

Memorie van toelichting

Geldrop 4 juli 2017

onderwerp informatie

registratienr MvT GM2016-023580 betreft
raadsvoorstel huisvesting TMSG en
overige maatschappelijke organisaties

2017-019991

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Inleiding

In de Leefkamer van 27 juni jongstleden heeft u het raadsvoorstel "Huisvesting TMSG en overige maatschappelijke organisaties in de wijk Braakhuizen-Zuid" behandeld. Het voorstel betreft een eerste uitwerking van de motie vreemd aan de agenda, die uw raad op 28 november 2016 heeft aangenomen. U wordt voorgesteld kennis te nemen van twee opties voor de gekozen oplossingsrichtingen en de onderbouwing ervan en in te stemmen met het nader uitwerken van deze opties. Tijdens de Leefkamer is het wijzigen van het bestemmingsplan voor Bleekvelden 21 opnieuw ter discussie gesteld. Door enkele fracties is geopperd om het onderzoeken van deze mogelijkheid als derde optie toe te voegen aan het raadsvoorstel. In de afgelopen dagen hebben wij raadsvragen ontvangen over de eventuele consequenties/risico's van het alsnog wijzigen van het Bestemmingsplan Bleekvelden 21, gelet op eerdere besluitvorming. Daarom hebben wij besloten om uw raad - vooruitlopend op de bespreking van het raadsvoorstel in de Raadskamer van 10 juli – hierover te informeren.

Wijzigen Bestemmingsplan Bleekvelden 21

Uw gemeenteraad heeft in november 2013 besloten de aanvraag voor vestiging van TMSG op het adres Bleekvelden 21 in Geldrop af te wijzen.

Het raadsbesluit wordt vooraf gegaan door twee principeverzoeken en een afwijzing hiervan door ons college. Tegen ons collegebesluit is bezwaar gemaakt door TMSG. Het bestuur van TMSG heeft aangegeven graag een besluit van de raad te krijgen en niet van het college. De bezwaarschriftencommissie heeft TMSG daarom geadviseerd een aanvraag te doen om het bestemmingsplan te herzien. Herziening van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.



Raadsbesluit

Uw gemeenteraad heeft besloten het bestemmingsplan op de Bleekvelden niet te herzien. Het verzoek van TMSG is afgewezen op de volgende inhoudelijke gronden en argumenten:

1. De vestiging van TMSG op dit adres is in strijd met het provinciaal beleid;
2. De vestiging van TMSG op dit adres is in strijd met het gemeentelijk beleid;
3. De menging van functies op een bedrijventerrein heeft ongewenste planologische gevolgen;
4. De vestiging van TMSG op dit adres zorgt voor een onacceptabele parkeerdruk;
5. Het verlenen van medewerking zorgt voor een ongewenst precedent.

Het beleid en de omstandigheden zijn sinds het raadsbesluit niet veranderd.

Het feit dat we inmiddels drie jaren verder zijn en TMSG inmiddels meerdere opties is aangeboden wat tot op vandaag nog niet tot een gerealiseerde oplossing voor TMSG heeft geleid, is juridisch gesproken geen gewijzigde omstandigheid.

Bezwaar en beroep tegen het raadsbesluit

Tegen het raadsbesluit is door TMSG bezwaar gemaakt. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie heeft, op basis van een inhoudelijke beoordeling van het besluit, de raad geadviseerd het bestreden besluit in stand te laten. De raad heeft dit advies overgenomen en het bezwaar van TMSG ongegrond verklaard. Het besluit is als gevolg daarvan in stand gebleven.

Tegen deze beslissing op bezwaar heeft de TMSG beroep aangetekend bij de Raad van State. Omdat het een afwijzing van een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan betreft, hoeft niet eerst de gang naar de rechtbank gemaakt te worden.

Uiteindelijk heeft TMSG de gronden van beroep te laat ingediend en is TMSG door de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard in hun beroep.

Voor de rechtsgevolgen van de uitspraak maakt het niet uit of het beroep ongegrond of niet ontvankelijk verklaard wordt. Het raadsbesluit is onherroepelijk geworden.

Opnieuw afwegen locatie Bleekvelden 21

Een eventueel nieuw verzoek van TMSG voor vestiging op De Bleekvelden 21, kan als herhaald verzoek zonder nadere motivering afgewezen worden. Dit kan omdat er een onherroepelijk raadsbesluit is.

Er zijn geen veranderde omstandigheden op basis waarvan een ander besluit dan in 2013 gerechtvaardigd is.

