



---

<b>Onderwerp</b>	: Vragen iz. RIB 129 Verlenen omgevingsvergunning Dorpsstraat 38 Stiphout
<b>Datum</b>	: 23-12-2022
<b>Partij</b>	: Helder Helmond, CDA Helmond, VVD Helmond, Forum voor Democratie Helmond
<b>Bijlage</b>	: 62
<b>Ingekomen brief griffie</b>	: 22-12-2022
<b>Antwoord college</b>	:

---

Geacht college,

Met grote verbazing hebben wij kennis genomen van het besluit dat het college alsnog een omgevingsvergunning verleent voor de bouw van een ongewijzigd plan aan de Dorpsstraat 38 in Stiphout. Zeker omdat dit haaks staat op het eerder door het college genomen besluit, maar ook omdat dit strijdig lijkt te zijn met het dit jaar nog gepresenteerde ambitie akkoord.

Hiermee raakt u het vertrouwen in de politiek, de betrouwbaarheid van het bestuur en de mogelijke schijn van belangenverstrengeling. Uw uitleg dat de oorspronkelijke weigering van de vergunning op juridische gronden onhoudbaar is, is niet of slecht onderbouwd. En roept veel vragen op.

Na het nauwkeurig bestudering van de stukken en gesprekken met belanghebbende partijen komen wij tot een groot aantal vragen. Zowel politiek als technisch van aard.

### **Vragen iz. Omgevingsdialoog en participatie**

Dit college vindt participatie door de omgeving erg belangrijk. U schrijft in uw ambitie akkoord *“Goede participatie zorgt voor beter en gedragen beleid en een meer soepele realisatie. Dit willen we de komende tijd naar een hoger niveau brengen.”* Echter, in de onderbouwing van de vergunning zijn door ons tegenstrijdigheden aangetroffen i.r.t. de omgevingsdialoog en bijbehorende participatie. Daarbij belicht de planologische onderbouwing eenzijdig het participatietraject en vinden wij zelfs beeldspraak terug welke de omgeving in een “kwaad daglicht” zet. U kunt zich voorstellen dat dit bij ons vragen oproept.

### **Vragen iz. Functioneren van het wijkcentrum Stiphout “MFC Stiphout”.**

Het functioneren van het wijkcentrum Stiphout is van groot belang voor de wijk. Dat het college dit onderstreept is al gebleken uit de toezegging van wethouder vd Waardenburg aan onze raad dat het Wijkhuis (MFC) en het Fanfaregebouw blijvend zullen beschikken over dezelfde functionaliteiten als voorheen waaronder ook het aantal mensen dat tegelijkertijd aanwezig kan zijn in het gebouw. Dit plan lijkt dat op een aantal punten niet meer mogelijk te maken. Daarover stellen wij u dan ook vragen.

### **Vragen iz. Betrouwbaar bestuur en de rol van het bestuur**

In het ambitie akkoord geeft u aan dat betrouwbaarheid een eerste uitgangspunt is. Wij citeren uit het ambitie akkoord: *“Een eerste uitgangspunt is betrouwbaarheid. Mensen moeten weten waar ze aan toe zijn. Mede daarom kiezen we ervoor om zoveel mogelijk voort te bouwen op beleidskeuzes die door vorige colleges zijn gemaakt.”*

U handelt hier anders. Het inzicht in de juridische haalbaarheid lag ook bij uw vorige afweging ter tafel. Desalniettemin bent u actief op zoek gegaan naar andere inzichten. Wij wensen daar graag nadere duiding over te ontvangen.



## Vragen iz. de vergunning

Nu wij inzicht hebben in de vergunningsstukken komen er bij het lezen daarvan veel technische vragen naar voren. Bijvoorbeeld over de allocatie van kosten welke door de gemeente gemaakt moeten gaan worden of mogelijke planschade. Ook lijken een aantal technische adviezen niet uitvoerbaar en is er onduidelijkheid over de zorgfunctie met de daarbijbehorende externe randvoorwaarden. De onduidelijkheid in de vergunning gaat ook gevolgen hebben bij een eventuele beroepsprocedure. De door u benoemde juridisch onhoudbare weigering van de vergunning lijkt hierdoor ook inhoudelijk discutabel onderbouwd te zijn. Ook daarover stellen wij u vragen.

