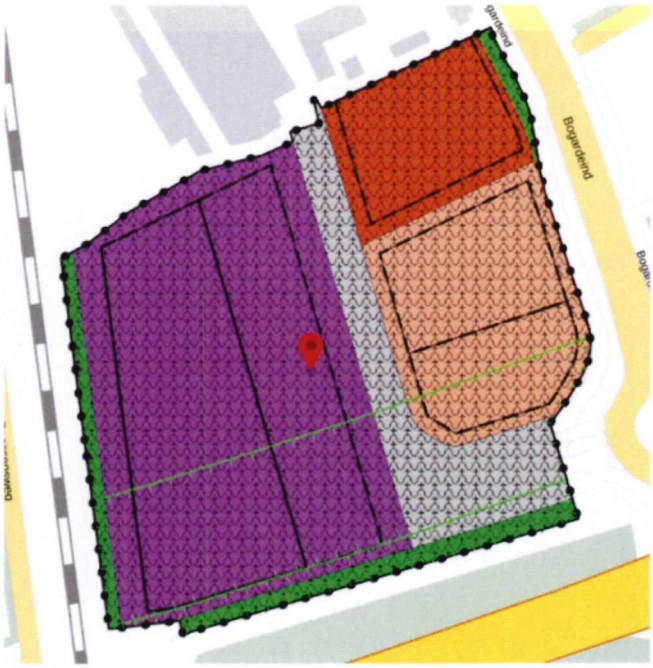
Alsnog inhoudelijke beslissing op de drie aanvragen
Omdat de drie aanvragen om formele redenen niet meer buiten behandeling mochten worden gesteld, had een inhoudelijke beslissing op de aanvragen moeten worden genomen. Dat moet alsnog gebeuren. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat er wel 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 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 (toelichting op) de gronden van bezwaar.
Nu alsnog een besluit moet worden genomen over de aanvragen, moet ook worden gekeken naar de daarbij te volgen procedure. Het college stelt zich op het standpunt dat de uitgebreide procedure van toepassing is.
Hieronder volgen de overwegingen die leiden tot de beslissing op de drie aanvragen.

1. Voor het bedrijventerrein De Barrier werden op 22 december 2023 drie vergunningen aangevraagd, te weten voor:
   - een restaurant (17711978234);
   - een energiehub (17711978235) en;
   - een wasstraat (17711978229).

2. De aanvragen hebben betrekking op de percelen kadastraal bekend E 819, 3128 en 3139, plaatselijk bekend De Barrier, Geldrop. Deze gronden zijn in eigendom bij Brekelmans Vastgoed B.V., Kanaaldijk Zuid 24, 5691 NL Son en Breugel.

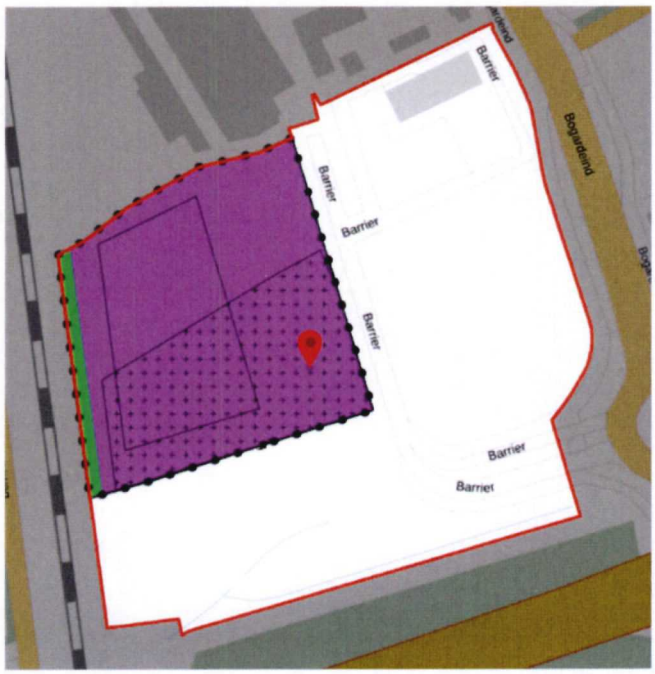
3. De drie aanvragen zijn ingediend vóór inwerkingtreding van de Ow.
   Op 1 januari 2024 zijn de Ow en de Invoeringswet Ow in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Ow blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Ow het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot 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-Zaarderheiken' (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.