De argumenten 1 en 2 zijn, in het geval van een eventuele nieuwe beslissing, nog altijd een vaststaand feit en daarom onveranderd.

De punten 3 t/m 5 zijn destijds gemotiveerd. De planologische gevolgen zijn niet gewijzigd en de parkeerdruk wijkt niet (noemenswaardig) af van die van 2013. Ook de precedentwerking is niet gewijzigd. Wij vinden de planologische gevolgen nog altijd onacceptabel. Daarnaast achten wij de parkeerdruk onacceptabel en adviseren wij geen precedent te scheppen. Dit alles onder



dezelfde motivering als benoemd zoals in het raadsbesluit van november 2013. Wijzigingen in de situatie zijn niet aanwezig.

De argumenten om nu wel medewerking te verlenen, ontbreken.

Daar komt bij dat bijkomende risico's ontstaan als een ander besluit wordt genomen dan in 2013.

- Het pand is inmiddels ruim 2,5 jaar ongebruikt in bezit van de TMSG (gerekend vanaf het moment dat de Raad van State uitspraak heeft gedaan en het besluit onherroepelijk is geworden). Feitelijk is het al sinds 2012 in gebruik. Het is voorstelbaar dat TMSG zal verzoeken om vergoeding van geleden schade als gevolg van het niet kunnen gebruiken van het pand. De hoogte van dit bedrag is op dit moment niet in te schatten en de haalbaarheid van het verzoek is derhalve niet helder.
- Omwonenden, andere bedrijven op De Bleekvelden kunnen beroep aantekenen tegen een nieuw besluit. De kans is groot dat dit beroep slaagt. Ze kunnen in hun beroepschrift aansluiting zoeken bij de argumenten van de raad uit 2013 en het gegeven dat er geen veranderde omstandigheden zijn;
- In de Bedrijventerreinenstrategie is opgenomen dat een herontwikkeling van het hele bedrijventerrein De Bleekvelden voorstelbaar is. Verschillende opties voor herontwikkeling zijn benoemd. (oa woningbouw en ruimte voor mkb bedrijven). Alleen als sprake is van herontwikkeling van het gehele gebied ontstaat een andere situatie. In het raadsbesluit/raadsvoorstel van 2013 is opgenomen dat ad hoc niet afgeweken wordt van het bestemmingsplan, maar alleen op basis van een totaalplan voor het hele gebied.

Wij adviseren u derhalve niet af te wijken van het eerdere raadsbesluit. Een afdoende motivering ontbreekt hiervoor.

TMSG naar schoolgebouw en Kindcentrum De Vlinder naar de Sint Jozefkerk.

Zoals in het raadsvoorstel staat aangegeven hebben zowel Eenbes en Korein hun wensen kenbaar gemaakt in een Programma van Eisen. Op dit moment is Houtabouw/Haagdijk bezig met een haalbaarheidsonderzoek (opstellen van een vlekkenplan met een eerste doorberekening van kosten op hoofdlijnen). Wij stellen uw raad voor, om dit gedeelte van het proces af te ronden. Het stopzetten van het haalbaarheidsonderzoek – een lopend traject - komt de geloofwaardigheid van onze gemeente niet ten goede. Het haalbaarheidsonderzoek – met een financiële doorrekening op hoofdlijnen - zal dan zo spoedig mogelijk aan uw raad worden voorgelegd.

TMSG naar de Lounge (Molenstraat 8)

Het pand Molenstraat 8 (The Lounge) is onlangs (8 juni) als alternatieve huisvesting voorgesteld. Deze locatie is in de optiek van het college de locatie waar de huisvesting van TMSG het snelst te realiseren is.

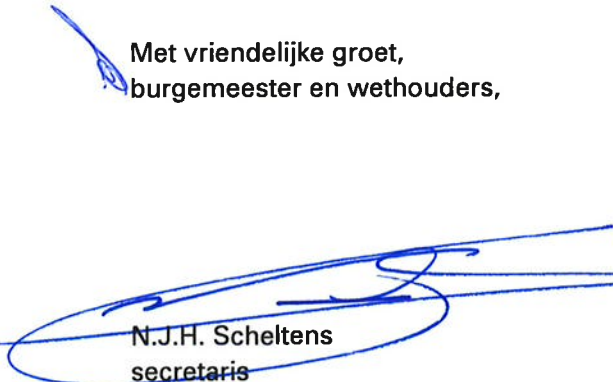


Vervolgstappen


Geadviseerd wordt:

- Conform het bestaande raadsvoorstel de opties 1 en 2 nader uit te werken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



N.J.H. Scheltens
secretaris



B.H.M. Link
Burgemeester