## De vragen:

### Vragen iz. Omgevingsdialoog en participatie

- 1) Welke participatie heeft hier plaatsgevonden met de omgeving?
- 2) Welke impact heeft deze participatie op de plannen en besluit gehad?
- 3) Wat is gedaan om de participatie in goede banen te leiden? Heeft u de ambitie “een meer soepelere realisatie” hiermee bereikt?
- 4) Welk hoger niveau van participatie heeft u op dit plan bereikt?
- 5) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning is in artikel 7.1.2. verslag gedaan van de omgevingsdialoog. Wij hebben inmiddels met betrokken partijen contact gehad en hieruit geconcludeerd dat dit artikel geen juiste weergave geeft van de werkelijkheid. Zo hebben wij vernomen dat er ook specifieke bezwaren en feiten aan de orde zijn gesteld welke niet in de verslaglegging zijn terug te vinden. Een voorbeeld: de waarborging van de bestaande privaatrechtelijke rechten m.b.t. het inzamelen van oud papier en kleding, opslagfaciliteiten op het openbare parkeerterrein Kloosterstraat van Fanfare de Vooruitgang. Kunt u bevestigen dat de plantoelichting niet volledig is? Waarom zijn deze onderwerpen niet benoemd in de plantoelichting?
- 6) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning wordt in artikel 7.1.2. verwezen naar een brief van de initiatiefnemer over een oplossingsrichting. Inmiddels hebben wij deze brief onder ogen gehad en is ons opgevallen dat hierin de expliciete voorwaarde wordt gesteld om bij akkoord met het voorstel al bij voorbaat afstand te doen van rechten van bezwaar/beroep door Stichting MFC Stiphout en Fanfare de Vooruitgang Stiphout.
  - a) Bent u op de hoogte van deze voorwaarden?
  - b) Wat vindt u van deze voorwaarden?
  - c) Is het (wettelijk) toegestaan belanghebbenden bij voorbaat het recht op bezwaar af te nemen?
  - d) Wat vindt u van deze wijze van dialoog voeren met belanghebbenden?
  - e) Hoe staaft u de houding van de ontwikkelaar in dit participatieproces aan uw eigen ambitie?
- 7) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning wordt in artikel 7.1.2. verwezen naar een voorgesteld mediation traject. Ook hier zien wij een andere weergave welke door belanghebbende met ons is gedeeld. Er is wel degelijk door belanghebbende positief gereageerd en aangegeven open te staan voor mediation. Kunt u bevestigen dat er positief is gereageerd door MFC/Fanfare?
- 8) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning in artikel 7.1.2. verwijst u naar het afzeggen van een openstaand overleg op 13 juli 2021. En voegt daar aan toe dat dit ter elfder ure is gedaan. Een



toevoeging welke het MFC/Fanfare in negatief daglicht stelt. Echter in bijlage 11 (de communicatiemomenten) zien wij terug dat er wel degelijk een overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente? Kunt u duiden wat hier is besproken? En hoe verhoudt zich dit tot de toevoeging “dat dit er elfder ure is gedaan”?

## Vragen iz. Functioneren van het wijkcentrum Stiphout “MFC Stiphout”.

- 9) Feit is dat het MFC al capaciteitsproblemen heeft. De mogelijkheden om het MFC met succes te exploiteren, worden alleen maar slechter door de beperkingen die de vergunde nieuwbouw oplevert. Hoe denkt het college deze problemen op te lossen?
- 10) Het MFC heeft een parkeeropgave die door de vergunde nieuwbouw wordt belemmerd. Hoe gaat het college, die hiervoor als handhaver aan de lat staat, deze op korte termijn oplossen met het MFC, en hoe ziet dit in relatie met uw rol als pandeigenaar?
- 11) In de directe omgeving is parkeren voor minder valide bezoekers aan het MFC onmogelijk, de vergunde nieuwbouw brengt extra belemmeringen met zich mee. Hoe denkt het college deze problemen op te lossen? Gaat u hiervoor aanvullende voorzieningen treffen in de openbare ruimte?
- 12) Mocht de initiatiefnemer tot realisatie van deze ontwikkeling komen raakt het MFC/de Fanfare alle parkeerplaatsen kwijt. Hoe denkt het college deze problemen op te lossen? Gaat u hiervoor aanvullende voorzieningen treffen in de openbare ruimte?
- 13) Kunt u bevestigen dat het MFC kan blijven functioneren ondanks dat het in de huidige situatie niet voldoet aan de verstrekte vergunningen en (gebruiks)melding? Is hier een risico op handhaving? En wat zijn de mogelijke gevolgen daarvan?
- 14) Heeft deze ontwikkeling gevolgen voor de huurovereenkomst met het MFC? Kan het college haar verplichtingen nakomen naar de huurder?
- 15) Zou eventueel actieve grondaankoop door de gemeente Helmond een optie kunnen zijn om zodoende deze maar zeker ook andere plekken weer perspectief te bieden en de angel uit dit en mogelijk toekomstige conflicten te halen? Heeft u dit overwogen? En waarom is dit niet gebeurd?
- 16) Welke afspraken zijn gemaakt i.z. geldende zakelijke rechten (o.a. erfdienstbaarheden) en borgen deze de huidige functionele situatie van het MFC?

