



*Geldrop* 8 maart 2018

*onderwerp* Onderzoeksopdracht huisvesting TMSG  
Bleekvelden 21 en verkenning  
*registratienr* 2017-023430

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

## **1. Inleiding**

Op 10 juli heeft uw raad het college opdracht gegeven om extern onderzoek te doen naar de Bleekvelden 21 in Geldrop. Op 10 juli 2017 heeft uw raad gevraagd om een verkenning naar de mogelijkheden voor huisvesting van TMSG op het adres Molenstraat 8 in Geldrop (Lounge). Deze verkenning is gelijktijdig ingezet.

Op 25 september 2017 heeft uw raad de onderzoeksopdracht voor de Bleekvelden 21 verder geconcretiseerd door aan het college de volgende onderzoeksopdracht mee te geven:

1. Onafhankelijk van eerdere besluitvorming en de geschiedenis van dit dossier, laten onderzoeken of aanpassing van het bestemmingsplan, gericht op de huisvesting van TMSG op Bleekvelden 21, mogelijk is;
2. Als het antwoord op de eerste onderzoeksvraag positief beantwoord wordt (aanpassing van het bestemmingsplan is mogelijk), laten onderzoeken of eerdere besluitvorming, eerdere procedures en financiële risico's een belemmering vormen om daadwerkelijk het bestemmingsplan aan te passen;
3. Als blijkt dat belemmeringen bestaan om daadwerkelijk het bestemmingsplan aan te passen, laten onderzoeken of deze belemmeringen weg te nemen zijn.

De raad heeft met het formuleren van de onderzoeksopdracht gevraagd om enkel het beantwoorden van de vragen, niet om een voorstel voor vervolgacties. Daarom bevat deze raadsinformatiebrief enkel de antwoorden op de gestelde vragen. Een ambtelijke beoordeling van de onderzoeksresultaten heeft dus niet plaatsgevonden. Ook is geen vergelijking gemaakt met de motivering van het besluit uit 2012 en naar veranderde omstandigheden sinds die tijd.

Het is goed om vooraf de verschillen tussen de beide locaties aan te geven. Daardoor wordt duidelijk dat de aspecten die in beide gevallen zijn onderzocht ook heel verschillend zijn.



## 1. Bestemmingsplan

Een heel belangrijk verschil is dat het gebruik door TMSG op de locatie Bleekvelden niet past in het bestemmingsplan en dus niet rechtstreeks is toegestaan. Het onderzoek is als gevolg daarvan gericht op de mogelijkheden die bestaan om het bestemmingsplan aan te passen. Als gevolg van het eerdere besluit om het bestemmingsplan niet aan te passen, zijn ook de gevolgen van dit eerdere besluit in het onderzoek meegenomen.

Wat betreft de locatie Molenstraat 8 hoeft dit onderzoek in het geheel niet plaats te vinden, aangezien de activiteiten van TMSG op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan.

## 2. Eigendomssituatie

Een tweede belangrijk verschil is de eigendomssituatie. Bleekvelden 21 is in eigendom van TMSG. Molenstraat 8 is dit niet. Vandaar is de verkenning naar de mogelijkheden van Molenstraat 8 meer gericht op de financiële consequenties. Een belangrijke voorwaarde om dit goed te kunnen doen, is dat de waarde van het pand in beeld wordt gebracht.

## 3. Aard onderzoek

Ook wat betreft de aard van het onderzoek is een belangrijk verschil te noemen.

- 1. Bij Bleekvelden 21 is gevraagd om een objectief onderzoek naar planologische mogelijkheden. Op die onderzoeksvragen wordt door externe partijen antwoord gegeven.
- 2. Bij Molenstraat 8 is een verkenning, samen met TMSG, naar de vraag of het om een financieel haalbare variant gaat.

In deze inleiding volstaan we met deze beschrijving van de belangrijkste verschillen.

In een vergelijkingsstaatje aan het einde van deze brief, worden alle verschillen tussen de beide onderzoeken op een rijtje gezet.

Hieronder gaan we eerst in op Bleekvelden 21 (2 t/m 4). Daarna volgt een kort verslag van het onderzoek naar de locatie Molenstraat 8 (5). Tenslotte wordt de relatie met het wijkontwikkelingsplan voor Braakhuizen Zuid beschreven.

## 2. Samenvatting eerdere besluitvorming Bleekvelden 21

Voordat we ingaan op de onderzoeksresultaten, vatten we kort de eerdere besluitvorming en de motivering daarvan samen. Daardoor zijn de onderzoeksresultaten gemakkelijker in perspectief te plaatsen. Op 4 november 2013 heeft uw raad besloten geen medewerking te verlenen aan het veranderen van het bestemmingsplan ten behoeve van de huisvesting van de TMSG op het adres Bleekvelden 21 in Geldrop.

De afwijzing was onder andere gebaseerd op de volgende argumenten:

- De huisvesting past niet in het geldende provinciale en gemeentelijke beleid;
- Parkeren is een probleem;
- De huisvesting zorgt voor een ongewenste menging van functies op het bedrijventerrein;
- Er wordt een ongewenst precedent geschapen.

Een belangrijke onderbouwing van de conclusie dat de aanvraag niet paste in het provinciale en gemeentelijke beleid is in de overwegingen bij het besluit van destijds gegeven en luidt als volgt:



*'Het is gezien het geldende beleid niet acceptabel om op De Bleekvelden 'zomaar' nieuwe functies toe te staan. Dergelijke afwegingen moeten in een gebied als De Bleekvelden gemaakt worden op basis van een visie op het totale gebied en niet ad hoc. Keuzes die je maakt in een individueel geval moeten met andere woorden een uitvloeisel van een dergelijke visie zijn en in ieder geval in de visie passen'.*

### **3. Onderzoekresultaten Bleekvelden 21**

Onderzoeksvraag 1 is beantwoord in een door BRO adviseurs (BRO) opgestelde locatiescan. De locatiescan geeft een eerste conclusie, maar maakt duidelijk dat een parkeerdrukmeting noodzakelijk is om de parkeerbehoefte goed in te kunnen schatten. De parkeerdrukmeting is vervolgens ook door BRO uitgevoerd.

Op basis van deze conclusie van BRO zijn ook de onderzoeksvragen 2 en 3 uitgezet. Deze zijn in samenhang beantwoord door de huisadvocaat, Hekkelman.

De locatiescan, de parkeerdrukmeting en het advies van de huisadvocaat zijn als bijlage toegevoegd aan deze raadsinformatiebrief. De drie vragen zijn logischerwijze volgtijdelijk uitgezet, als gevolg waarvan de beantwoording enige tijd heeft gekost.

*Eindconclusie van de drie onderzoeksvragen.*

Beantwoording van de drie onderzoeksvragen leidt tot de volgende eindconclusie:

1. Ondanks de eerdere besluitvorming, bestaan planologische mogelijkheden om mee te werken aan de huisvesting op het adres Bleekvelden 21. De gemeente heeft de beleidsvrijheid om van eerdere besluitvorming af te wijken. Met een goede motivering kan het besluit 'juridisch houdbaar' gemaakt worden. Dit kan, mits goed gemotiveerd, door een andere uitleg van het beleid (beleidsvrijheid). Ook hoeft dit niet te leiden tot een gerechtvaardigde schadeclaim.
2. Advies van de huisadvocaat is wel om eerst een visie vast te stellen voor het hele gebied van De Bleekvelden, voordat een besluit genomen wordt. Een besluit over Bleekvelden 21 kan dan in het licht van deze visie genomen worden en hierop aansluiten.

In de bijlage zijn zowel de volledige onderzoekresultaten (bijlagen 2, 3 en 4) als een korte samenvatting (bijlage 1) opgenomen.

### **4. Vervolgstappen Bleekvelden 21**

Het besluit uit 2013 is onherroepelijk en 'rechtens onaantastbaar' zoals dat heet. Een noodzaak of verplichting tot heroverweging is er niet, de mogelijkheid daartoe bestaat wel. De vraag is echter of de antwoorden op de onderzoeksvragen daar aanleiding toe geven.

De antwoorden van de onderzoeksvragen zijn afwijkend ten opzichte van de motivering van het besluit uit 2013. Tegelijkertijd is het maar de vraag of dat een aanleiding is voor heroverweging van het besluit.

In 2013 is er bewust voor gekozen geen afwijkende individuele functie toe te laten, zolang er nog geen totaalvisie voor de Bleekvelden is opgesteld. Gezien de antwoorden op de onderzoeksvragen



is heroverweging van het eerdere besluit wél te motiveren, maar wordt (door de huisadvocaat) eenzelfde advies gegeven. Eerst een visie, dan pas afwijken van het bestemmingsplan.

Mocht uw raad het besluit uit 2013 willen heroverwegen, dan biedt het wijkontwikkelingsplan voor Braakhuizen Zuid wellicht een aanknopingspunt. Dit beslaat de hele wijk Braakhuizen Zuid en zal daarom ook inzoomen op De Bleekvelden. Het kan daardoor een nieuwe visie voor dit bedrijventerrein bieden.

Blijkt uit dit plan (deze visie) dat de toekomst van de Bleekvelden ruimte biedt voor de huisvesting van TMSG, dan kan dit de aanleiding zijn om het besluit te heroverwegen.

## **5. Onderzoek Molenstraat 8 in Geldrop**

Uw raad heeft de opdracht gegeven om tegelijkertijd met het onderzoek naar de Bleekvelden, ook de optie "The Lounge" (Molenstraat 8) verder uit te werken, in samenwerking met de TMSG.

In het pand van "The Lounge" is op grond van het bestemmingsplan maatschappelijk gebruik rechtstreeks toegestaan. Afzonderlijk onderzoek naar planologische belemmeringen of mogelijkheden, zoals bij Bleekvelden 21, is in dit geval daarom niet nodig.

Wel is het de vraag wat de financiële consequenties van deze optie zijn, voor de TMSG en voor de gemeente. Daarom is gelijktijdig met het onderzoek naar de Bleekvelden gestart met de taxatie van de Molenstraat 8 in Geldrop. In het kader van de zorgvuldigheid is er door twee verschillende partijen een taxatie uitgevoerd. De vraag aan de partijen was, om een onderscheid te maken in taxatie tussen:

- Enkel het pand (opstal), zonder ondergrond en grond om het pand heen;
- Het pand met een kleine groenstrook er omheen;
- Het pand inclusief alle grond er omheen.

Dit onderscheid is om twee redenen gemaakt.

- Ten eerste omdat in eerdere gesprekken TMSG aan heeft gegeven dat zij geen middelen ter beschikking hebben, omdat zij alle middelen hebben geïnvesteerd in het pand aan de Bleekvelden.
- Ten tweede omdat er in het centrum momenteel te weinig plekken beschikbaar zijn voor lang parkeren. De strook grond links van de Lounge is één van de weinige plekken in het centrum die eventueel geschikt kan worden gemaakt voor langdurig parkeren.

Inmiddels is vrijwel alle informatie over de taxaties binnen. Wel staan nog een aantal vragen open ter verduidelijking van de taxaties. De opzet van de taxaties, met de verschillende opties (enkel opstal/pand, pand met kleine groenstrook en pand met totaal grondgebied) zijn in een gesprek op 24 januari 2018 besproken met het bestuur van TMSG. Het stichtingsbestuur wil nog geen uitspraken doen over de optie Molenstraat 8 vooruitlopend op het bekend worden van de onderzoeksresultaten Bleekvelden 21. Voor de gemeente is Molenstraat 8 een optie, omdat het bestemmingsplan hier rechtstreeks de mogelijkheid biedt.

**6. Samenvatting**

De uitkomsten van de verschillende onderzoeken zijn samengevat in onderstaand schema.

Locatie	Bleekvelden 21	Molenstraat 8 (the Lounge)
<b>Situatie</b>	Ligging: Braakhuizen Zuid, Gebouw: ca. 653m <sup>2</sup> Eigendom: TMSG	Ligging: centrum Gebouw: ca. 425m <sup>2</sup> Eigendom: gemeente
<b>Opdracht</b>	Onderzoeksopdracht in drie onderdelen (in het kort): 1. Is aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk? 2. Zo ja, vormt eerdere besluitvorming een belemmering? 3. In hoeverre zijn evt. belemmeringen weg te nemen?	Met TMSG een verkenning uitvoeren of huisvesting aan de Molenstraat een (financieel) haalbare optie is.
<b>Bestemmingsplan</b>	Bedrijventerrein. Kan aangepast worden, advies is om dit te doen naar aanleiding van visie op het gebied.	Maatschappelijk. Behoeft geen aanpassing.
<b>Parkeren</b>	Parkeerscan BRO geeft aan dat het geen grote problemen lijkt te veroorzaken.	Door het splitsen van het kavel, kan een deel van het perceel beschikbaar komen voor langparkeren in het centrum, wat positief is voor de verdere uitwerking van het centrumplan.
<b>Financiën</b>	Volgens juridisch advies zijn er geen financiële gevolgen	Pand is in bezit van de gemeente, in geval van ruil moeten de precieze financiële gevolgen in kaart worden gebracht. De taxaties van de Molenstraat zijn bijna afgerond, wanneer aan deze optie vervolg wordt gegeven, worden de taxaties vergeleken met taxaties van de Bleekvelden 21.
<b>Wat nodig voor vervolg</b>	Advies Hekkelman is: Visie op het gebied opstellen. Visie goed laten keuren door college en raad. Vervolgens moet een vergelijking worden gemaakt	Bespreken met TMSG. Vergelijken taxatie gebouwen. Inzichtelijk maken financiële gevolgen. Voorstel voorleggen aan college en raad.



tussen de beoordeling uit 2012 en het voorliggende onderzoek.