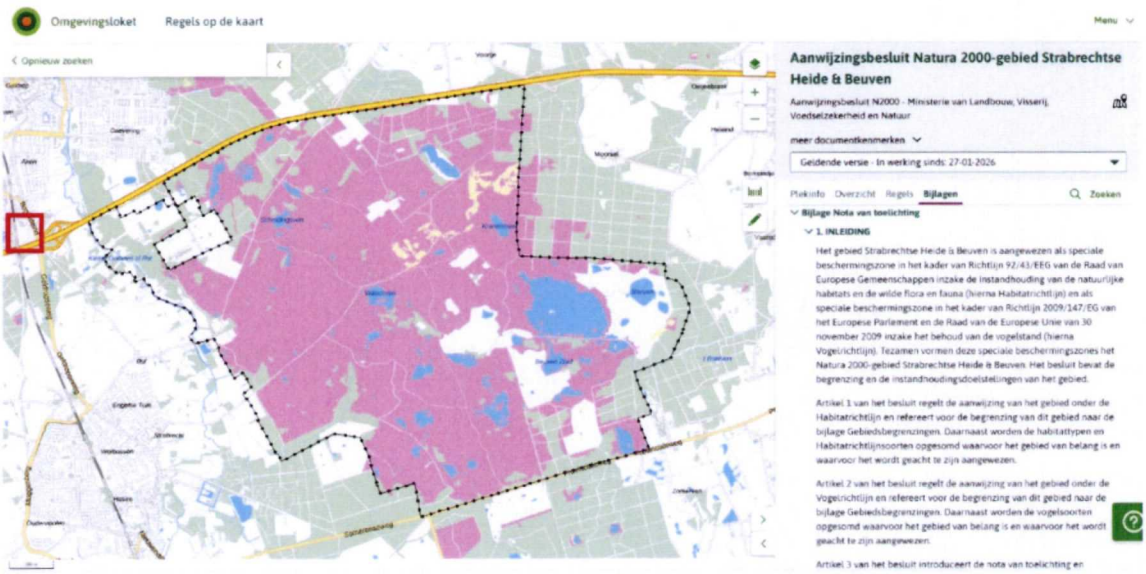


Ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden-Barrier te Geldrop':
bestemming 'Bedrijf' voor perifere detailhandel in de vorm van een bouwmarkt.

De wens van de gemeente is 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. 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.
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.

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, energiehub of een wasstraat worden niet genoemd in de doeleindenomschrijving van de betrokken bestemmingen. Zowel voor gronden met de bestemming 'Be-

drijf – 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, energiehub 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.
   Artikel 2.10 lid 2 Wabo is van toepassing. Als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, 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° Wabo);
   - via een reguliere procedure met gebruikmaking van de zogenoemde kruimelgevallenregeling (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° 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° 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 ordening 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 die 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, want dat doen ze. Maar wel, dat hier geen sprake is van een doorsnee afwijkingsbevoegdheid van een bedrijfsbestemming, waarbij dat soort activiteiten kunnen worden toegestaan.

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 ervan 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 categorieen 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 zoals waarmee het enkele kilometers verderop gelegen bedrijf ASML zich bezighoudt.
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 ontheffingsbevoegdheid 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.

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

14.1. Het restaurant (17711978234)
Is een restaurant mogelijk met reguliere procedure via deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid?

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 bedrijfsvorm 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.
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 uitstraling, zeker ook qua milieu.
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 díe 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)

Is een energiehub mogelijk via binnenplanse ontheffing?

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 de heren St., de zaakwaarnemer van Brekelmans Vastgoed BV, en Van Br., de eigenaar van het TamOil benzineverkooppunt aan het Bogardeind. Gesproken is toen 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. Afgesproken werd dat de eigenaar zelf met ideeën zou komen over deze herbestemming. Op 4 november van dat jaar vond opnieuw overleg plaats met de betrokkenen. Daarbij is toen aangegeven dat de huurovereenkomst tussen de heer van Br. en Tamoil (exploitant van het benzinestation) met ingang van 1 september 2016 is 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 de heer St. (namens Brekelmans) 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.

De heer Br. is in het verleden zelf wel eens met het tankstation van M. aan de Mierloseweg 54 op de proppen gekomen. Maar voor dat tankstation is door de gemeente aangegeven dat dit station niet als 'wisselgeld' zou kunnen worden ingezet. Het was op dat moment immers al zo goed als weg. 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 heeft intussen de leeftijd bereikt van 68 jaar. 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. Er is sprake van een definitieve beëindiging van het bedrijf, niet van een verplaatsing, laat staan van een verplaatsing die zou zijn ingegeven door planologische motieven. De tankpistolen werden in 2024 al verwijderd. Het tankstation is gestopt en de bodem is in 2025 gesaneerd. De gronden zijn verkocht aan een projectontwikkelaar. Die wil hier 24 tweekamerappartementen gaan realiseren.