## Vragen iz. Betrouwbaar bestuur en de rol van het bestuur

- 17) Is het actief zoeken naar nieuwe inzichten een vaste werkwijze voor dit college? Wat is de relatie hiervan tot de ontvangen zienswijzen? En hoe plaatst u dit in de context van een voorspelbaar en betrouwbaar overheidsbestuur conform uw ambitie akkoord?
- 18) Indien nodig kan de bezwaarschriftencommissie constateren dat er nader onderzoek nodig is alvorens zij een advies kan opstellen. Dat is in deze zaak niet gedaan. Er is een voldoende onderbouwd advies gegeven dat door het college overgenomen kan worden. Waarom heeft u dit niet gedaan? Wat is de onderbouwing van het college hiervan? (ter verduidelijking niet de onderbouwing van een externe partij).
- 19) Waarom heeft u het advies van uw eigen bezwaarschriftencommissie opnieuw getoetst bij een advocatenkantoor van eigen keuze? Wat zegt dit over uw vertrouwen in het advies van de bezwaarschriftencommissie?



- 20) Waarom heeft u het advies van de bezwaarschriftencommissie niet toegevoegd aan de RIB 129? Kunt u dit alsnog doen?
- 21) De bezwaarschriftencommissie is tot de conclusie gekomen dat het parkeerterrein een openbaar is. Waarom wacht u niet tot er juridisch uitsluitend is alvorens een besluit te nemen op de vergunningverstrekking? En daarmee mogelijke schadeloosstellingen door de gemeente te voorkomen?
- 22) Aangezien de gemeente eigenaar is van het wijkcentrum MFC bent u zelf ook partij hierin. Hoe heeft u geborgd dat uw verschillende belangen niet met elkaar verward raken?
- 23) Waarom wijkt u af van uw besluit een half jaar geleden? En wat is er feitelijk anders gegaan bij het tot stand komen van dit besluit? En, waarom heeft dat niet een half jaar eerder plaatsgevonden?
- 24) Wat is de rol van de inmiddels gepensioneerd ambtenaar dhr. van Duren in deze ontwikkeling? Klopt het dat deze persoon als ambtenaar betrokken is geweest bij eerder planinitiatieven op deze locatie? En klopt het dat deze persoon invloed heeft kunnen uitoefenen op eerdere besluiten rondom deze locatie? Zijn eerdere initiatieven op deze locatie afgewezen? Klopt het dat deze persoon inmiddels actief betrokken is bij de huidige initiatiefnemer als bouwadviseur?
- 25) Zou het college de adviesbureaus ook hebben ingeschakeld wanneer zij eerder wel een positief standpunt over de bouw had ingenomen? En zo ja, met welk doel? Zo nee, waarom is het nu wel gedaan.
- 26) Waarom heeft het college geen adviesbureaus voor het innemen van het voorlopige standpunt ingeschakeld? Wat zijn uw overwegingen geweest? Heeft het college de adviesbureaus ingeschakeld om juridische argumenten te verkrijgen om alsnog een afwijkend standpunt in te nemen ten opzichte van het eerder ingenomen standpunt dat de plannen zouden moeten worden afgewezen? Of zijn de adviesbureaus ingeschakeld om met juridische argumenten het eerdere collegebesluit zoveel mogelijk juridisch te onderbouwen?
- 27) Wat zijn uw overwegingen om planinitiatieven in een eerdere fase af te wijzen en uiteindelijk nu wel dit plan door te drukken?