Wanneer huisvesting TMSG binnen deze visie past, kan er een vergunning worden afgegeven.

## 7. Relatie met het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen Zuid


Op 5 februari heeft uw raad de projectopdracht voor het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen Zuid vastgesteld en middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering. De informatie rondom Bleekvelden 21 is belangrijk om hierin mee te nemen, naast andere informatie over de wijk, zoals de uitkomsten van de enquête door bewoners uit de wijk, resultaten van gesprekken en informatie uit de Sociale Index. Het onderdeel van het wijkontwikkelingsplan dat inzoomt op het bedrijventerrein de Bleekvelden kan vervolgens als visie voor dit bedrijventerrein dienen.

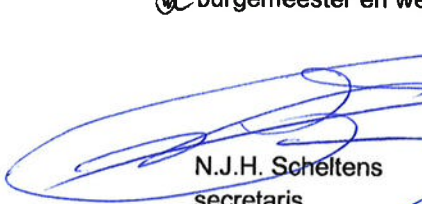
Indien uw raad vervolg wil geven aan het onderzoek, wijzen wij uw raad op de passage met betrekking tot het advies van de huisadvocaat, om eerst een visie vast te stellen voor het hele gebied van De Bleekvelden, voordat een besluit genomen wordt. Een besluit over Bleekvelden 21 kan dan in het licht van het deze visie genomen worden en hierop aansluiten. Het is de vraag of een aparte visie voor de Bleekvelden moet worden opgesteld, nu ook opdracht is gegeven voor een wijkontwikkelingsplan voor Braakhuizen Zuid. Het lijkt voor de hand liggend om de visie over De Bleekvelden mee te nemen in het wijkontwikkelingsplan. Voor het zover is, dient er een zorgvuldige en integrale afweging van de beschikbare besluiten en onderzoeken plaats te vinden. Hier hoort ook bij, dat de externe onderzoeksresultaten inhoudelijk beoordeeld worden, dat er een vergelijking wordt gemaakt met de motivering van het besluit uit 2012 en er wordt gekeken naar veranderde omstandigheden sinds die tijd.

## Bijlagen

1. Samenvatting van de onderzoeksresultaten
2. Locatiescan Bleekvelden 21 Geldrop, BRO;
3. Parkeerdrukmeting Bleekvelden 21 Geldrop, BRO;
4. Advies huisvesting TMSG Bleekvelden 21 Geldrop, Hekkelman Advocaten.

Met vriendelijke groet,

 burgemeester en wethouders,

  
N.J.H. Scheltens  
secretaris

  
B.H.M. Link  
burgemeester

## Bijlage 1 Samenvatting van de onderzoeksresultaten

### Beantwoording onderzoeksvraag 1

In de locatiescan, het eerste onderzoek, wordt de vraag of huisvesting van TMSG mogelijk is in het pand Bleekvelden 21 als volgt beantwoord:

*'Het vestigen van de Turkse Multiculturele Stichting Geldrop (TMSG) in het gebouw aan De Bleekvelden is in principe mogelijk. Beleidsmatig zijn er namelijk, zoals uit onderhavige analyse blijkt, verschillende aanknopingspunten om mee te werken aan de vestiging van deze functie in het gebouw. Om uiteindelijk een definitief besluit te kunnen nemen moeten de parkeersituatie, de geluidsuitstraling van de inrichting en de bedrijfsvoering/gebruiksmogelijkheden van de TMSG in het pand nader ingekaderd worden. Aandachtspunten om aan te kunnen tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn: nader onderzoek parkeren, nader onderzoek geluidsuitstraling en het opstellen van een limitatieve lijst van gebruiksmogelijkheden.*

#### Nader onderzoek parkeren

*Aandachtspunt is het parkeren. Er zijn openbare parkeerplekken in de omgeving van het pand aanwezig om de gemiddelde parkeerbehoefte op te vangen. Er is nog niet onderzocht of er op dit moment sprake is van een parkeerdruk op het terrein en directe omgeving (beschikbaarheid van de openbare parkeervakken). Dit kan mogelijk tot knelpunt leiden en dan met name met betrekking tot incidentele parkeerbehoefte (feestdagen). Indien uit parkeerdrukmeting (parkeerbehoefte én parkeerdruk per tijdvak) blijkt dat er onvoldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn, is uitbreiding van parkeerplaatsen noodzakelijk.*

#### Nader onderzoek geluidsuitstraling

*Een ander aandachtspunt is de geluidsuitstraling van de inrichting. Aanbevolen wordt een akoestisch onderzoek uit te voeren om te bepalen of de huidige situatie aanvaardbaar is (toets aan Activiteitenbesluit en mogelijk ook aan VNG-Brochure en Nota Evenementen met een Luidruchtig karakter). Daarnaast dient er afhankelijk van de gewenste activiteiten een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de toekomstige situatie, waarbij eveneens getoetst kan worden aan het Activiteitenbesluit en VNG-Brochure. Om mogelijke geluidsoverlast te voorkomen kunnen eisen worden opgesteld voor de openingstijden en het gebruik van geluidsinstallaties (en verankerd in het bestemmingsplan).*

#### Gebruiksmogelijkheden

*Belangrijk is om een zoveel mogelijk limitatieve lijst op te stellen van toe te laten functies/activiteiten, zodat voor bijvoorbeeld omwonenden, handhavers en eigenaren van horeca in het centrum duidelijk is welke functies en activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Deze lijst moet onder andere ook randvoorwaarden stellen voor de horeca-activiteiten om paracommercie te beperken. Het verdient de aanbeveling bij start van de planologische verankering deze lijst in concept op te stellen op basis van gewenst gebruik, trends e.d.'*

Als gevolg van de uitkomsten van deze locatiescan is door middel van een parkeerdrukmeting nader onderzoek naar parkeren uitgevoerd. De andere twee aspecten (geluidsuitstralingen functielijst) zullen geen belemmering vormen, maar zijn aandachtspunten bij verdere uitwerking. Het resultaat van deze parkeerdrukmeting is als volgt:

*'Voor de locatie geldt dat de planologische parkeer- en verkeersgeneratie vergelijkbaar is met die van de huidige bestemming. Wel is het zo dat op basis van opgave van de initiatiefnemer er 6 – 10 keer per jaar het bezoekersaantal op kan lopen tot 100 bezoekers. In dat geval bedraagt de*

*parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen gevonden te worden in de openbare ruimte in de omgeving. Er liggen weliswaar 7 parkeerplaatsen voor het pand, maar deze behoren toe aan het openbaar gebied en zijn niet exclusief voor het beoogde pand. Initiatiefnemer geeft aan dat de zaterdagavond het drukst is. De openbare parkeercapaciteit kan ruim voldoen aan de parkeerbehoefte van de gemiddelde zaterdagavond. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de gemiddelde parkeerbehoefte. Bovendien zijn de naastgelegen bedrijven open tijdens kantooruren en op zaterdag overdag. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er zelfs dan voldoende parkeeroverschot is. De Gamma en de sportschool zijn weliswaar wel 's avonds open, maar hun parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er nagenoeg voldoende parkeercapaciteit geboden kan worden tijdens de incidentele activiteiten op zaterdagavond'.*

### **Beantwoording onderzoeksvragen 2 en 3**

In de rapportage van de huisadvocaat worden de deelvragen 2 en 3 apart behandeld, maar het antwoord wordt op beide deelvragen samen gegeven en luidt als volgt:

*'Uit vorenstaande volgt dat de eerdere besluitvorming nieuwe, rechtmatige besluitvorming niet belemmert, mits het nieuwe besluit deugdelijk wordt gemotiveerd. Ik adviseer om een nieuwe integrale visie voor De Bleekvelden vast te stellen en het verzoek vervolgens aan dit nieuwe kader te toetsen. De eerdere besluiten zijn inmiddels rechtens onaantastbaar. De eerdere besluitvorming kan mijns inziens dan ook niet meer leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente uit onrechtmatige besluitvorming. Voorts zie ik geen grond voor aansprakelijkheidsstelling'.*



**Advies : Locatiescan De Bleekvelden 21 te Geldrop**

Datum 1 december 2017  
Opdrachtgever Gemeente Geldrop-Mierlo  
Ter attentie van De heer G. van Houtert  
Projectnummer 211x09504.094156\_1

Opgesteld door [REDACTED]

i.a.a. [REDACTED]

---

Deze locatiescan gaat in op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebouw aan De Bleekvelden 21 te Geldrop, waarbij wordt gekeken naar de kansrijkheid en geschiktheid van het gebouw en de locatie voor de vestiging van de Turkse Multiculturele Stichting Geldrop (TMSG).

De leden van de Turkse stichting zijn op dit moment vooral gevestigd in het Broakes Huukske op het Speeltuinpad 5 in Geldrop. De activiteiten van de stichting omvatten:

Ontmoetingscentrum Buitenlandse Vrouwen / OCBV (de vrouwen):

- 1x per maand een thema-avond met voorlichting over iets wat speelt in de doelgroep (25 deelnemers)
- 1x per week Zumba les voor jongeren, 15 deelnemers
- 1x per jaar turks kinderfeest, 70 deelnemers
- Kunstactiviteiten, 3x per jaar, 6 deelnemers
- Lezingen/voorlichtingen, 6x per jaar, 30 deelnemers
- Diverse workshops, 6x per jaar, 20 deelnemers
- Volksdanslessen kinderen, 1x per week, 12 deelnemers
- Volksdanslessen volwassene, 1x per week, 10 deelnemers
- Koffieavonden, 1x per maand, 15 deelnemers
- Knutselmiddagen, 4x per jaar, 20 deelnemers
- Naailessen, 1x per week, 6 deelnemers
- Opvoedcursus, 1x per maand, 8 deelnemers

Turkse Sociale Vereniging Geldrop / TSVG (de mannen):

- 1x per jaar een vrijwilligersavond, 100 deelnemers
- 4x per jaar een voorlichtingsavond, 50 deelnemers
- 60x per jaar kaart/dart avonden, 50 deelnemers
- 50x per jaar sportactiviteiten, 50 deelnemers
- 4x per jaar rouwdagen, 100 deelnemers
- 1x per jaar verenigings-barbecue, 100 deelnemers
- 30x per jaar ouderenmiddag, 20 deelnemers

Deze activiteiten kunnen worden samengevat onder de functies: horeca en maatschappelijk (sport, cursussen, voorlichtingen, ontmoeting en religieus).

Het Broakes Huukske (aan het Speeltuinpad 5) is een gemeenschapsgebouw in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het pand is echter voor veel van de activiteiten van de TMSG te klein. Om deze reden is de TMSG genoodzaakt om ook andere gebouwen in Geldrop-Mierlo te gebruiken voor het uitoefenen van deze activiteiten, zoals het pand aan De Bleekvelden 21 in Geldrop.

### **De Bleekvelden**

De Bleekvelden is een industrieterrein met kleinschalige bedrijvigheid. Op De Bleekvelden is naast een sportschool en een bouwmarkt, een bedrijvencomplex gevestigd met 20 units. Deze units zijn in de loop der tijd erg verouderd. Centraal op het terrein van De Bleekvelden ligt een grote parkeerplaats die uitsluitend gebruikt mag worden voor bezoekers van de bouwmarkt. Daarnaast kan binnen het gehele terrein van De Bleekvelden in de parkeervakken langs de weg worden geparkeerd. Het terrein wordt ontsloten via de Ten Borghstraat en de Johan Peijnenburgweg.

Het pand aan De Bleekvelden 21 werd in 2012 gekocht door de TMSG, waardoor het pand na een tijd leeg te hebben gestaan weer werd gebruikt. Het pand heeft een oppervlakte van ca. 635 m<sup>2</sup> en telt geen verdiepingen. Aan de voorzijde is ruimte gemaakt voor een parkeerplaats met 7 parkeervakken. Een kaart van De Bleekvelden met de ligging van het pand aan De Bleekvelden 21 (onderzoeksgebied) is weergegeven in figuur 1. Foto's van De Bleekvelden en het onderzoeksgebied zijn weergegeven in figuur 2 en 3.