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 ver-

bindingsweg tussen Geldrop en Mierlo een gegeven. Er was geen sprake van een planologisch ongewenste situatie, maar wel van een dringende noodzaak de oude opslagtanks te vervangen. Voornoemde 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 dergelijke verplaatsing is ook nooit iets geregeld in een anterieure overeenkomst of iets dergelijks.
Nu een verplaatsing van het tankstation aan het Bogardeind – of een ander bedrijf, in een woonwijk - niet aan de orde is, kan voor de energiehub geen gebruik worden gemaakt van dit onderdeel van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

In dit verband is relevant dat de vestiging van een energiehub, 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 m^2) en een tankshop (detailhandel 140 m^2).
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 vaststelling 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 energiehub 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.[2]
In dit verband is relevant dat de vestiging van een energiehub 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 arti-

[2] ECLI:NL:RVS:2020:2811.

kel 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 energiehub 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 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.

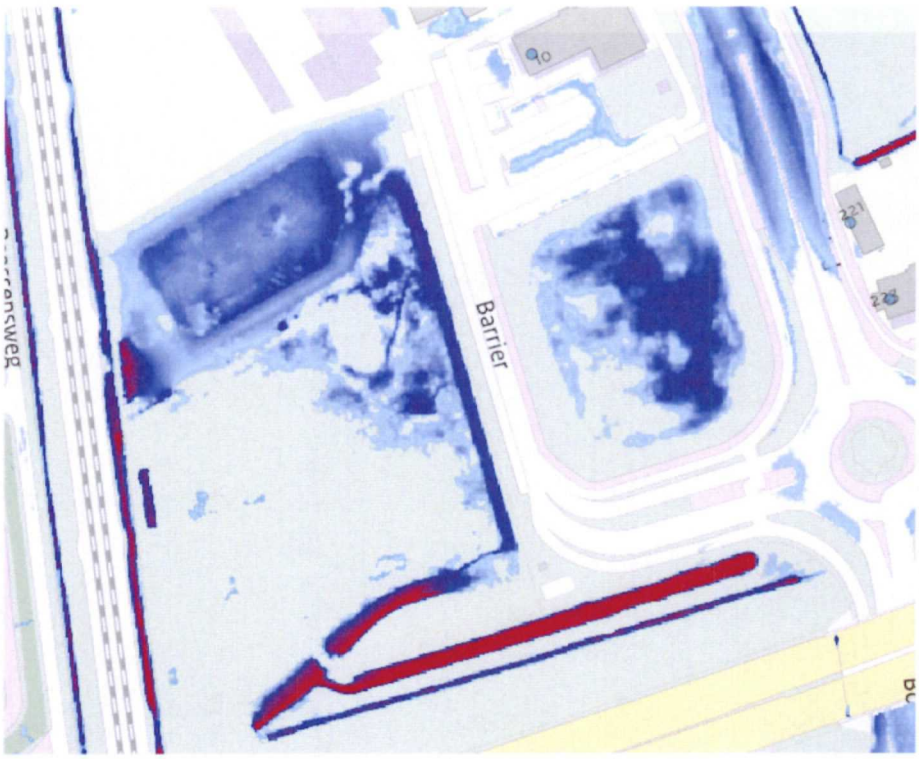
19. Uitgebreide procedure vergt een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.
Het college sluit op voorhand niet uit dat de gevraagde functies stedenbouwkundig te motiveren zijn op deze locatie. In het verleden is dit door de gemeente ook al meermaals richting aanvrager aangegeven. Dat is alleen mogelijk als 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 Aerius-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 die 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.[3] 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'.[4] 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 bouwmogelijkheden) 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 m^2 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?

[3] O.a. de ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie rapportnr. O 16587-9-RA', opgesteld door Peutz.
[4] Intussen geldt de 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo met 1e wijziging'.



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

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.[5] Dit wekt de indruk dat de vereiste bergingscapaciteit op grond van de 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo (met 1e 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 moet 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.