## Vragen iz. de vergunning

- 28) Het aanvaardbaar zijn van een bepaalde bouwontwikkeling zegt niet dat automatisch ook het wenselijk is in die omgeving. Hoe wenselijk is deze ontwikkeling op die plek?
- 29) Had het college überhaupt wel een keuze over wenselijkheid. En, als college geen keuze had, wie bepaalt dan wat wenselijk of niet wenselijk is in deze omgeving? Hoe gaan we dergelijke casussen voor de toekomst voorkomen?
- 30) Er is grote onduidelijkheid over het wél of niet hebben van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Zo stelt u in de beschikking en de plandoellichting bij de verstrekte vergunning in artikel 6.1.2. dat u geen anterieure overeenkomst gaat afsluiten met de initiatiefnemer. Echter, In dezelfde plandoellichting stelt u onder artikel 2.5 dat de betreffende afspraken wél worden vastgelegd middels een anterieure overeenkomst. Vervolgens lezen we in artikel 4.3 zelfs dit citaat: "*Voorts is in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer opgenomen dat... ..niet hoger is dan 25 dB(A).*" Er dus al een anterieure overeenkomst is afgesloten. Vervolgens lezen we in de bijlage ROM akoestische onderzoek industrielaawaai dat er geadviseerd wordt voorwaarde uit de Anterieure Overeenkomst over te nemen in de te verlenen omgevingsvergunning en specifiek verwezen wordt naar relevante delen uit de Anterieure Overeenkomst. Inmiddels heeft u een zakelijke omschrijving van een anterieure overeenkomst gedeeld met ons. Dit roept in relatie tot de vergunde plandoellichting toch vragen op.



- a) Kunt u duiden of en zo ja welke overeenkomst er met de initiatiefnemer is afgesloten? En is deze juridisch houdbaar in relatie tot de vergunning? Dekt deze overeenkomst alle mogelijke kosten (inclusief ambtelijke kosten, bouwkundige aanpassingen aan het MFC en Fanfaregebouw, aanpassingen in de openbare ruimte, mogelijke planschade, etc.) welke door de gemeente gemaakt moeten worden om de exploitatie van de initiatiefnemer te realiseren (zoals dat normaliter bij een anterieure overeenkomst is geregeld)?
  - b) Heeft u inzicht in de totale kosten die wij als gemeente als gevolg van de door u verstrekte vergunning kunnen verwachten (zie ook vraag 3)?
  - c) Waarom heeft u afgezien van de gebruikelijke werkwijze met een anterieure overeenkomst? Of heeft u dit wel gedaan?
  - d) Waarom heeft u in de anterieure overeenkomst (conform uw zakelijke omschrijving) planinhoudelijke zaken niet geborgd (zoals doelgroepen, aanleun woonfunctie, mogelijke leegstand elders in het dorp als gevolg van deze ontwikkeling, prijsniveaus, aanpassingen aan MFC en Fanfare Gebouw)?
  - e) Waarom deelt u slechts alleen de zakelijke omschrijving en niet de gehele anterieure overeenkomst, gaat u dit alsnog doen?
- 31) In bijlage 3 van het ROM akoestische onderzoek industrielawaai zijn 9 bouwkundige werkzaamheden benoemd welke uitgevoerd moeten worden aan het MFC (eigendom van de gemeente Helmond). Volgens een deskundige welke wij hebben geraadpleegd komt dit neer op ruim 100.000 EURO aan kosten waarbij wordt getwijfeld aan de technische uitvoerbaarheid. Welke partij is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze bouwkundige werkzaamheden? Welke partij gaat hiervoor de kosten dragen? Hoe heeft u dit gewaarborgd en kunt u hierop handhaven?
- 32) Wij hechten grote waarde aan volledige transparantie in dit plan. Onderhandse transacties of ruilhandel zijn niet wenselijk zonder volledige openheid. U stelt voor om een strook grond over te laten gaan in eigendom van de gemeente? Tegen welke voorwaarden gaat deze transactie plaats vinden? Is dit geregeld in de betreffende anterieure overeenkomst, zo ja waarom vermeld u dit niet in de zakelijke omschrijving? Heeft u overwogen meer grond in eigendom te nemen? Bijvoorbeeld ten gunste van parkeerplaatsen, oudpapier inzameling of vluchtwegen?
- 33) Wij vinden het uiterst ongebruikelijk dat er een extern stedenbouwkundig advies ingewonnen wordt gezien de gevoeligheid van dit dossier. Waarom heeft u een extern stedenbouwkundig advies ingewonnen? Wat waren uw overwegingen hiervoor, wat is de opdracht die dit adviesbureau heeft gekregen? Kunt u deze opdracht en de correspondentie met deze adviseur met ons delen? En, worden deze kosten door de initiatiefnemer vergoed?
- 34) Waarom heeft u dit plan, welke door RHO extra is getoetst, niet laten toetsen aan het vastgestelde beleid in Stiphout (o.a. de huidige Structuurvisie, het vigerende bestemmingsplan, de visie hoger bouwen in Helmond, nota parkeerbeleid, e.a.)? Is uw besluit zonder deze weging van het vigerende beleid houdbaar?
- 35) Het rapport van RHO geeft aan dat de parkeerproblematiek achter het gebouw wordt opgelost. Kunt u aangeven welke parkeerproblematiek wordt opgelost? Achter welk gebouw? Wie is hier verantwoordelijk voor en wie draagt de financiële kosten?
- 36) Zijn er bij de realisatie van de parkeerplaatsen rondom Kloosterstraat 9 - 11 nog andere partijen betrokken in zake tot sloop of aanpassing van huidige bouwwerken? O.a. op erfscheidingen. En welke relatie heeft dit met betrekking tot de haalbaarheid van dit plan?