Figuur 1: Industrierrein De Bleekvelden met ligging onderzoeksgebied (Bron: Google Maps)



Figuur 2: Foto's bebouwing aan De Bleekvelden 21 (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Foto's terrein De Bleekvelden (Bron: Google Maps)

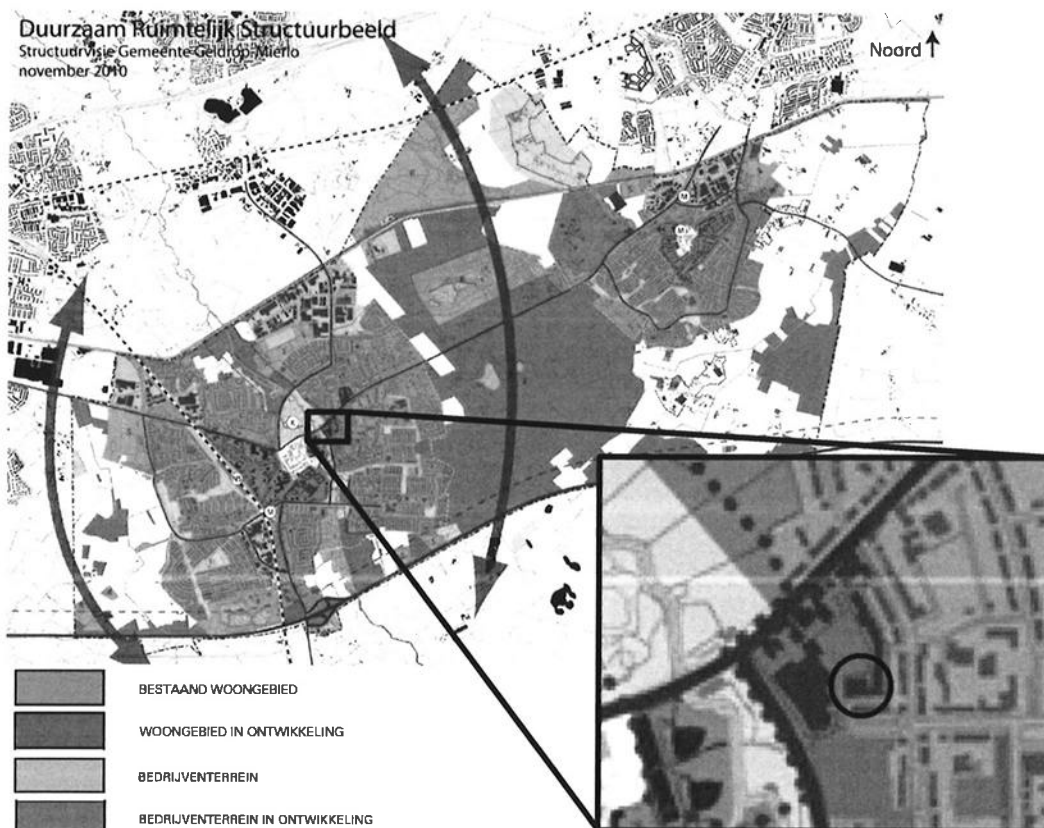
## Toetsing aan het beleid

### *Structuurvisie Geldrop-Mierlo 2010 (plus actualisatie)*

In 2010 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een structuurvisie opgesteld, die in 2014 is geactualiseerd. In de lagenbenadering van de structuurvisie wordt ingegaan op het aspect 'werken' binnen de gemeente. Onderdeel van deze laag zijn de bedrijventerreinen binnen Geldrop-Mierlo, waarvan het terrein De Bleekvelden onderdeel uitmaakt. In de structuurvisie wordt het bedrijventerrein als volgt beschreven:

*Het bedrijventerrein De Bleekvelden is ongeveer 2,2 hectare groot en bevat 10 verschillende bedrijven. Het is een gemengd terrein met een beperkte detailhandel in de perifere sfeer. Een deel van de bebouwing (vooral de oude gemeentewerf) is sterk verouderd, een aantal bedrijven is hier begin jaren 90 van de vorige eeuw nieuw gevestigd. Aan de zijde Mierloseweg zijn enkele detailhandels gevestigd. Met name door de vestiging van een tweetal bedrijven met een samenvallende avondspits is er sprake van een (te) grote parkeerdruk. Er wordt momenteel gewerkt aan een visie op de potentie van dit gebied.*

Op de kaart 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' van november 2010 uit de structuurvisie (zie figuur 5) hebben alle delen van de gemeente een bepaalde structuur gekregen. Het terrein De Bleekvelden is op deze structurenkaart aangegeven als 'Bedrijventerrein onder ontwikkeling'. Hierbij is beschreven dat er een studie wordt verricht naar de mogelijkheid om het bedrijventerrein De Bleekvelden om te vormen tot woongebied. Dit, aangezien de specifieke ligging van dit terrein tussen de woonwijk Braakhuizen Zuid en het centrum van Geldrop. Daarbij wordt ook de verkeerssituatie gezien, in samenhang met een eventuele ontsluiting van het toekomstig woongebied ten noorden van de Mierloseweg.



Figuur 4: Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld (november 2010), plangebied zwart omcirkeld

In de visie is concreet benoemd om (delen van) het bedrijventerrein De Bleekvelden om te vormen naar woningbouw. Hoewel de huisvesting van de TMSG in de Bleekvelden 21 geen transformatie naar wonen is, biedt dit uitgangspunt een mogelijkheid om de maatschappelijke functie in dit gebied te vestigen. Dit staat ook in verhouding met de op dit moment aanwezige functies en bestemmingen, omdat dit niet direct duidt op een regulier bedrijventerrein (eerder een gemengd gebied). Bij een verder uitwerking van de visie voor De Bleekvelden moet worden bepaald op welke wijze het gebied getransformeerd kan worden naar woongebied en welke overige functies mengbaar zijn met wonen. Op deze manier zou de huisvesting van de TMSG in de Bleekvelden 21 mogelijk kunnen worden gemaakt.

### **Economisch beleidsplan**

De ambitie van Geldrop-Mierlo is om in 2025 één van de sterkste regiogemeenten te zijn. Om hiervoor te zorgen heeft de gemeente een strategie en ambitie opgesteld voor verschillende thema's. Zo is onder andere een bedrijventerreinenstrategie opgesteld. Hierin is per bedrijventerrein aangegeven wat er op welk deel mogelijk is.

#### *Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo*

Om terreinen zo optimaal mogelijk te kunnen laten functioneren is clustering van bepaalde soorten bedrijvigheid wenselijk. Door het scheiden van functies kunnen bijvoorbeeld ondernemers onbelemmerd door-ontwikkelen, kan een terrein anders ingericht worden om de bezoekersstroom te leiden en kunnen nieuwe vormen van bedrijvigheid een kans krijgen. De volgende typen terreinen worden onderscheiden:

1. Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming
2. Nadruk op woon-werkeenheden,
3. Meerwaarde komst andere functies,
4. Bedrijventerreinen voor consumentgerichte activiteiten (pdv/gdv) en,
5. Specifieke situaties.

Bedrijventerreinen, zoals De Bleekvelden zijn gecategoriseerd onder 'Meerwaarde komst andere functies' en 'Specifieke situaties'. Het terrein komt dus niet voor onder 'bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming'. Deze terreinen moeten nadrukkelijk hun huidige bestemming behouden en komen niet in aanmerking voor de vestiging van andere functies.

Terreinen als De Bleekvelden van categorie 'Meerwaarde komst andere functies', worden als volgt beschreven:

*De vestiging van andere economische activiteiten en functies op een bedrijventerrein moet op een goede en voor eenieder duidelijke wijze worden afgewogen. Het functioneren van het gehele bedrijventerrein moet in die afweging centraal aan. De komst van 'andere' activiteiten moet een meerwaarde inhouden voor het bedrijventerrein. Bij De Bleekvelden is de zone langs de Mierloseweg aangepakt, door een verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnzorg, etc.*

In paragraaf 3.5 van de Bedrijvenstrategie Geldrop-Mierlo wordt De Bleekvelden als volgt beschreven: *Het bedrijventerrein Bleekvelden is meer complex omdat sprake is van verschillende delen. De ontwikkeling van de zone langs de Mierloseweg moet worden gestimuleerd; kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Bij voorkeur wordt deze ontwikkeling voortgezet 'om de hoek', namelijk langs de Peijnenburgweg. De daar gevestigde vestiging van Gamma wordt bij voorkeur geclusterd met andere consumentgerichte activiteiten (op deze plek of elders). Ook vanwege de slechte staat van (het overgrote deel van) de panden ligt sloop meer dan voor de hand. Herontwikkeling naar woningbouw is aannemelijk.*

Wat uit het economische beleid en met name de 'Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo' opgemerkt kan worden is dat de gemeente het terrein wil omvormen naar woningbouw, waarbij een

maatschappelijke functie, zoals de huisvesting van de TMSG in het (leegstaande) pand aan de Bleekvelden 21, mengbaar kan zijn in de strategie. Hierdoor wordt de kwaliteit van het gebied omhooggehaald.

### **Horecabeleid Geldrop-Mierlo 2010**

Op 22 november 2010 is het Horecabeleid voor de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld. Enkele doelen van de gemeente die zijn beschreven in dit beleidsdocument, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de Bleekvelden 21 zijn:

*Door een goede samenwerking en communicatie kunnen we een bruisende gemeente krijgen die aantrekkelijk is voor bezoekers en waar we met zijn allen met veel plezier in kunnen recreëren. Om dit te kunnen realiseren heeft de gemeente in de beleidsnota centrale doelen gesteld:*

- *een positieve bijdrage te leveren aan het tegengaan van ontwikkelingen die leiden tot een achteruitgang van het woon-, werk- en leefklimaat;*

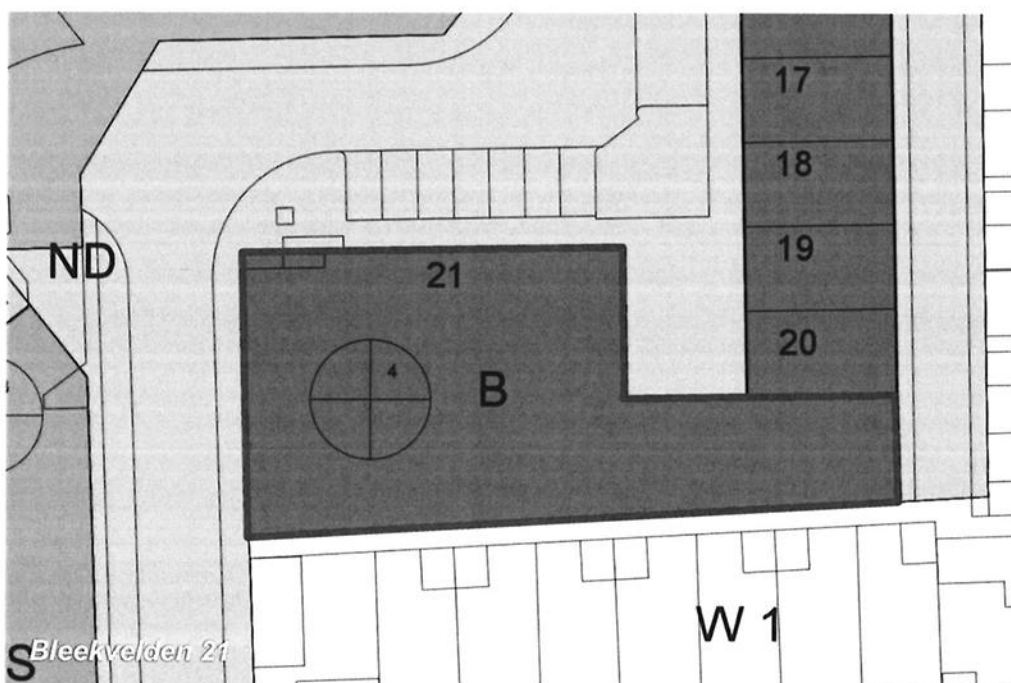
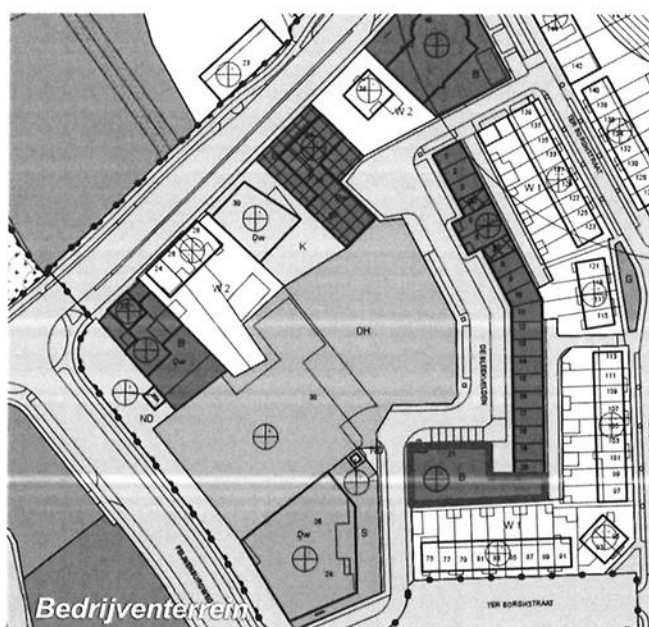
- *de relatie horeca met nadere functies als cultuur, evenementen en toerisme te versterken;*