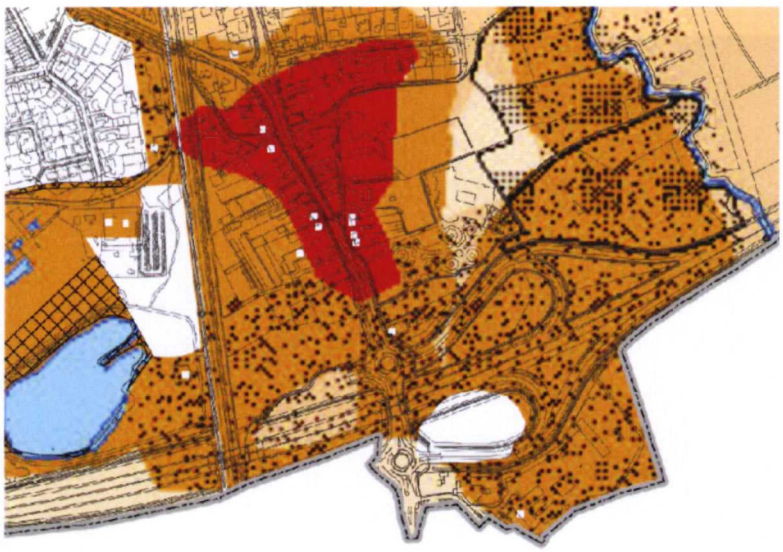
[5] Paragraaf 4.8: 'In voorliggende situatie, met een feitelijke verhardingstoename van ca. 2.735 m^2 (ten opzichte van de bestaande situatie) is derhalve sprake van een bergingsopgave van 164 m^3. Beoogd wordt deze bergingsopgave middels een nog te ontwerpen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) te realiseren. Overigens is ten opzichte van de planologisch toegestane situatie (bestemming "Bedrijf" met bouwmogelijkheden) geen sprake van een toename.'

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.[6]

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.

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 (nederzettingsresten), een hoge archeologische waarde heeft. Voor het terreindeel met een hoge archeologische waarde (donker oranje) wordt duurzaam behoud nagestreefd. Voor behoudenswaardige vindplaatsen zijn twee vormen van behoud mogelijk, te weten: in situ en ex situ. Het behoud op de plaats waar de vindplaats ligt (in situ) heeft de voorkeur boven een opgraving (ex situ). Dit is niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

[6] De 'Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo met 1e wijziging', https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR728063.



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, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.
Volgens de ruimtelijke onderbouwingen hoeft in deze fase (geen bouwaanvraag; 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 zijkanten, vormen tezamen een ideale biotoop.



Daarnaast bevinden zich aan het andere kant van het viaduct direct de bossen en weilanden langs de Dommel, 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 gedoeld 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 energiehub 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

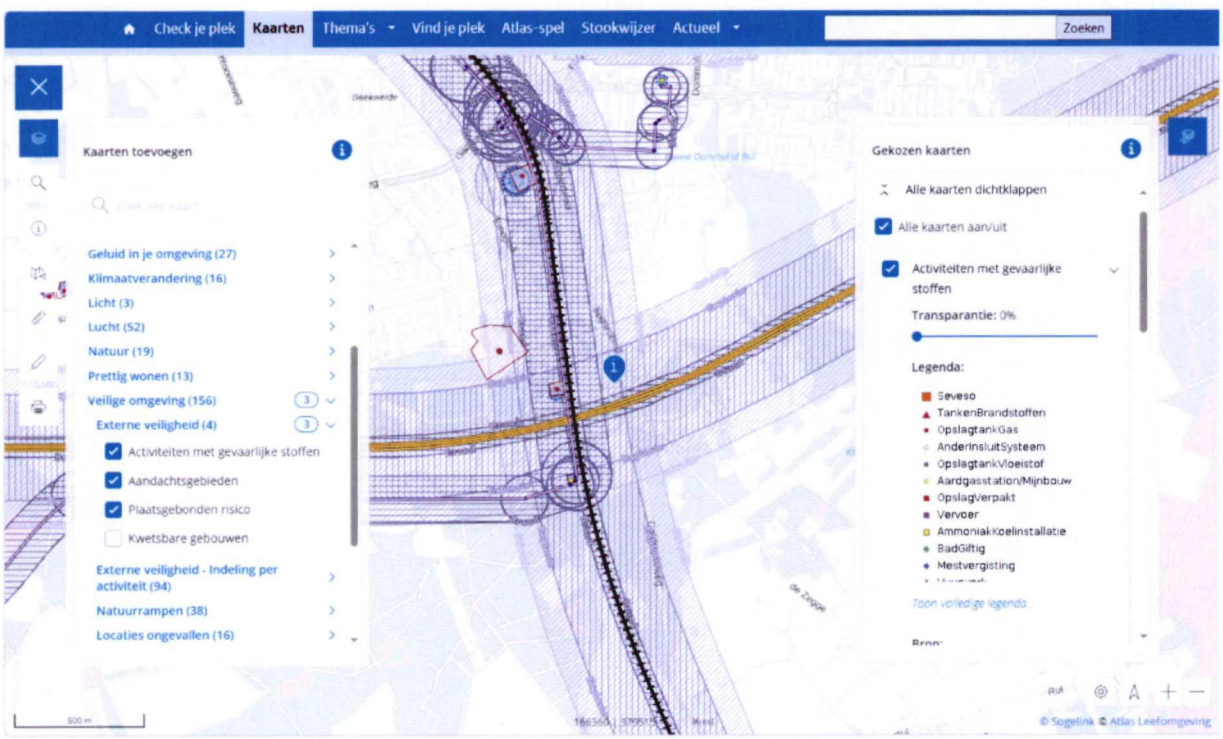
Op grond van het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen: 371 m^2 x 13/100 m^2 = 48,23 parkeerplaatsen. Dit dient naar boven te worden afgerond. Derhalve zijn minimaal 49 parkeerplaatsen benodigd (in plaats van 48). Er is daarom in te weinig parkeerplaatsen 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. Risico
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