- 37) Wij vragen ons af of RHO in haar advies wel rekening gehouden heeft met de parkeeropgave van het MFC die op hetzelfde terrein is gesitueerd. De totale parkeercapaciteit van het nieuwe complex en MFC schiet immers te kort.
- 38) In voorbereiding op dit plan is een gemeentelijk monument a/d Kloosterstraat 9-11 gesloopt door de initiatiefnemer. Dat het betreffende bijgebouw tot monument behoort blijkt uit een collegebesluit van juni 1992, aangemerkt als gemeentelijk monument nummer 132 waar expliciet bij staat benoemd: *“Een kleine schuur is aan de rechterzijde van het pand terugliggend op het erf gesitueerd”*.
- Uit de inpassing van het planvoornemen blijkt dat dit monument plaats heeft gemaakt voor plantenbakken. Heeft u hierover bij de sloopmelding contact gehad met de initiatiefnemer? Wat zijn uw bevindingen daarin geweest? Was u op de hoogte van deze nieuwe bestemming ten tijde van de sloop?
  - Waarom is dit in uw beoordeling niet meegenomen in uw plantoelichting?
  - Waarom gaat u de initiatiefnemer niet sommeren tot herstel van dit gesubsidieerde gemeentelijk monument welke stedenbouwkundig beeldbepalend is voor de Kloosterstraat?
  - Welke consequenties heeft het herstel voor dit voor dit plan en het tekort aan parkeerplaatsen? Waar gaan deze dan gerealiseerd worden?
- 39) Stikstof is een belangrijk item in de hedendaagse ruimtelijke ontwikkelingen. De Aeries berekening gaat uit van sloop van huidige bebouwing, deze bebouwing is al gesloopt voor indiening van de vergunning; waaruit wij concluderen dat de bijgevoegde berekening niet correct is. Tevens geldt deze berekening voor de gebruiksfase, waarom heeft u de bouwfase niet meegenomen? Hoe gaat u dit binnen de wettelijke kaders herstellen?
- 40) Diverse zaken uit de toelichting, die dienen te worden opgenomen in de beschikking, zijn niet opgenomen in de beschikking, hoe is er juridisch geborgd dat men daadwerkelijk de vluchtwegen, riolering, vetvang, brandveiligheid, geluidsoverlast, noodoverstorten etc. gaat realiseren, onderhouden en handhaven ten gunste van het gebruik en exploitatie van het MFC?
- 41) Adviesbureau Aelmans stelt: Eén van de belangrijkste voorwaarden betreft het in samenwerking met de gemeente Helmond (eigenaar MFC) aanpassen van de installaties zodanig dat de geluidemissie van alle installaties tezamen ter plaatse van het maatgevende toetspunt niet hoger is dan 25 dB(A). Waarom is deze voorwaarde niet opgenomen in de omgevingsvergunning?
- 42) Bij de geluidsonderzoeken is uitgegaan van het huidig gebruik van MFC en Fanfare in plaats van de planologische functie. Conform de planologische functie mag de Fanfare dezelfde activiteiten ontplooiën als het MFC. Bovendien is de fanfare ook in bezit van een horecavergunning. Waarom heeft u dit niet meegenomen in uw geluidsonderzoeken en de maatregelen? En welk gevolg heeft dit in relatie tot uw toezegging dat zowel MFC als fanfare geen beperking in hun functionaliteit gaan krijgen? Heeft u met betrekking tot de aanpak van de geluidsonderzoeken overleg gevoerd met de Fanfare?
- 43) De door adviesbureau Aelmans voorgeschreven maatregelen in het MFC hebben impact op de gebruiksmogelijkheden, daglicht, vloeroppervlakte etc. Zijn deze maatregelen al afgestemd met de huurder? En hoe verhouden deze maatregelen zich met uw uitspraak dat er geen enkele inperking van de gebruiksmogelijkheden van het MFC zouden plaatsvinden?