*Geldrop en Mierlo kennen geen geschiedenis als horecadorpen. De horeca in deze kernen is altijd ondersteunend geweest aan de lokale activiteiten en heeft geen autonoom trekkende waarde. Dit beeld moet wel iets genuanceerd worden, omdat Bosspark het Wolfsven, het NH-hotel en Carlton de Brug onafhankelijk van de rest van de horecaondernemers in de gemeente bezoekers trekken. Elke gemeente heeft voor de leefbaarheid en levendigheid binnen haar centra een bepaalde massa aan voorzieningen nodig. Horeca is daar een onderdeel van. Op dit moment is het horeca-aanbod in Geldrop-Mierlo toereikend om in de (minimaal) vereiste mate van leefbaarheid en levendigheid te kunnen voorzien. Op termijn kan het wenselijk zijn om op beperkte schaal uitbreiding van het aanbod toe te staan om dit niveau te kunnen handhaven. De clustering in de centra moet verder worden doorgevoerd. Indien mogelijk kunnen in Mierlo een of meerdere cafés naar het centrum worden verplaatst. Extra daghoreca is hier wenselijk om het winkelende publiek te voorzien van een versnapering. In Geldrop kan het horecaplein verder worden uitgebreid met meer horecavestigingen, als restaurants en cafés en in de rest van het centrum kan daghoreca worden toegevoegd.*

In het Horecabeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt vooral beschreven dat de horeca in de centra moet worden versterkt. Over de wijken buiten het centrum worden geen visies beschreven op het gebied van horeca. De gemeente wil in ieder geval dat er geen sprake zal zijn van paracommercie. (Van paracommercie is sprake als een vorm van oneerlijke concurrentie ontstaat door stichtingen en verenigingen die buiten hun hoofddoelstelling om horecadiensten aanbieden aan het publiek, waarbij gebruik gemaakt wordt van directe of indirecte voordelen zoals subsidiëring, fiscale vrijstellingen of het werken met vrijwilligers) Door in het pand aan de Bleekvelden 21 de TMSG te vestigen zal geen sprake zijn van paracommercie, omdat ten eerste geen alcohol wordt geschonken. Daarnaast is de doelgroep beperkt tot de leden van de TMSG. Het horeca-deel van de activiteiten van de TMSG zijn daarnaast beperkt tot koffieavonden en de mogelijkheden om een drankje te pakken tijdens bijvoorbeeld de kaart- en dartavonden. De vestiging van de TMSG in het pand aan de Bleekvelden 21 kan juist zorgen voor een trekker ten oosten van de Dommel en om op deze manier dit gebied ook bij het centrum te betrekken.

### **Huidige bestemmingsplan**

Naar aanleiding van de visies die zijn beschreven in de bovenstaande beleidsnota's kan een doorkijk worden gegeven naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' (d.d. 2007) vigerend. Uitsneden van dit bestemmingsplan ter plaatse van het bedrijventerrein en het onderzoeksgebied zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Huidige planologische situatie (vigerend bestemmingsplan: Braakhuizen West, vastgesteld op 14-12-1989)

In het vigerend bestemmingsplan is te zien dat het bedrijventerrein bestaat uit vele verschillende bestemmingen:

- B: Bedrijfsdoeleinden
- DH: Detailhandelsdoeleinden
- W2: Woondoeleinden 2
- K: Kantoordoeleinden
- S: Sportdoeleinden

Het onderzoeksgebied, De Bleekvelden 21, valt hierbij binnen de bedrijfsbestemming (B). Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a) bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van:
  1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  2. risicovolle inrichtingen;
- b) productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c) dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart;
- d) een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' op de plankaart;
- e) een garagebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebedrijf toegestaan' op de plankaart;
- f) opslag en uitstalling;  
met daaraan ondergeschikt:
- g) voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h) parkeervoorzieningen;
- i) groenvoorzieningen.

De activiteiten waarvoor de TMSG het gebouw op De Bleekvelden 21 wil gebruiken passen niet direct binnen de bestemmingsomschrijving, aangezien de functies niet behoren tot een bedrijfsbestemming. De activiteiten zijn eerder passend binnen een maatschappelijke of horeca-bestemming. Om deze bestemming toe te staan is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

#### **Relatie met de Provinciale Aanpak Leegstand**

De provincie Noord-Brabant heeft als doel het versterken van de omgevingskwaliteit in Brabant door in nauwe samenwerking met Brabantse partners verdere uitbreiding van leegstand in Brabant te voorkomen en de omvang op termijn terug te brengen tot frictieniveau. Dit kan gerealiseerd worden door transformaties van leegstaand vastgoed (herbestemming en sloop) die aantoonbaar bijdragen aan maatschappelijke behoeften en opgaven. In bijlage 1 wordt een indicatie gegeven van de hoeveelheid leegstaande (bedrijfs)gebouwen in de provincie Noord-Brabant. Op de kaart is te zien dat veel van de leegstaande bedrijfsgebouwen voorkomt in de (sub)regio waar het onderzoeksgebied ook in ligt. De provincie Noord-Brabant wil dus leegstaande (bedrijfs)gebouwen transformeren. Dit biedt kansen voor een aanpak van het bedrijventerrein van De Bleekvelden en de huisvesting van de TMSG in De Bleekvelden 21.

#### **Verkeer en parkeren**

Bij de huisvesting van de TMSG in De Bleekvelden 21 in Geldrop is sprake van een wijziging van de huidige bestemming naar de bestemming gemeenschapshuis/cultureel centrum/wijkgebouw. Om te kijken wat deze huisvesting voor invloed heeft op de verkeer- en parkeersituatie is een onderzoek 'verkeer en parkeren' uitgevoerd. Het volledige onderzoek is weergegeven in de bijlagen. In deze paragraaf worden alleen de resultaten en de conclusie weergegeven.

Het initiatief is kleinschalig van omvang en de parkeer- en verkeersaantrekkende werking zal daarom ook beperkt blijven voor de wekelijkse bezoeken. Aangezien het om een bestaand pand gaat met een huidige bestemming van kantoor, bedrijfsruimte en opslag wordt ook gekeken naar de huidige parkeerbehoefte. Het huidige pand heeft een oppervlakte van ongeveer 653 m<sup>2</sup>.



## Verkeer

Huidige verkeersgeneratie	oppervlakte	m2	verkeersgeneratienorm			parkeerbehoefte		
			min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Kantoorruimte	109		6,3	8,1	7,2	6,9	8,8	7,8
Bedrijfsruimte	109		9,1	10,9	10,0	9,9	11,9	10,9
Bedrijfsruimte	291		9,1	10,9	10,0	26,5	31,7	29,1
Opslagruimte	144		3,9	5,7	4,8	5,6	8,2	6,9
		653						54,8
<b>Toekomstige verkeersgeneratie</b>								
Turnover		2						
Ritten		2						
Totaal		4						
Parkeerbehoefte		13,1						
Aantal verplaatsingen		52						

## Parkeren

Huidige parkeerbehoefte	oppervlakte	m2	parkeernorm			parkeerbehoefte		
			min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Kantoorruimte	109		1,8	2,3	2,1	2,0	2,5	2,2
Bedrijfsruimte	109		2,1	2,6	2,4	2,3	2,8	2,6
Bedrijfsruimte	291		2,1	2,6	2,4	6,1	7,6	6,8
Opslagruimte	144		0,8	1,3	1,1	1,2	1,9	1,5
		653						13,1
<b>Toekomstige parkeerbehoefte</b>								
oppervlakte	m2		min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Gemeenschapshuis	653		1,0	3,0	2,0	6,5	19,6	13,1

## Conclusie

Voor de locatie geldt dat de planologische parkeer- en verkeersgeneratie vergelijkbaar is met die van de huidige bestemming. Wel is het zo dat op basis van opgave van de initiatiefnemer er 6 – 10 keer per jaar het bezoekersaantal op kan lopen tot 100 bezoekers. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen gevonden te worden in de openbare ruimte in de omgeving. Er liggen weliswaar 7 parkeerplaatsen voor het pand, maar deze behoren toe aan het openbaar gebied en zijn niet exclusief voor het beoogde pand. Of de gemiddelde parkeerbehoefte en de incidentele parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de omgeving dient middels een parkeerdrukmeting onderzocht worden wat de parkeerbehoefte en parkeerdruk per tijdvak bedraagt. Op deze manier kan er wellicht op basis van gunstige tijden voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn in het openbare gebied.

## Eindconclusie

Het vestigen van de Turkse Multiculturele Stichting Geldrop (TMSG) in het gebouw aan De Bleekvelden is in principe mogelijk. Beleidsmatig zijn er namelijk, zoals uit onderhavige analyse blijkt, verschillende aanknopingspunten om mee te werken aan de vestiging van deze functie in het gebouw. Om uiteindelijk een definitief besluit te kunnen nemen moeten de parkeersituatie, de geluidsuitstraling van de inrichting en de bedrijfsvoering/gebruiksmogelijkheden van de TMSG in het pand nader ingekaderd worden. Aandachtspunten om aan te kunnen tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn:

#### *Nader onderzoek parkeren*

Aandachtspunt is het parkeren. Er zijn openbare parkeerplekken in de omgeving van het pand aanwezig om de gemiddelde parkeerbehoefte op te vangen. Er is nog niet onderzocht of er op dit moment sprake is van een parkeerdruk op het terrein en directe omgeving (beschikbaarheid van de openbare parkeer- vakken). Dit kan mogelijk tot knelpunt leiden en dan met name met betrekking tot incidentele parkeerbe- hoefte (feestdagen). Indien uit parkeerdrukmeting (parkeerbehoefte en parkeerdruk per tijdvak) blijkt dat er onvoldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn, is uitbreiding van parkeerplaatsen noodzake- lijk.

#### *Nader onderzoek geluidsuitstraling*

Een ander aandachtspunt is de geluidsuitstraling van de inrichting. Aanbevolen wordt een akoestisch onderzoek uit te voeren om te bepalen of de huidige situatie aanvaardbaar is (toets aan Activiteitenbesluit en mogelijk ook aan VNG-Brochure en Nota Evenementen met een Luidruchtig karakter). Daarnaast dient er afhankelijk van de gewenste activiteiten een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de toekomstige situatie, waarbij eveneens getoetst kan worden aan het Activiteitenbesluit en VNG-Bro- chure. Om mogelijke geluidsoverlast te voorkomen kunnen eisen worden opgesteld voor de openingstij- den en het gebruik van geluidsinstallaties (en verankerd in het bestemmingsplan).

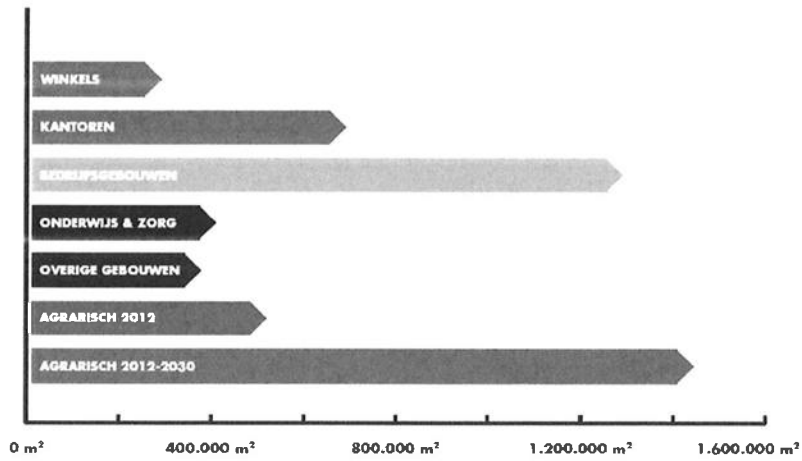
#### *Gebruiksmogelijkheden*

Belangrijk is om een zoveel mogelijk limitatieve lijst op te stellen van toe te laten functies/activiteiten, zodat voor bijvoorbeeld omwonenden, handhavers en eigenaren van horeca in het centrum duidelijk is welke functies en activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Deze lijst moet onder andere ook randvoor- waarden stellen voor de horeca-activiteiten om paracommercie te beperken. Het verdient de aanbeveling bij start van de planologische verankering deze lijst in concept op te stellen op basis van gewenst gebruik, trends e.d.