De gronden aan de andere kant van het viaduct zijn bestemd voor 'Natuur'. Deze gronden maken deel uit van 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.



Beekdal Kleine Dommel en Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'

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 stikstofdepositie (> 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.[7]

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-activiteittoets. In het

[7] 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.

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 Aerius
  Regelmatig wordt er een update doorgevoerd van rekenmodel Aerius 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 Aerius Calculator met de nieuwste versie.
  Omdat in oktober 2025 de Aerius 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.

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.
    Voor schadeveroorzakende besluiten of handelingen die dateren van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt in beginsel het oude recht. Dit oude recht geldt echter maximaal 5 jaar (artikel 4.17 en volgende Invoeringswet Omgevingswet).
    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 niet bij een (voorgenomen) 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.

[8] ECLI:NL:RVS:2013:1783.

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.

Ontwerpbesluit
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 is daarom gegrond, en er diende alsnog een beslissing op de aanvragen te worden genomen.
- Bij de behandeling van deze aanvragen dient de uitgebreide procedure in acht te worden genomen. Deze procedure is zowel bij een (voorgenomen) verlening als bij een (voorgenomen) weigering van toepassing.
- 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 ontwerpbesluit, de gevraagde omgevingsvergunningen te weigeren.
Dit ontwerpbesluit wordt zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.
Iedereen die bedenkingen tegen dit besluit tot weigering van de drie omgevingsvergunningen heeft, kan tijdens de termijn van tervisielegging een zienswijze naar voren brengen. Schriftelijk kan dit bij het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo, Postbus 10.000, 5660 GA Geldrop.
Mondelinge zienswijzen kunnen binnen deze termijn van tervisielegging persoonlijk worden doorgegeven door een afspraak te maken met een medewerker van het Team Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer 040-2893893.
Van deze tervisielegging wordt kennis gegeven via het digitale Gemeenteblad, raadpleegbaar via officiëlebekendmakingen.nl.

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 [redacted] en via telefoonnummer [redacted].

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo
secretaris, burgemeester,

[redacted]

[redacted]

Bijlage(n):
- Advies Commissie voor bezwaarschriften, 5 september 2025

- Ontwerpbesluit tot weigering aanvraag omgevingsvergunning bedrijventerrein De Barrier – Geldrop - restaurant De Barrier, NL.IMRO.1771.OVrestaurant-ON01, met bijlagen
- Ontwerpbesluit tot weigering aanvraag omgevingsvergunning bedrijventerrein De Barrier – Geldrop – energiehub, NL.IMRO.1771.OVenergiehub-ON01, met bijlagen
- Ontwerpbesluit tot weigering aanvraag omgevingsvergunning bedrijventerrein De Barrier – Geldrop – wasstraat, NL.IMRO.1771.OVwasstraat-ON01, met bijlagen

ADVIES COMMISSIE VOOR BEZWAARSCHRIFTEN

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

Onderwerp: Het bezwaar van de heer [redacted] van Van der Feltz Advocaten N.V., dat hij namens de heer [redacted] 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 energiehub 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 energiehub aan de Barrier in Geldrop.

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

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 afwijkingsmogelijkheid 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 proceskosten[12] 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,

[redacted] [redacted]

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.

Bijlage 14

Zienswijze Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

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

Gemeente Geldrop-Mierlo
de Meent 2
5664 GC GELDROP

Boxtel	:	26 juni 2026	Behandeld door	:	[redacted]
Ons kenmerk	:	396922 / 396931	Doorkiesnummer	:	
Uw kenmerk	:		E-mailadres	:	[redacted]
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,

[redacted]

Manager Externe Planvorming

Bijlage 15

Weigeringsbesluit 25 augustus 2026

Geldrop-Mierlo

AANTEKENEN

Van der Feltz advocaten N.V.
[redacted]
Postbus 85615
2508 CH 's-GRAVENHAGE

uw referentie	20217397/STJO	*ons kenmerk*	2601310
behandeld door	[redacted]	*onderwerp*	Weigering drie omgevingsvergunningen (bij beslissing op bezwaar) bedrijventerrein De Barrier te Geldrop
Geldrop	25 augustus 2026		

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.