- 44) Uit de planologische onderbouwing blijkt volgens dit citaat: “*Resumerend worden de appartementen feitelijk uitgevoerd als aanleunwoningen*” dat de betreffende woningen aanleunwoningen worden. Conform de definitie van de rijksoverheid horen aanleunwoningen nabij een zorginstelling zoals een verzorgingshuis of verpleeghuis. Er dient dus sprake te zijn van een samenwerking met een zorginstelling. Echter, u stelt dat de bewoners zelf een zorgaanbieder kunnen contracteren. Hoe heeft u met de initiatiefnemer geborgd dat er ook daadwerkelijk aanleunwoningen in samenwerking met een zorgaanbieder en een verpleeghuis worden gerealiseerd en geëxploiteerd? Wat zijn de consequenties wanneer dit niet gebeurt? Volgens onze adviseur komt de initiatiefnemer dan in ieder geval 12 parkeerplaatsen te kort voor het realiseren van deze plannen.
- 45) Waarom worden de woningen niet gebouwd conform het Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen en Zorg in plaats van levensloopbestendigheid?
- 46) Met de plattegronden van de appartementen die door u zijn vergund kan vastgesteld worden dat zorgverlening niet mogelijk is conform de richtlijnen van Woonkeur. Dit staat haaks op de exploitatie van aanleunwoningen. Hoe gaat u ervoor zorgen dat deze appartementen daadwerkelijk als aanleunwoningen met zorg gaan functioneren?
- 47) Heeft er een onafhankelijk bewonersonderzoek naar de wenselijkheid van een gezondheidscentrum plaatsgevonden? Wat zijn de consequenties van de locaties van de diverse zorgaanbieders in Stiphout? Dit gaat onvermijdelijk leiden tot (nog meer) leegstand en spookpanden en aan de Dorpsstraat.
- 48) Feit is dat welk standpunt het college ook zou hebben ingenomen een gang naar de rechter onvermijdelijk is waardoor het centrum van Stiphout op die plek nog wel een paar jaar een bouwput zal blijven. Wat gaat het college doen om partijen alsnog aan tafel te krijgen zodat dit doemscenario voorkomen wordt?
- 49) Wat gaat het college in algemene zin doen om sloopactiviteiten te voorkomen totdat nieuwbouwplannen definitief zijn, zodat voorkomen wordt dat de stad een verpauperde indruk maakt?
- 50) Het bouwinitiatief van Manders even verderop in de Dorpsstraat loopt eveneens weer vertraging op door allerlei juridische complicaties. Is of gaat de gemeente Helmond in gesprek met de familie Manders om te bezien op welke wijze hier alsnog een spoedige ontwikkeling plaats kan vinden?

## Tot slot,

- 51) Wij hebben niet de volledige set aan vergunningsstukken ontvangen (bouwtekeningen etc.) en baseren onze informatie nu op de stukken die openbaar zijn gemaakt op ruimtelijke plannen. Wij hebben u verzocht deze hele set te verstrekken, kunt u dit alsnog doen?

Namens de fracties van:

Helder Helmond  
Willem Boetzkes

CDA Helmond  
Ron Peters

VVD Helmond  
Jeanne Janssen

FvD Helmond  
Theo Heller



## **Antwoord van het college van burgemeester en wethouders:**

*Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede:*

### **1) Welke participatie heeft hier plaatsgevonden met de omgeving?**

*Bij dergelijke bouwinitiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor de omgevingsdialoog bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is begin 2021 gestart met het informeren van belanghebbenden en de omgeving. Hij heeft hiervoor onder andere brieven, inloopavonden en persoonlijke gesprekken gebruikt. In dit specifieke geval heeft de gemeente zelf ook een actieve rol genomen en meerdere gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer en belanghebbenden. Dit hebben we gedaan om partijen met elkaar in gesprek te brengen.*

### **2) Welke impact heeft deze participatie op de plannen en besluit gehad?**

*Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken heeft de initiatiefnemer zich bereid getoond om tegemoet te komen aan een aantal van de door belanghebbenden naar voren gebrachte knelpunten en wensen. De tegemoetkomingen zijn vastgelegd in de brief die de initiatiefnemer op 22 mei 2021 aan het MFC en de Fanfare heeft gestuurd.*