## Bijlage 1

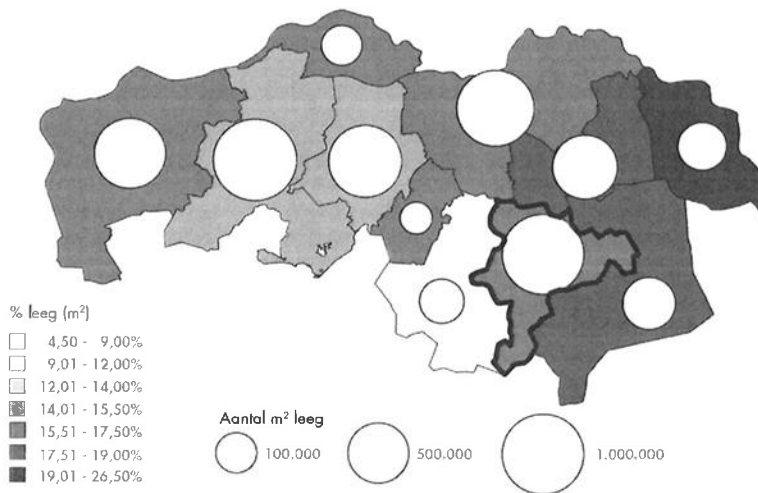
### Zuidoost-Brabant

Eerste indicatie aantal m<sup>2</sup> 'leeg' naar type gebouwen



### Bedrijfsgebouwen

Indicatie 'leegstand' in m<sup>2</sup>, absoluut en relatief



**Memo : Verkeer en Parkeren  
De Bleekvelden Geldrop**



Datum : 24 november 2017

Opdrachtgever : BRO

Ter attentie van : De heer P. Hendriks

Projectnummer : 211x9504

Opgesteld door : Arjan ter Haar

i.a.a. :

---

### **Inleiding**

Initiatiefnemer is voornemens om een Turks Gemeenschapshuis te vestigen aan De Bleekvelden 21 in Geldrop. Het gaat hierbij onder andere om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming gemeenschapshuis / cultureel centrum / wijkgebouw. In deze memo is bepaald welke parkeerbehoefte er mee gemeoid is, en hoeveel gemotoriseerd verkeer de nieuwe functie genereert. Het initiatief is kleinschalig van omvang en de parkeer- en verkeersaantrekkende werking zal daarom ook beperkt blijven voor de wekelijkse bezoeken. Aangezien het om een bestaand pand gaat met een huidige bestemming van kantoor, bedrijfsruimte en opslag wordt ook gekeken naar de huidige parkeerbehoefte.

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW parkeernormen;
- Stedelijkheidsklasse III (matig stedelijk);
- Rest bebouwde kom;
- 100% bezetting;
- Gemiddelde parkeernormen.

In deze berekening zijn geen reductiefactoren gehanteerd voor de parkeerbehoefte, maar is er uitgegaan van een 100% bezettingsgraad met een gemiddelde parkeernorm. Normaal gesproken wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad en kan de berekende parkeerbehoefte gedurende de dag fluctueren, waardoor de totale parkeerbehoefte lager uit kan vallen.

### **Programma**

Om te bepalen hoe groot de parkeerbehoefte is en de verkeersgeneratie zal worden, is het van belang te weten welke functies er planologisch zijn in de huidige situatie er zijn en wat de omvang hiervan is. De functies zijn onderverdeeld in de volgende onderdelen:

Huidige oppervlakte	m2
Kantoorruimte	109
Bedrijfsruimte	109
Bedrijfsruimte	291
Opslagruimte	144
Totaal	653

## Parkeren

Op basis van het ASVV en de CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie is de huidige parkeerbehoefte en de nieuwe parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de nieuwe functie-indeling. Voor het parkeren is er op basis van de gemiddelde landelijk geldende normen, de stedelijkheidsklasse (III = matig stedelijk) en type 'rest bebouwde kom' bepaald dat de gemiddelde parkeerbehoefte 13,1 parkeerplaatsen bedraagt. Toevalligerwijs geldt dit zowel voor de huidige als de nieuwe situatie.

<b>Huidige parkeerbehoefte</b>		<b>parkeernorm</b>		<b>parkeerbehoefte</b>			
oppervlakte	m2	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Kantoorruimte	109	1,8	2,3	2,1	2,0	2,5	2,2
Bedrijfsruimte	109	2,1	2,6	2,4	2,3	2,8	2,6
Bedrijfsruimte	291	2,1	2,6	2,4	6,1	7,6	6,8
Opslagruimte	144	0,8	1,3	1,1	1,2	1,9	1,5
	653						13,1

<b>Toekomstige parkeerbehoefte</b>		<b>parkeernorm</b>		<b>parkeerbehoefte</b>			
oppervlakte	m2	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Gemeenschapshuis	653	1,0	3,0	2,0	6,5	19,6	13,1

## Verkeersgeneratie

Voor wat betreft de extra bewegingen van motorvoertuigen kan het volgende gesteld worden. In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie afgerond 55 motorvoertuigbewegingen / etmaal.

<b>Huidige verkeersgeneratie</b>		<b>verkeersgeneratienorm</b>			<b>parkeerbehoefte</b>		
oppervlakte	m2	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Kantoorruimte	109	6,3	8,1	7,2	6,9	8,8	7,8
Bedrijfsruimte	109	9,1	10,9	10,0	9,9	11,9	10,9
Bedrijfsruimte	291	9,1	10,9	10,0	26,5	31,7	29,1
Opslagruimte	144	3,9	5,7	4,8	5,6	8,2	6,9
	653						54,8

Aangezien voor een gemeenschapshuis / cultureel centrum / wijkgebouw geen verkeersgeneratienormen opgenomen zijn door het CROW, zijn deze bepaald op basis van de turn-over van een parkeerplaats op basis van de berekende parkeerbehoefte. Met turn-over wordt bedoeld. Door hoeveel verschillende personenauto's /et maal wordt één parkeerplaats gebruikt. De turn-over hier is gesteld op 2 (personenauto's / parkeerplaats). Eén parkeerplaats genereert dan 2 (voertuigen) x 2 ritten (aankomst = 1 rit, vertrek = 1 rit) = 4 ritten. Hierdoor kan een inschatting gemaakt worden hoeveel verkeersbewegingen de functie genereert.

De toekomstige verkeersgeneratie wordt dan:

### **Toekomstige verkeersgeneratie**

Turnover	2
Ritten	2
<hr/>	
Totaal	4
Parkeerbehoefte	13,1
<hr/>	
Aantal verplaatsingen	52

### **Verkeersafwikkeling**

De verkeersbewegingen kunnen goed afgewikkeld worden via De Bleekvelden en de aansluiting op de Johan Peijnenburgweg. Op deze laatste weg bedraagt de maximum snelheid 50 km/u en vormt een goede verbinding met het hoofdwegennet van Geldrop. Via de Geldropseweg kan het grootste gedeelte van Geldrop bereikt worden. Via de Johan Peijnenburgweg kan de A67 bereikt worden. Gezien de centrale ligging tussen deze twee hoofdwegen is de prognose dat het verkeer zich gelijkmatig verdeelt. Aangezien het relatief om een klein aantal motorvoertuigen betreft zijn er op gemiddelde dagen geen verkeerskundige problemen te verwachten.

Wel is het zo dat incidenteel er meer dan 100 deelnemers verwachten worden tijdens. Uit gegevens van initiatiefnemer blijkt dat circa 6 – 10 keer / jaar voorkomt. Tijdens die piekmomenten kan er vanuit gegaan worden dat 50% van de mensen met de auto komen (met een gemiddelde bezetting 2 personen / auto) komt dat neer op een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen. De overige 50% komt met de fiets, lopend met het openbaar vervoer of wordt gebracht.

### **Conclusie**

Voor de locatie geldt dat de planologische parkeer- en verkeersgeneratie vergelijkbaar is met die van de huidige bestemming. Wel is het zo dat op basis van opgave van de initiatiefnemer er 6 – 10 keer per jaar het bezoekersaantal op kan lopen tot 100 bezoekers. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen gevonden te worden in de openbare ruimte in de omgeving. Er liggen weliswaar 7 parkeerplaatsen voor het pand, maar deze behoren toe aan het openbaar gebied en zijn niet exclusief voor het beoogde pand. Of de gemiddelde parkeerbehoefte en de incidentele parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de omgeving dient middels een parkeerdrukmeting onderzocht worden wat de parkeerbehoefte en parkeerdruk per tijdsvak bedraagt. Op deze manier kan er wellicht op basis van gunstige tijden voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn in het openbare gebied.

**Memo : Verkeer en Parkeren  
De Bleekvelden Geldrop**



Datum : 24 januari 2017

Opdrachtgever : BRO

Ter attentie van : De heer P. Hendriks

Projectnummer : 211x9504

Opgesteld door : Arjan ter Haar

i.a.a. :

---

### **Inleiding**

Initiatiefnemer is voornemens om een Turks Gemeenschapshuis te vestigen aan De Bleekvelden 21 in Geldrop. Het gaat hierbij onder andere om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming gemeenschapshuis / cultureel centrum / wijkgebouw. In deze memo is bepaald welke parkeerbehoefte er mee gemoeid is, en hoeveel gemotoriseerd verkeer de nieuwe functie genereert. Het initiatief is kleinschalig van omvang en de parkeer- en verkeersaantrekkende werking zal daarom ook beperkt blijven voor de wekelijkse bezoeken. Aangezien het om een bestaand pand gaat met een huidige bestemming van kantoor, bedrijfsruimte en opslag wordt ook gekeken naar de huidige parkeerbehoefte.

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW parkeernormen;
- Stedelijkheidsklasse III (matig stedelijk);
- Rest bebouwde kom;
- 100% bezetting;
- Gemiddelde parkeernormen.

In deze berekening zijn geen reductiefactoren gehanteerd voor de parkeerbehoefte, maar is er uitgegaan van een 100% bezettingsgraad met een gemiddelde parkeernorm. Normaal gesproken wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad en kan de berekende parkeerbehoefte gedurende de dag fluctueren, waardoor de totale parkeerbehoefte lager uit kan vallen.

### **Programma**

Om te bepalen hoe groot de parkeerbehoefte is en de verkeersgeneratie zal worden, is het van belang te weten welke functies er planologisch zijn in de huidige situatie er zijn en wat de omvang hiervan is. De functies zijn onderverdeeld in de volgende onderdelen:

#### Huidige

oppervlakte	m2
Kantoorruimte	109
Bedrijfsruimte	109
Bedrijfsruimte	291
Opslagruimte	144
Totaal	653

## Parkeren

Op basis van het ASVV en de CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie is de huidige parkeerbehoefte en de nieuwe parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de nieuwe functie-indeling. Voor het parkeren is er op basis van de gemiddelde landelijk geldende normen, de stedelijkheidsklasse (III = matig stedelijk) en type 'rest bebouwde kom' bepaald dat de gemiddelde parkeerbehoefte 13,1 parkeerplaatsen bedraagt. Toevalligerwijs geldt dit zowel voor de huidige als de nieuwe situatie.

<b>Huidige parkeerbehoefte</b>		<b>parkeernorm</b>			<b>parkeerbehoefte</b>		
Functie	m2	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Kantoorruimte	109	1,8	2,3	2,1	2,0	2,5	2,2
Bedrijfsruimte	109	2,1	2,6	2,4	2,3	2,8	2,6
Bedrijfsruimte	291	2,1	2,6	2,4	6,1	7,6	6,8
Opslagruimte	144	0,8	1,3	1,1	1,2	1,9	1,5
	653						13,1

<b>Toekomstige parkeerbehoefte</b>		<b>parkeernorm</b>			<b>parkeerbehoefte</b>		
Functie	m2	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Gemeenschapshuis	653	1,0	3,0	2,0	6,5	19,6	13,1

## Verkeersgeneratie

Voor wat betreft de extra bewegingen van motorvoertuigen kan het volgende gesteld worden. In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie afgerond 55 motorvoertuigbewegingen / etmaal.

<b>Huidige verkeersgeneratie</b>		<b>verkeersgeneratienorm</b>			<b>parkeerbehoefte</b>		
Functie	m2	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Kantoorruimte	109	6,3	8,1	7,2	6,9	8,8	7,8
Bedrijfsruimte	109	9,1	10,9	10,0	9,9	11,9	10,9
Bedrijfsruimte	291	9,1	10,9	10,0	26,5	31,7	29,1
Opslagruimte	144	3,9	5,7	4,8	5,6	8,2	6,9
	653						54,8

Aangezien voor een gemeenschapshuis / cultureel centrum / wijkgebouw geen verkeersgeneratienormen opgenomen zijn door het CROW, zijn deze bepaald op basis van de turn-over van een parkeerplaats op basis van de berekende parkeerbehoefte. Met turn-over wordt bedoeld. Door hoeveel verschillende personenauto's /et maal wordt één parkeerplaats gebruikt. De turn-over hier is gesteld op 2 (personenauto's / parkeerplaats). Eén parkeerplaats genereert dan 2 (voertuigen) x 2 ritten (aankomst = 1 rit, vertrek = 1 rit) = 4 ritten. Hierdoor kan een inschatting gemaakt worden hoeveel verkeersbewegingen de functie genereert.