Bezoekadres: De Meent 2, 5664GC Geldrop | **Postadres**: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | **T** (040) 289 38 93 | **E** gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldropmierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

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 energiehub (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-Zaarderheiken' (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.

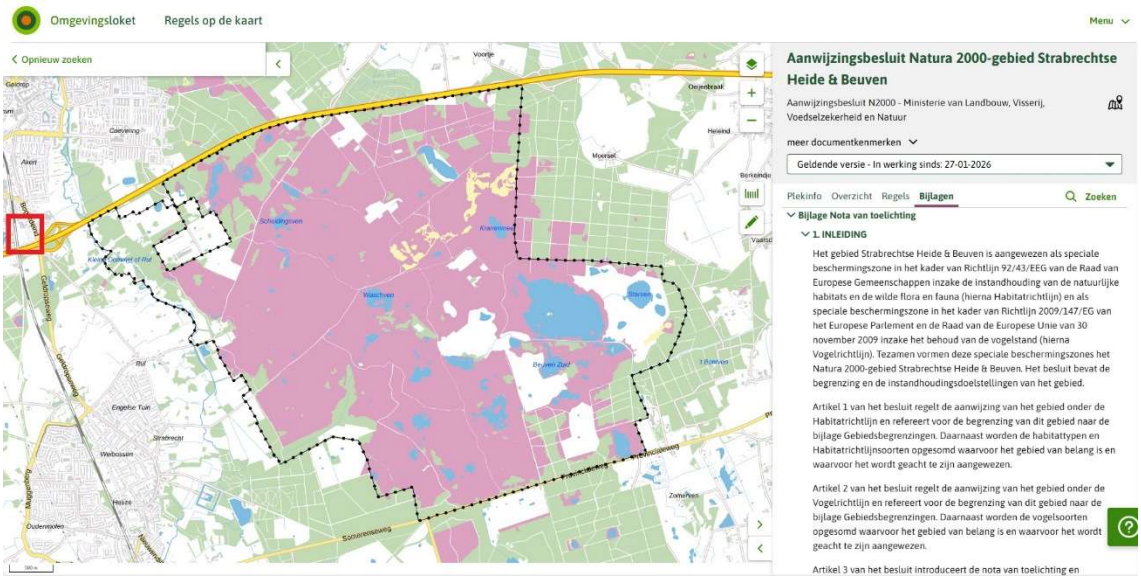


Ontwerpbestemmingsplan ‘De Bleekvelden-Barrier te Geldrop’:
bestemming ‘Bedrijf’ voor perifere detailhandel in de vorm van een bouwmarkt.

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, energiehub 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, energiehub 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° Wabo);
   - via een reguliere procedure met gebruikmaking van de zogenoemde kruimelgevallenregeling (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° 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° 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

ordening 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 die 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 ontheffingsbevoegdheid 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 bedrijfsvorm 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 díe 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. Afgesproken 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.
Voornoemde 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 energiehub geen gebruik worden gemaakt van dit onderdeel van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

In dit verband is relevant dat de vestiging van een energiehub, 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 m^2) en een tankshop (detailhandel 140 m^2).
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 vaststelling 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 energiehub 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 energiehub 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 energiehub 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.

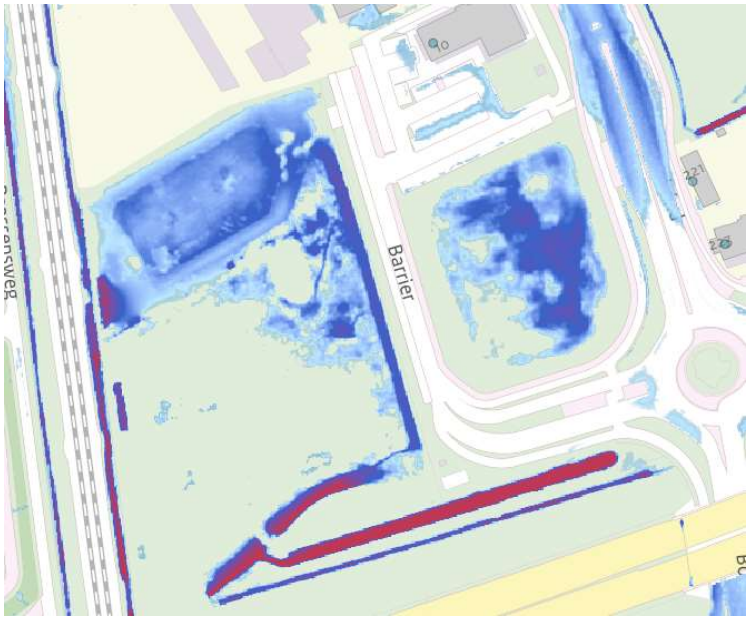
ruimtelijke onderbouwing' wordt aangetoond dat voor het beoogde gebruik van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Artikel 2.12 lid a onder 1 onder 3° Wabo is van toepassing.