### **3) Wat is gedaan om de participatie in goede banen te leiden? Heeft u de ambitie “een meer soepelere realisatie” hiermee bereikt?**

*De gemeente heeft diverse gesprekken gevoerd met zowel de initiatiefnemer als de belanghebbenden. Daarbij hebben wij gepoogd om de partijen ook met elkaar in gesprek te brengen en te houden. Zoals u weet kent het plan zowel voor- als tegenstanders. Dat maakt het onvermijdelijk dat niet iedereen tevreden is met de uitkomst, ook al is er een uitgebreid participatietraject geweest.*

### **4) Welk hoger niveau van participatie heeft u op dit plan bereikt?**

*Het reguliere participatietraject is gevolgd. Het plan kent zowel voor- als tegenstanders. Dat maakt het onvermijdelijk dat niet iedereen tevreden is met de uitkomst van dit traject.*

### **5) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning is in artikel 7.1.2. verslag gedaan van de omgevingsdialoog. Wij hebben inmiddels met betrokken partijen contact gehad en hieruit geconcludeerd dat dit artikel geen juiste weergave geeft van de werkelijkheid. Zo hebben wij vernomen dat er ook specifieke bezwaren en feiten aan de orde zijn gesteld welke niet in de verslaglegging zijn terug te vinden. Een voorbeeld: de waarborging van de bestaande privaatrechtelijke rechten m.b.t. het inzamelen van oud papier en kleding, opslagfaciliteiten op het openbare parkeerterrein Kloosterstraat van Fanfare de Vooruitgang. Kunt u bevestigen dat de plantoelichting niet volledig is? Waarom zijn deze onderwerpen niet benoemd in de plantoelichting?**

*In de plantoelichting wordt beschreven hoe de omgevingsdialoog is verlopen. In de daarbij behorende bijlage zijn de contactmomenten beschreven. Deze bevat geen inhoudelijke weergave van elk gesprek. Daarmee is de plantoelichting in onze ogen volledig.*

*De onderwerpen waar u aan refereert zijn van privaatrechtelijke aard en worden al door gevestigde erfdiensbaarheden gewaarborgd. Deze zijn opgenomen in de brief van 22 mei 2021 genoemd in art. 7.1.2. Deze erfdiensbaarheden gaan overigens alleen over oud papier, niet over kleding of opslagfaciliteiten in algemene zin. Verder betreft het hier naar onze overtuiging een privaat parkeerterrein, zoals wij ook in RIB 129 hebben uiteengezet.*

### **6) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning wordt in artikel 7.1.2. verwezen naar een brief van de initiatiefnemer over een oplossingsrichting. Inmiddels hebben wij deze brief onder ogen gehad en is**





ons opgevallen dat hierin de expliciete voorwaarde wordt gesteld om bij akkoord met het voorstel al bij voorbaat afstand te doen van rechten van bezwaar/beroep door Stichting MFC Stiphout en Fanfare de Vooruitgang Stiphout.

**a) Bent u op de hoogte van deze voorwaarden?**

*De door u genoemde brief is bij de gemeente bekend. Dat een partij voorwaarden stelt aan een gezamenlijke oplossing is gebruikelijk. Het is aan de betrokken partijen zelf om af te wegen of deze voorwaarden geaccepteerd worden. Het gaat hier om privaatrechtelijke afspraken waar de gemeente buiten staat.*

*Een afspraak over het afstand doen van het instellen van bezwaar en beroep heeft bestuursrechtelijk overigens geen waarde. Die mogelijkheid kan niet met een privaatrechtelijke afspraak ongedaan worden gemaakt.*

**b) Wat vindt u van deze voorwaarden?**

*Zie het antwoord bij a)*

**c) Is het (wettelijk) toegestaan belanghebbenden bij voorbaat het recht op bezwaar af te nemen?**

*Wettelijk gezien is er altijd een mogelijkheid tot bezwaar maken. Tegelijkertijd staat het partijen vrij om onderling afspraken te maken.*

**d) Wat vind u van deze wijze van dialoog voeren met belanghebbenden?**

*Zie het antwoord bij a)*

**e) Hoe staft u de houding van de ontwikkelaar in dit participatieproces aan uw eigen ambitie?**

*Zie het antwoord bij a)*

**7) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning wordt in artikel 7.1.2. verwezen naar een voorgesteld mediationtraject. Ook hier zien wij een andere weergave welke door belanghebbende met ons is gedeeld. Er is wel degelijk door belanghebbende positief gereageerd en aangegeven open te staan voor mediation. Kunt u bevestigen dat er positief is gereageerd door MFC/Fanfare?**