De nieuwe verkeersgeneratie wordt dan:



### **Toekomstige verkeersgeneratie**

Turnover	2
Ritten	2
Totaal	4
Parkeerbehoefte	13,1
Aantal verplaatsingen	52

### **Verkeersafwikkeling**

De verkeersbewegingen kunnen goed afgewikkeld worden via De Bleekvelden en de aansluiting op de Johan Peijnenburgweg. Op deze laatste weg bedraagt de maximum snelheid 50 km/u en vormt een goede verbinding met het hoofdwegennet van Geldrop. Via de Geldropseweg kan het grootste gedeelte van Geldrop bereikt worden. Via de Johan Peijnenburgweg kan de A67 bereikt worden. Gezien de centrale ligging tussen deze twee hoofdwegen is de prognose dat het verkeer zich gelijkmatig verdeelt. Aangezien het relatief om een klein aantal motorvoertuigen betreft zijn er op gemiddelde dagen geen verkeerskundige problemen te verwachten.

Wel is het zo dat incidenteel er meer dan 100 deelnemers verwachten worden tijdens incidentele bijeenkomsten. Uit gegevens van initiatiefnemer blijkt dat circa 6 – 10 keer / jaar voorkomt. Tijdens die piekmomenten kan er vanuit gegaan worden dat 50% van de mensen met de auto komen (met een gemiddelde bezetting 2 personen / auto) komt dat neer op een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen. De overige 50% komt met de fiets, lopend met het openbaar vervoer of wordt gebracht.

### **Parkeeronderzoek**

In de vorige versie van dit verkeersonderzoek is geconcludeerd dat er behoefte is aan een aanvullend parkeeronderzoek. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het gemeenschapshuis het meeste bezocht wordt op zaterdagavond en in mindere mate tijdens de andere weekdagavonden. Om te bepalen of er sprake is van bestaande parkeerdruk heeft er een parkeeronderzoek plaats gevonden en wel op de volgende twee tijdstippen:

- Zaterdagavond 30 december 2017 18:30 – 19:30 uur
  - 21 openbare parkeerplaatsen vrij van de 38 beschikbare openbare parkeerplaatsen
- Donderdagmiddag 4 januari 2018 12:30 – 13:30 uur
  - 12 parkeerplaatsen vrij van de 38 beschikbare openbare parkeerplaatsen



*Parkeersituatie Bleekvelden*

Dit resulteert in de volgende bezettingsgraad:

<b>Parkeerdrukmeting</b>	<b>tijdstip</b>	<b>parkeercapaciteit</b>	<b>p.p.</b>		<b>bezettingsgraad</b>
			<b>bezet</b>	<b>vrij</b>	
Zaterdag 30 dec 2017	18:30 - 19:30	38	17	21	45%
Donderdag 04 januari 2018	12:30 - 13:30	38	26	12	68%

Op zaterdagavond zijn de naastgelegen bedrijven allen gesloten. Bovendien is de sportschool en de Gamma dicht waardoor nagenoeg alle parkeerplaatsen vanaf de Johan Peijnenburgweg leeg zijn.

Navraag bij de sportschool leert dat de meeste bezoekers van de sportschool hun auto bij de Gamma parkeren. Hierover zijn afspraken gemaakt, waardoor er sprake is van voldoende beschikbare parkeercapaciteit op de Bleekvelden.

### **Conclusie**

Voor de locatie geldt dat de planologische parkeer- en verkeersgeneratie vergelijkbaar is met die van de huidige bestemming. Wel is het zo dat op basis van opgave van de initiatiefnemer er 6 – 10 keer per jaar het bezoekersaantal op kan lopen tot 100 bezoekers. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen gevonden te worden in de openbare ruimte in de omgeving. Er liggen weliswaar 7 parkeerplaatsen voor het pand, maar deze behoren toe aan het openbaar gebied en zijn niet exclusief voor het beoogde pand. Initiatiefnemer geeft aan dat de zaterdagavond het drukst is. De openbare parkeercapaciteit kan ruim voldoen aan de parkeerbehoefte van de gemiddelde zaterdagavond. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de gemiddelde parkeerbehoefte. Bovendien zijn de naastgelegen bedrijven open tijdens kantooruren en op zaterdag overdag. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er zelfs dan voldoende parkeeroverschot is. De Gamma en de sportschool zijn weliswaar wel 's avonds open, maar hun parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er nagenoeg voldoende parkeercapaciteit geboden kan worden tijdens de incidentele activiteiten op zaterdagavond.

Gemeente Geldrop-Mierlo  
t.a.v. Henk Keijsers  
Postbus 10101  
5660 GA GELDROP

**Per e-mail: h.keijsers@geldrop-mierlo.nl**  
**cc : g.v.houtert@geldrop-mierlo.nl**

Nijmegen, 8 februari 2018

<b>Ons kenmerk</b>	<b>Telefoonnummer</b>
Geldrop-Mierlo/huisvesting TMSG 20171501 - 1421778/1 - PB/dj	024 - 382 83 33

<b>E-mail</b>	<b>Faxnummer</b>	<b>Betreft</b>
p.bodden@hekkelman.nl	024 - 382 83 88	Advies

Geachte heer Keijsers,

Bij e-mail van 7 december 2017 heeft u mij gevraagd om de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo te adviseren met betrekking tot – kort gezegd – de huisvesting van de stichting Turkse Multiculturele Stichting Geldrop (hierna: 'TMSG') aan de Bleekvelden 21 te Geldrop.

## **0. Leeswijzer**

1. Feiten en omstandigheden
2. Vraagstelling
3. Deelvraag 2
  - 3.1 Nieuwe besluitvorming belemmerd door eerdere besluitvorming en procedures?
  - 3.2 Nieuwe besluitvorming belemmerd door financiële risico's
    - 3.2.1 Eerdere besluiten rechtens onaantastbaar
    - 3.2.2 Eerdere besluitvorming geen onrechtmatige overheidsdaad jegens TMSG
    - 3.2.3 Eerdere besluitvorming geen aanleiding tot aansprakelijkheid uit rechtmatige overheidsdaad jegens TMSG
    - 3.2.4 Overige financiële risico's
    - 3.2.5 Conclusie
4. Deelvraag 3
  - 4.1 Overeenkomst met TMSG
  - 4.2 Gesprek met TMSG
5. Conclusie

## 1. Feiten en omstandigheden

In mijn advies ga ik uit van de volgende feiten en omstandigheden.

In uw e-mail van 7 december jl. schrijft u dat TMSG een stichting is die de belangen van de Turkse gemeenschap in Geldrop behartigt. In het Handelsregister van de Kamer van Koophandel worden de activiteiten van TMSG als volgt omschreven:

*"Het beheren en exploiteren van gebouwen, die worden gebruikt voor sociale, culturele en religieuze activiteiten; Het verstrekken van religieuze culturele en sociale diensten en het bieden van hulp aan de Turks-Islamitische gemeenschap in Geldrop; Het in stand houden en creëren van mogelijkheden voor de in Geldrop verblijvende Turks-Islamitische gemeenschap om te kunnen voldoen aan hun godsdienstige plichten; Het bevorderen van het welzijn van de Turks-Islamitische gemeenschap in Geldrop."*

TMSG is sinds 2012 op zoek naar een pand waar zij haar activiteiten kan laten plaatsvinden. Daartoe heeft TMSG in 2012 een pand aan de Bleekvelden 21 te (5666 RZ) Geldrop aangekocht. In voornoemde e-mail geeft u aan dat op dit pand een 'bedrijfsbestemming' rust en dat aanpassing van deze bestemming nodig is om de vestiging van TMSG mogelijk te maken. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is niet gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De precieze inhoud van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is mij dan ook niet bekend. In het navolgende ga ik ervan uit dat – zoals u schrijft – ter plaatse van de Bleekvelden 21 te Geldrop een bedrijfsbestemming geldt, waarbinnen de (voorgenomen) activiteiten van TMSG niet passen. Voor het (legaal) uitoefenen van voornoemde activiteiten, dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd/herzien.

Namens TMSG is op 8 mei 2012 een verzoek gedaan tot wijziging van de bestemming naar een 'maatschappelijk doel'. Dit verzoek is bij besluit van 27 juni 2012 afgewezen. TMSG heeft een verzoek tot heroverweging gedaan. Daarop heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: 'burgemeester en wethouders') op 20 december 2012 besloten om aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, geen medewerking te verlenen. Bij beslissing op bezwaar van 21 mei 2013 is het bezwaar tegen voornoemd besluit niet-ontvankelijk verklaard. Duidelijk werd dat niet burgemeester en wethouders, maar de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: 'de raad') op een dergelijk verzoek diende te beslissen. Bij besluit van 4 november 2013 (met kenmerk GM2013.0437, verzonden op 21 november 2013) heeft de raad de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan afgewezen (zie raadsvoorstel d.d. 6 augustus 2013). Tegen dit besluit heeft TMSG beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling'). Bij uitspraak van 16 juli 2014 heeft de Afdeling zich onbevoegd verklaard om van het beroep kennis te nemen.<sup>1</sup> De Afdeling heeft in deze uitspraak vastgesteld dat de brief van 14 mei 2013 van TMSG een aanvraag is om een bestemmingsplan vast te stellen. Tegen een besluit tot afwijzing van een dergelijke aanvraag staat ingevolge artikel 3.9 van de Wet ruimte-

<sup>1</sup> AbRS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2673.

lijke ordening (Wro) eerst bezwaar open bij de raad. Het beroep is doorgezonden naar de raad om als bezwaarschrift te worden behandeld. Bij besluit van 25 november 2014 heeft de raad het bezwaarschrift ongegrond verklaard. Tegen deze beslissing op bezwaar heeft TMSG beroep ingesteld. Bij uitspraak van 19 februari 2015 heeft de Afdeling het beroep niet-ontvankelijk verklaard omdat het beroep geen gronden bevatte.<sup>2</sup> Het verzet dat tegen deze uitspraak door TMSG is gedaan, heeft niet geleid tot een andere conclusie. De Afdeling heeft geen grond gezien voor verschoonbaarheid van het niet indienen van de beroepsgronden en heeft het verzet van TMSG dan ook ongegrond verklaard.<sup>3</sup>

In de 'Leefkamer' van 27 juni 2017 heeft de raad het raadsvoorstel 'Huisvesting TMSG en overige maatschappelijke organisaties in de wijk Braakhuizen-Zuid' behandeld. Daarin is voorgesteld in te stemmen met het nader uitwerken van twee oplossingsrichtingen. Tijdens de Leefkamer is het wijzigen van het bestemmingsplan voor de Bleekvelden 21 (het bedrijfspand dat in eigendom is van TMSG) opnieuw ter discussie gesteld. Door enkele fracties is voorgesteld om het onderzoeken van deze mogelijkheid als derde optie toe te voegen aan het raadsvoorstel.

Op 18 september 2017 heeft de raad de volgende onderzoeksopdracht vastgesteld:

- "1. Onafhankelijk van eerdere besluitvorming en de geschiedenis van dit dossier, laten onderzoeken of aanpassing van het bestemmingsplan, gericht op de huisvesting van TMSG op Bleekvelden 21, mogelijk is;*
- 2. Als het antwoord op de eerste onderzoeksvraag positief beantwoord wordt (aanpassing van het bestemmingsplan is mogelijk), laten onderzoeken of eerdere besluitvorming, eerdere procedures en financiële risico's een belemmering vormen om daadwerkelijk het bestemmingsplan aan te passen;*
- 3. Als blijkt dat belemmeringen bestaan om daadwerkelijk het bestemmingsplan aan te passen, laten onderzoeken of deze belemmeringen weg te nemen zijn."*

Onder 'kanttekeningen' wordt in voornoemd raadsvoorstel het volgende geschreven:

*"1.3 Als afwijzing niet mogelijk is, is ook het financieel risico niet te vermijden. Kan een nieuwe aanvraag niet afgewezen worden, dan is het niet de vraag of een financieel risico ontstaat, maar wat de omvang van dit financiële risico is. Dat zou namelijk betekenen dat TMSG jarenlang het gebruik is ontzegd en de verwachting is reëel dat zijn als gevolg hiervan schade zullen claimen."*

## **2. Vraagstelling**

BRO heeft reeds deelvraag 1 van de onderzoeksopdracht beantwoord. Daartoe heeft BRO de 'Locatiescan De Bleekvelden 21 te Geldrop' d.d. 1 december 2017 opgesteld. In uw e-mail van 7 december jl. schrijft u hierover het volgende:

*"Deelvraag 1 gaat uit van de fictieve situatie dat niet eerder een besluit genomen is en ook geen rechtsgang is bewandeld. Zonder kennis van zaken van de eerdere besluiten*

---

<sup>2</sup> AbRS 19 februari 2015, zaaknr. 201500187/2/R3.