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 Aerius-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 die 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 bouwmogelijkheden) 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 m^2 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 1e 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 moet 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 m^3.

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 m^2 (ten opzichte van de bestaande situatie) is derhalve sprake van een bergingsopgave van 164 m^3. 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

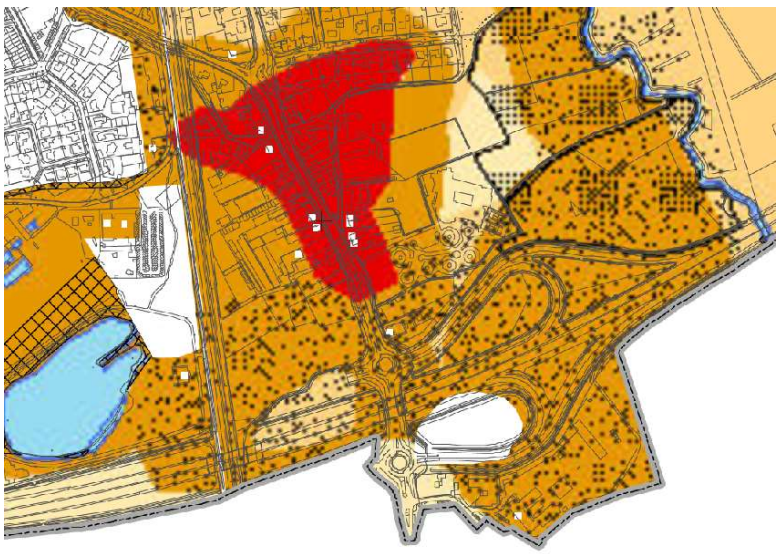
De gronden waarop de aanvragen betrekking hebben, hebben een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 25 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 (nederzettingsresten), een hoge archeologische waarde heeft. Voor het terreindeel met een hoge archeologische waarde (donker oranje) wordt duurzaam behoud nagestreefd. Voor behoudenswaardige vindplaatsen zijn twee vormen van behoud mogelijk, te weten: in situ en ex situ. Het behoud op de plaats waar de vindplaats ligt (in situ) heeft de voorkeur boven een opgraving (ex situ). Dit 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, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.
Volgens de ruimtelijke onderbouwingen hoeft in deze fase (geen bouwaanvraag; 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 zijkanten, 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 gedoeld 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 energiehub 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.

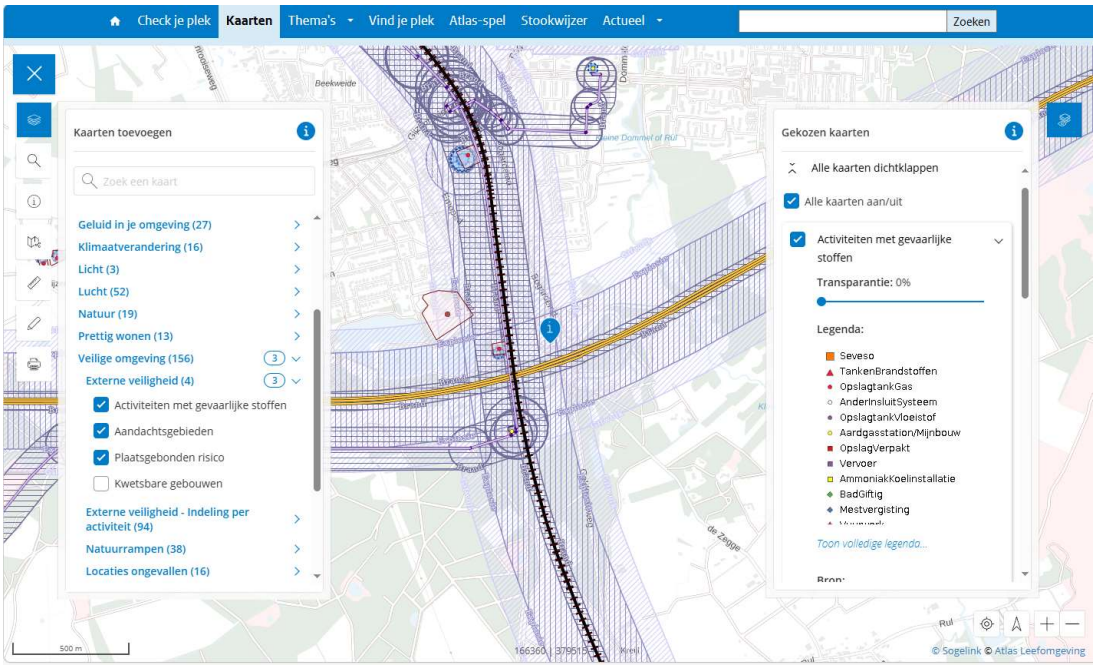
22.5. Parkeren
Op grond van het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen: 371 m^2 x 13/100 m^2 = 48,23 parkeerplaatsen. Dit dient naar boven te worden afgerond. Derhalve zijn minimaal 49 parkeerplaatsen benodigd (in plaats van 48). Er is daarom in te weinig 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.