<sup>3</sup> AbRS 9 juli 2015, zaaknr. 201500187/3/R3.

*en procedures heeft BRO gekeken naar de mogelijkheden voor huisvesting van TMSG op het adres Bleekvelden 21. De conclusie luidt dat het geldende beleid de ruimte biedt voor aanpassing van de bestemming (zie bijlage 'locatiescan'). Die conclusie wijkt af van de conclusie die de gemeenteraad in 2013<sup>4</sup> trok. De afwijkende conclusie is geen gevolg van gewijzigd beleid of veranderde omstandigheden, maar van het verschil in de uitleg die BRO en de gemeenteraad geven aan de mogelijkheden van het beleid."*

BRO komt in haar locatiescan dus tot de conclusie dat het geldende beleid ruimte biedt voor aanpassing van de bestemming. In haar eindconclusie schrijft BRO dat om aan te kunnen tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, aandacht besteed dient te worden aan (1) parkeren, (2) geluidsuitstraling en (3) de gebruiksmogelijkheden.

Bij e-mail van 7 december jl. heeft u ons deelvraag 2 voorgelegd. Hierbij heeft u het volgende aangegeven:

*"Op basis van deze positieve conclusie, is de eerste vervolgvraag of de eerdere besluitvorming, de eerdere procedures (bezwaar en beroep) en mogelijke financiële gevolgen een belemmering vormen om het bestemmingsplan aan te passen. Deze vraag, deelvraag 2 van de onderzoeksopdracht stellen we bij deze aan jullie. Bij de mogelijke financiële gevolgen moet je denken aan schadevergoeding aan TMSG als gevolg van het afwijkend besluiten ten opzichte van 2013 en de onmogelijkheid voor hen om de afgelopen jaren gebruik te kunnen maken van het gebouw."*

Indien uit het antwoord blijkt dat er alsnog belemmeringen zijn om medewerking te verlenen, ziet u graag dat wij ook deelvraag 3 beantwoorden.

### **3. Deelvraag 2**

*"Als het antwoord op de eerste onderzoeksvraag positief beantwoord wordt (aanpassing van het bestemmingsplan is mogelijk), laten onderzoeken of eerdere besluitvorming, eerdere procedures en financiële risico's een belemmering vormen om daadwerkelijk het bestemmingsplan aan te passen."*

#### **3.1 Nieuwe besluitvorming belemmerd door eerdere besluitvorming en procedures?**

De eerste vraag is of voornoemde eerdere (afwijzende) besluitvorming een belemmering vormt voor hernieuwde (positieve) besluitvorming.

In de 'overwegingen raadsbesluit' (kenmerk: GM2013.0437) zijn de argumenten weergegeven die ten grondslag hebben gelegen aan de beslissing om het bestemmingsplan destijds niet te herzien:

- herziening zou niet passen in het gemeentelijk en provinciaal beleid:
  - o provinciaal beleid: aangegeven wordt dat het provinciaal beleid uitgaat van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Het provinciaal beleid zou – kort gezegd – geen ruimte bieden voor uitbreiding van bedrijventerrein-

---

<sup>4</sup> Bedoeld is 2012, zo berichtte Gabriël van Houtert mij later.

- nen of de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de toekomst. Een keuze om bedrijventerrein 'op te offeren' kan volgens de raad dan niet lichtzinnig worden gemaakt;
- o gemeentelijk beleid: gewezen wordt op de structuurvisie d.d. 13 december 2010, waarin is aangegeven dat de Bleekvelden een bedrijventerrein in ontwikkeling is. De raad overweegt dat als in afwijking van deze visie van het bestemmingsplan afwijkende functies worden toegelaten, de uitvoering van deze structuurvisie in ieder geval wordt bemoeilijkt en misschien zelfs onmogelijk gemaakt.
  - de vestiging van TMSG zou zorgen voor een onacceptabele parkeerdruk. Zittende bedrijven hebben aangegeven problemen te voorzien. Gelet op de geldende richtlijnen zouden voor maatschappelijke voorzieningen minimaal 14 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook in het openbare gebied zijn niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig;
  - de menging van functies op een bedrijventerrein heeft ongewenste planologische gevolgen;
  - het verlenen van medewerking aan de aanvraag scheidt een ongewenst precedent.

BRO heeft in antwoord op deelvraag 1 een locatiescan opgesteld waarin zij zonder kennis van zaken van de eerdere besluiten en procedures, heeft gekeken naar de mogelijkheden voor huisvesting van TMSG op de betreffende locatie. Kort gezegd, luidt haar conclusie dat het geldende beleid ruimte biedt voor aanpassing van de bestemming. Meer concreet geeft zij het volgende aan:

- Toetsing aan beleid:
  - o Structuurvisie Geldrop-Mierlo 2010, geactualiseerd in 2014: hierin is beschreven dat er een studie wordt verricht naar de mogelijkheden om het bedrijventerrein De Bleekvelden om te vormen tot woongebied. BRO schrijft dat de huisvesting van TMSG geen transformatie naar wonen is, maar dat het uitgangspunt van transformatie naar wonen wel een mogelijkheid biedt om de maatschappelijke functie in dit gebied te vestigen. De visie zou nog verder moeten worden uitgewerkt;
  - o Economisch beleidsplan, Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo: uit deze strategie volgt dat clustering van bepaalde soorten bedrijvigheid wenselijk is om zo terreinen zo optimaal mogelijk te kunnen laten functioneren. BRO schrijft dat bedrijventerreinen als De Bleekvelden zijn gecategoriseerd onder 'Meerwaarde komt andere functies' en 'Specifieke situaties'. De Bleekvelden komt niet voor onder 'bedrijventerrein met een bedrijfsbestemming', welke bedrijventerreinen nadrukkelijk hun huidige bestemming moeten behouden en niet in aanmerking komen voor de vestiging van andere functies. BRO geeft aan dat uit beide beleidsstukken opgemaakt kan worden dat de gemeente het terrein wil omvormen naar woningbouw, waarbij een maatschappelijke functie, zoals de huisvesting van de TMSG in het (leegstaande) pand aan de Bleekvelden 21, mengbaar kan zijn in de strategie;
  - o Horecabeleid Geldrop-Mierlo 2010: BRO schrijft dat door in het pand aan de Bleekvelden 21 TMSG te vestigen, geen sprake zal zijn van paracom-

- mercie, omdat ten eerste geen alcohol wordt geschonken. Het horecadeel van de activiteiten van TMSG is daarnaast beperkt tot koffie-avonden en de mogelijkheden om een drankje te pakken tijdens bijvoorbeeld de kaart- en dartavonden;
- o provinciale aanpak leegstand: BRO schrijft dat de provincie Noord-Brabant leegstaande (bedrijfs)gebouwen wil transformeren om zo verdere uitbreiding van leegstand in Brabant te voorkomen en de omvang op termijn terug te brengen tot frictieniveau. Dit biedt volgens BRO kansen voor een aanpak van het bedrijventerrein van De Bleekvelden en de huisvesting van TMSG in De Bleekvelden;
  - verkeer en parkeren: BRO heeft een onderzoek 'verkeer en parkeren' uitgevoerd. Zij concludeert dat middels een parkeerdrukmeting moet worden onderzocht of de gemiddelde parkeerbehoefte en de incidentele parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de omgeving;
  - geluidsuitstraling: BRO beveelt een akoestisch onderzoek aan om te bepalen of de huidige situatie aanvaardbaar is en om te bepalen of de toekomstige situatie aanvaardbaar is.

In uw e-mail van 7 december 2017 geeft u aan dat de afwijkende conclusie van BRO, dat ruimte is voor aanpassing van de bestemming, geen gevolg is van gewijzigd beleid of veranderde omstandigheden, maar van het verschil in uitleg die BRO en de gemeenteraad geven aan de mogelijkheden van het beleid. Hierna ga ik er dan ook van uit dat het gemeentelijke en provinciale beleid op dit punt ongewijzigd is gebleven.

Voorts ga ik ervan uit dat de eerdere besluitvorming niet berust op een *onjuiste* interpretatie van het ongewijzigde beleid. Het gaat het bestek van dit advies te buiten om exact na te gaan of dit inderdaad het geval is. Ik ga ervan uit dat 'slechts' sprake is van een andere interpretatie van het beleid, mogelijk gemaakt door de beleidsvrijheid die gemeente wordt geboden. Een heroverweging of een hernieuwde belangenafweging kan leiden tot een andere interpretatie van het beleid.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat de raad bij vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Bovendien kunnen aan een geldend plan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels en bestemmingen voor gronden vaststellen.<sup>5</sup> Ook volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat een bestuursorgaan aan een aanvankelijk uitgesproken bereidheid om planologische medewerking te verlenen, niet gebonden is. In een dergelijk geval wordt wel van het bestuursorgaan verlangd dat het deugdelijk motiveert waarom het van inzicht is veranderd. Daarbij dient het bestuursorgaan de gevolgen van bij de aanvrager gewekt vertrouwen af te wegen tegen de door de weigering gediende belangen en dient

---

<sup>5</sup> Zie bijv. AbRS 11 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2764.



het onder ogen te zien of die afweging tot verlening van enige compensatie noopt.<sup>6</sup> Over de 'omgekeerde' situatie, waarbij het bestuursorgaan eerst geen bereidheid toont, maar later toch planologische medewerking wil verlenen, is mij geen jurisprudentie bekend. Naar mijn mening geldt ook in dit geval dat het bestuursorgaan niet kan worden gehouden aan zijn aanvankelijke onbereidheid. Wel zal goed gemotiveerd moeten worden waarom het van inzicht is veranderd.

Gelet op de hiervoor aangehaalde jurisprudentie acht ik in dit geval de eerdere afwijzende besluitvorming geen belemmering voor nieuwe (positieve) rechtmatige besluitvorming. De raad zal ten eerste goed dienen te motiveren waarom hij is overgegaan tot herbeoordeling van de mogelijkheid tot herziening van het bestemmingsplan. Een argument hiervoor kan zijn gelegen in het feit dat nog altijd geen alternatieve locatie is gevonden voor de huisvesting van TMSG. Vervolgens zal de raad – onder verwijzing naar zijn beleidsvrijheid – goed dienen te motiveren dat hij vanuit een hernieuwde belangenafweging tot het oordeel is gekomen dat op dit moment vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wél mogelijk en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is. Het komt mij raadzaam voor om uitvoering te geven aan het gestelde in de 'Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo' en een integrale visie voor De Bleekvelden vast te stellen. Ik citeer (p. 78 en 89):

*"(...) Er wordt studie verricht naar de mogelijkheid tot het bedrijventerrein De Bleekvelden om te vormen tot woongebied, gezien de specifieke ligging van dit terrein tussen de woonwijk Braakhuizen Zuid en het centrum van Geldrop. Daarbij wordt ook de verkeerssituatie te bezien, in samenhang met een eventuele ontsluiting van het toekomstig woongebied ten noorden van de Mierloseweg.(...)"*

*"7.2.3 Economische zaken*

- Ontwikkeling Integrale Visie De Bleekvelden, inclusief mogelijke aanpassing verkeersstructuur. (...)"*

Met een nieuw afwegingskader als basis zou alsnog medewerking kunnen worden verleend.

Nota bene: Ter vergelijking verwijs ik naar de uitspraak van de Afdeling van 11 december 2013<sup>7</sup>:

*"(...) 7.2. (...) In het vaststellingsbesluit staat dat het verzoek van [appellant sub 4] om uitbreiding apart zal worden beoordeeld omdat het een verzoek om wijziging, niet zijnde een verzoek om wijziging ten behoeve van recreatie betreft. Reden daarvoor is, zo staat in het besluit, dat de ruimtelijke afwegingskaders voor een dergelijke wijziging nog niet voldoende zijn het bedrijfsplan van [appellant sub 4] daarin ook niet voorziet. Het door [appellant sub 4] overgelegde bedrijfsplan van 17 oktober 2011 is niet zodanig concreet dat daaruit kan worden afgeleid wat de ruimtelijke gevolgen zullen van de gewenste bedrijfsuitbreiding. Gelet hierop en in aanmerking genomen dat het plan ter plaatse van de gronden van [appellant sub 4] een conserverend karakter heeft, heeft de raad er in redelijkheid voor kunnen*

<sup>6</sup> Zie AbRS 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6924, m.nt. T.E.P.A. Lam.

<sup>7</sup> ECLI:NL:RVS:2013:2329.

*kiezen de uitbreidingsplannen van [appellant sub 4] niet in het plan op te nemen. (...)*”.