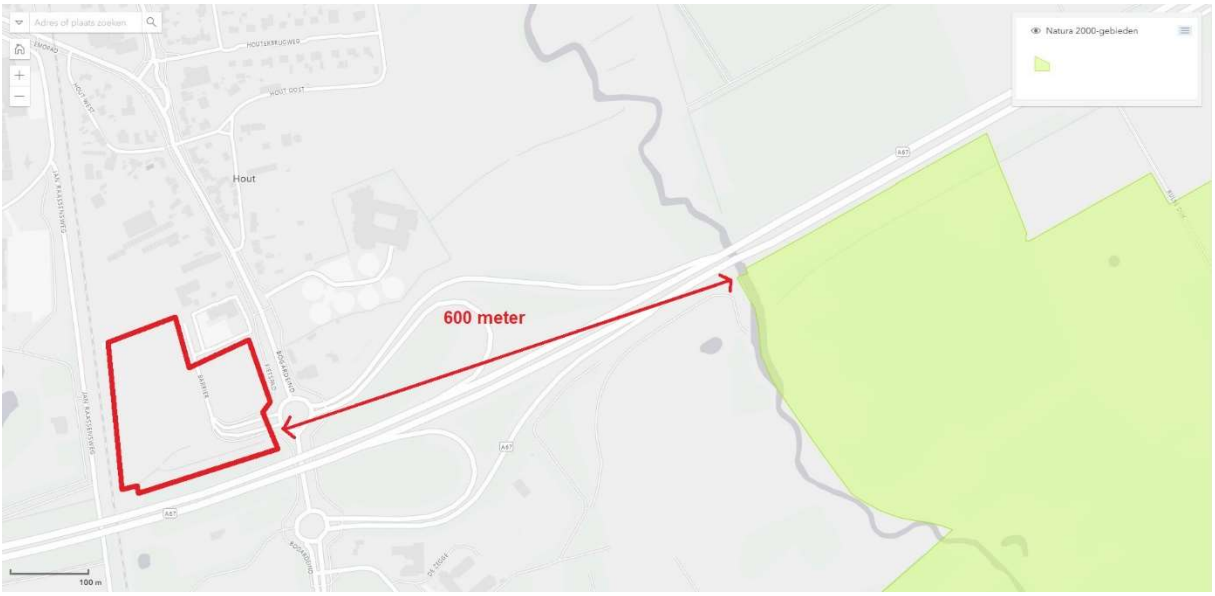
22.6. Externe veiligheid
De ruimtelijke onderbouwing gaat terecht in op de externe veiligheid. Het projectgebied ligt immers in de oksel van een drukke spoorlijn en een drukke verkeersweg. Over beiden vinden zware en gevaarlijke transporten plaats. Er ligt daar ook een hogedrukaardgasleiding.

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-activiteittoets. 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 Aerius
  Regelmatig wordt er een update doorgevoerd van rekenmodel Aerius 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 Aerius Calculator met de nieuwste versie.
  Omdat in oktober 2025 de Aerius 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 energiehub: https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?documentId=NL.IMRO.1771.OVenergiehub-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

[redacted]

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 [redacted] van Van der Feltz Advocaten N.V., dat hij namens de heer [redacted] 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 energiehub 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 energiehub aan de Barrier in Geldrop.

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

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 afwijkingsmogelijkheid 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 proceskosten[12] 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, [redacted] de voorzitter, [redacted]

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.

Waterschap De Dommel

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

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

Gemeente Geldrop-Mierlo
de Meent 2
5664 GC GELDROP

Boxtel	:	26 juni 2026	Behandeld door	:	[redacted]
Ons kenmerk	:	396922 / 396931	Doorkiesnummer	:	
Uw kenmerk	:		E-mailadres	:	[redacted]
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,

[redacted]

Manager Externe Planvorming