Het verzoek van appellant was niet meegenomen in het betreffende bestemmingsplan. Evenals in dit geval was het ruimtelijk afwegingskader voor de wijziging waarom was verzocht, nog niet uitgewerkt (evenals in dit geval, gezien de nog op te stellen visie voor De Bleekvelden). Bovendien bleken uit het verzoek niet de ruimtelijke effecten (dat geldt in dit geval ook, denk aan te onderzoeken aspecten parkeren, geluid en gebruiksmogelijkheden).

Bij de besluitvorming in het verleden is ook gerefereerd aan de nog te ontwikkelen visie. Ik verwijs naar p. 2 van het raadsvoorstel van 6 augustus 2013:

*“(...) In de structuurvisie, door de raad vastgesteld op 13 december 2010, is aangegeven dat Bleekvelden een bedrijventerrein in ontwikkeling is. Opgenomen is in deze structuurvisie dat een studie wordt verricht naar de mogelijkheid dit bedrijventerrein om te vormen tot woongebied, gezien de specifieke ligging tussen diverse andere woongebieden. Ook de verkeerssituatie wordt hierin bezien. Hoewel de economische tijden een herontwikkeling op dit moment niet eenvoudig maken, blijft deze visie overeind. Als nu in afwijking van deze visie, van het bestemmingsplan afwijkende functies toegelaten worden, wordt de uitvoering van deze visie in ieder geval bemoeilijkt en misschien zelfs onmogelijk gemaakt. (...)”.*

### *3.2 Nieuwe besluitvorming belemmerd door financiële risico's?*

In het vorenstaande werd duidelijk dat de eerdere afwijzende besluitvorming juridisch gezien niet aan planologische medewerking in de weg hoeft te staan. De vraag is nu of deze nieuwe (positieve) besluitvorming extra financiële risico's met zich meebrengt, doordat hiermee wordt afgeweken van eerdere besluitvorming. In het hiernavolgende wordt bezien of de eerder besluitvorming (bedoeld wordt de afwijzende beslissing d.d. 6 november 2013 en de daarop volgende beslissing op bezwaar) aanleiding geeft tot aansprakelijkheid van de gemeente.

#### 3.2.1 Eerdere besluiten rechtens onaantastbaar

Ten eerste kan worden vastgesteld dat het besluit van 4 november 2013 tot afwijzing van het verzoek om vaststelling van een bestemmingsplan en de daarop volgende beslissing op bezwaar inmiddels rechtens onaantastbaar zijn geworden. In paragraaf 1 is reeds uitvoerig het verloop van de procedure tegen dit besluit uiteengezet. U geeft aan dat uiteindelijk in beroep bij de Afdeling de gronden te laat zijn ingediend, waardoor er geen inhoudelijke behandeling heeft plaatsgevonden. Het besluit is rechtens onaantastbaar/onherroepelijk geworden. Enkel de mogelijkheid van herziening ex artikel 8:119 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staat nog open. De bestuursrechter zal een verzoek tot herziening echter slechts in uitzonderlijke gevallen toewijzen, namelijk als de uitspraak in het licht van nieuw gebleken feiten of omstandigheden van vóór de uitspraak geen stand meer kan houden. Ik verwacht dat een dergelijke situatie niet aan de orde is. In dat geval blijft de uitspraak onherroepelijk.

### 3.2.2 Eerdere besluitvorming geen onrechtmatige overheidsdaad jegens TMSG

Gezien het vorenstaande, staat de rechtmatigheid van het besluit vast. Hiermee staat vast dat zowel de bestuursrechter als burgerlijke rechter in een eventuele procedure gericht op schadevergoeding van de rechtmatigheid van deze weigering dienen uit te gaan. Dit wordt ook wel de leer van de formele rechtskracht genoemd. Op deze leer zijn door de Hoge Raad enkele uitzonderingen geformuleerd. Deze uitzonderingen doen zich onder meer – kort gezegd – voor indien:

- het bestuursorgaan de burger ten aanzien van de mogelijkheid van rechtsbescherming op het verkeerde been heeft gezet;<sup>8</sup>
- het bestuursorgaan heeft toegegeven dat het besluit onrechtmatig was.<sup>9</sup>

Ik ga ervan uit dat dergelijke uitzonderingen zich in dit geval niet voordoen. Ik neem aan dat in het besluit een juiste rechtsmiddelenclausule is opgenomen en dat geen onrechtmatigheid is erkend. In dat geval zal dus geen sprake zijn van een onrechtmatig besluit en zal dit besluit geen grondslag voor aansprakelijkheid van de gemeente uit onrechtmatige daad kunnen vormen.

Ik ga er verder van uit dat de gemeente voor deze besluitvorming geen toezeggingen heeft gedaan richting TMSG dan wel een overeenkomst met haar heeft gesloten. Indien dat anders zou zijn, zou mogelijk een andere grondslag voor aansprakelijkheid kunnen worden aangewezen, namelijk het onrechtmatig niet-nakomen van een toezegging,<sup>10</sup> dan wel het tekortschieten in de nakoming van een contractuele verbintenis.<sup>11</sup>

### 3.2.3 Eerdere besluitvorming geen aanleiding tot aansprakelijkheid uit rechtmatige overheidsdaad jegens TMSG

Hiervoor werd duidelijk dat waarschijnlijk geen sprake is van onrechtmatige besluitvorming. Bezien moet worden of er sprake is van een rechtmatige overheidsdaad die een plicht tot nadeelcompensatie in het leven roept. Het besluit van de raad, inhoudende de afwijzing van een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen, is geen schadeoorzaak genoemd in artikel 6.1, tweede lid van de Wro. Er bestaat mijns inziens naar aanleiding van de eerdere besluitvorming dan ook geen verhoogd planschaderisico.

Ook nadeelcompensatie op grond van het meer algemene égalitébeginsel lijkt niet voor de hand te liggen. Beargumenteerd kan worden dat geen sprake is van een onevenredig nadeel dat uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico.

### 3.2.4 Overige financiële risico's

Ook voor omwonenden en in de omgeving gevestigde bedrijven zie ik geen grond voor aansprakelijkstelling van de gemeente. Zij stellen wellicht vertrouwen te hebben ontleend aan de eerdere weigering een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Zoals ik in paragraaf 3.1 al heb uiteengezet, heeft de raad bij vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid en kunnen aan een geldend plan geen blijvende rechten worden ontleend.

<sup>8</sup> HR 11 november 1988, NJ 1990, 563 (*Ekro/Staat*).

<sup>9</sup> HR 18 juni 1993, AB 1993/504 (*Sint-Oedenrode/Van Aarle*).

<sup>10</sup> HR 19 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1683.

<sup>11</sup> HR 8 juli 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP3057.

De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels en bestemmingen voor gronden vaststellen. Bovendien kan de raad waarschijnlijk niet worden gehouden aan haar eerdere besluit tot weigering van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Opgemerkt zij dat de mogelijkheid van indirecte planschade naar aanleiding van de nieuwe besluitvorming in dit advies buiten beschouwing wordt gelaten. Dit risico staat los van de eerdere besluitvorming.

### 3.2.5 Conclusie

Hiervoor werd duidelijk dat de eerdere besluitvorming formele rechtskracht heeft verkregen. Het feit dat nu alsnog een bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan niet afdoen aan de rechtmatigheidsfictie ten aanzien van de eerdere besluitvorming, waarvan bestuursrechter en burgerlijke uit moeten gaan. Aansprakelijkstelling van de gemeente op grond van onrechtmatige besluitvorming, zal dan ook niet aan de orde zijn. Ook van mogelijke aansprakelijkheid uit rechtmatige overheidsdaad lijkt geen sprake, zo bleek uit vorenstaande.

## **4. Deelvraag 3**

*"Als blijkt dat belemmeringen bestaan om daadwerkelijk het bestemmingsplan aan te passen, laten onderzoeken of deze belemmeringen weg te nemen zijn."*

### 4.1 Overeenkomst met TMSG

Gelet op het vorenstaande lijkt het niet voor de hand te liggen dat TMSG de gemeente met succes aansprakelijk kan stellen voor eventueel geleden schade. Om dit risico nog kleiner te maken, kan de gemeente (vertegenwoordigd door burgemeester en wethouders, zie artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet) wellicht een overeenkomst met TMSG sluiten, waarin als voorwaarde voor planologische medewerking wordt opgenomen dat TMSG de gemeente of haar bestuursorganen in dit kader niet aansprakelijk zal stellen. Een dergelijke overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over de wijze waarop een bestuursorgaan gebruik zal maken van een publiekrechtelijke bevoegdheid, wordt ook wel 'bevoegdhedenovereenkomst' genoemd. De vraag is of een overeenkomst waarin een dergelijke afspraak wordt opgenomen, in een eventuele juridische procedure stand zal houden. Meer concreet is de vraag of een gemeente aan de planologische medewerking de voorwaarde mag verbinden dat TMSG niet tot aansprakelijkstelling zal overgaan. De Hoge Raad heeft in zijn uitspraak van 24 maart 2017 als volgt geoordeeld over een bevoegdhedenovereenkomst:<sup>12</sup>

*"3.5.2 Een bevoegdhedenovereenkomst is een overeenkomst waarbij een bestuursorgaan, of het overheidslichaam waartoe dat orgaan behoort, zich bindt met betrekking tot de uitoefening van hem toekomende publiekrechtelijk bevoegdheden. Een dergelijke overeenkomst kan door een bestuursorgaan of een overheidslichaam worden aangegaan indien en voor zover de wet daartoe de ruimte laat. Die ruimte is in beginsel aanwezig*

<sup>12</sup> HR 24 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:483, BR 2017/47.

*indien het bestuursorgaan beleids- of beoordelingsvrijheid toekomt bij de uitoefening van de desbetreffende bevoegdheid.*

*3.5.3 Uit het hiervoor in 3.5.2 overwogene volgt dat de voorwaarden die bij een bevoegdhedenovereenkomst worden gesteld voor uitoefening van een publiekrechtelijke bevoegdheid, door de wet moeten worden toegelaten. Indien het gaat om de uitoefening van een doelgebonden bevoegdheid, zoals de in deze zaak aan de orde zijnde planologische bevoegdheden van (organen van) een gemeente, zullen die voorwaarden dan ook het doel moeten (kunnen) dienen waarvoor de desbetreffende bevoegdheid door de wet is gegeven.”.*

Indien de wet dus aan een bestuursorgaan beleids- of beoordelingsvrijheid toekent bij de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden, is het toegestaan om ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid afspraken te maken. Deze afspraken dienen echter wel het doel te dienen, waarvoor de desbetreffende bevoegdheid door de wet is gegeven.

Op grond van artikel 3.1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Hierbij dienen bestemmingen te worden gewezen en regels te worden gegeven ten behoeve van *een goede ruimtelijke ordening*. De raad heeft binnen deze 'goede ruimtelijke ordening' enige beleids- en beoordelingsvrijheid. Hierbinnen kunnen dus – gelet op voornoemde jurisprudentie – afspraken worden gemaakt. Een afspraak waarbij wordt overeengekomen dat TMSG de gemeente niet aansprakelijk zal stellen, dient mijns inziens niet de goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke afspraak zal in een juridische procedure waarschijnlijk dan ook geen stand houden.

#### 4.2 *Gesprek met TMSG*

Ondanks het vorenstaande kan de gemeente het gesprek met TMSG aangaan. In een dergelijk gesprek kan de gemeente aangeven en toelichten wat zij voornemens is en kan zij inzicht verschaffen in de wijze waarop TMSG tegenover dit besluit staat.

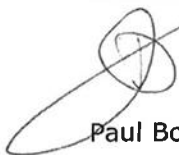
### **5. Conclusie**

Uit het vorenstaande volgt dat de eerdere besluitvorming nieuwe, rechtmatige besluitvorming niet belemmert, mits het nieuwe besluit deugdelijk wordt gemotiveerd. Ik adviseer om een nieuwe integrale visie voor De Bleekvelden vast te stellen en het verzoek vervolgens aan dit nieuwe kader te toetsen.

De eerdere besluiten zijn inmiddels rechtens onaantastbaar. De eerdere besluitvorming kan mijn inziens dan ook niet meer leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente uit onrechtmatige besluitvorming. Het feit dat nu alsnog een bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan niet afdoen aan de rechtmatigheidsfictie ten aanzien van de eerdere besluitvorming, waarvan bestuursrechter en burgerlijke uit moeten gaan. Voorts zie ik geen grond voor aansprakelijkstelling van de gemeente uit rechtmatig overheidshandelen. Een overeenkomst tussen de gemeente en TMSG, waarbij aan planologische medewerking de voorwaarde wordt verbonden dat TMSG de gemeente niet

aansprakelijk zal stellen, lijkt juridisch niet houdbaar. Wellicht kan de gemeente met TMSG om de tafel gaan om een en ander te bespreken.

Met vriendelijke groet,  
Hekkelman Advocaten N.V.



Paul Bodden  
advocaat