*Bij dergelijke bouwinitiatieven ligt de verantwoordelijkheid en het initiatief voor de omgevingsdialoog bij initiatiefnemer. Het mediationtraject genoemd in de toelichting is geïnitieerd door de initiatiefnemer van het gezondheidscentrum en door de wijkraad. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente gemeld dat deze beide pogingen tot het starten van een mediationtraject gestrand zijn.*

**8) In de plantoelichting bij de verstrekte vergunning in artikel 7.1.2. verwijst u naar het afzeggen van een openstaand overleg op 13 juli 2021. En voegt daar aan toe dat dit ter elfder ure is gedaan. Een toevoeging welke het MFC/Fanfare in negatief daglicht stelt. Echter in bijlage 11 (de communicatiemomenten) zien wij terug dat er wel degelijk een overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente? Kunt u duiden wat hier is besproken? En hoe verhoudt zich dit tot de toevoeging “dat dit er elfder ure is gedaan”?**

*In bijlage 11 wordt een weergave gegeven van de afgeronde en geplande communicatiemomenten. Onder het kopje ‘het volgende staat gepland’ staat het overleg van 13 juli 2021. Op 21 juni hebben de initiatiefnemer aan de ene kant en MFC/Fanfare aan de andere kant afgesproken de gesprekken op 13 juli 2021 te willen vervolgen. Dit overleg heeft niet plaats gevonden doordat MFC/Fanfare op 9 juli 2021 hebben laten weten niet te willen deelnemen aan het overleg.*

**9) Feit is dat het MFC al capaciteitsproblemen heeft. De mogelijkheden om het MFC met succes te exploiteren, worden alleen maar slechter door de beperkingen die de vergunde nieuwbouw oplevert.**



## **Hoe denkt het college deze problemen op te lossen?**

*Het college onderstreept het belang van een goed functionerende ontmoetingsplek in de wijk. De bouw van het gezondheidscentrum levert geen ruimtelijke beperkingen op voor het exploiteren van het MFC. Verder heeft de initiatiefnemer aangegeven bereid te zijn om mee te denken en staat deze nog steeds open voor suggesties van de zijde van het MFC.*

## **10) Het MFC heeft een parkeeropgave die door de vergunde nieuwbouw wordt belemmerd. Hoe gaat het college, die hiervoor als handhaver aan de lat staat, deze op korte termijn oplossen met het MFC, en hoe ziet dit in relatie met uw rol als pandeigenaar?**

*Bij alle nieuwbouw in Helmond moet de volledige parkeervraag worden opgevangen op eigen terrein, conform de parkeernorm 2020. Daar is bij deze vergunningaanvraag aan voldaan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het parkeerterrein op zijn terrein ook in de nieuwe situatie toegankelijk blijft voor bezoekers van het MFC. Verder zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van het MFC. Dit is uit onderzoek medio 2022 gebleken.*

## **11) In de directe omgeving is parkeren voor minder valide bezoekers aan het MFC onmogelijk, de vergunde nieuwbouw brengt extra belemmeringen met zich mee. Hoe denkt het college deze problemen op te lossen? Gaat u hiervoor aanvullende voorzieningen treffen in de openbare ruimte?**

*Conform de landelijke richtlijnen wijzen wij op parkeerterreinen één mindervalidenplaats aan op 50 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer van het Gezondheidscentrum heeft aangegeven een parkeerplaats voor mindervaliden op eigen terrein te willen realiseren en deze ook toegankelijk te houden voor de bezoekers van het MFC.*

## **12) Mocht de initiatiefnemer tot realisatie van deze ontwikkeling komen raakt het MFC/de Fanfare alle parkeerplaatsen kwijt. Hoe denkt het college deze problemen op te lossen? Gaat u hiervoor aanvullende voorzieningen treffen in de openbare ruimte?**

*De bestaande (voormalige) parkeerplaats is eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven het nieuwe parkeerterrein toegankelijk te willen maken voor bezoekers van het MFC en Fanfare en het parkeerterrein dus niet af te sluiten. In de parkeerbehoefte van het MFC kan worden voorzien door gebruik te maken van het nieuw aan te leggen parkeerterreinen openbare parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van het MFC gebouw. Onderzoek medio 2022 heeft aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.*

## **13) Kunt u bevestigen dat het MFC kan blijven functioneren ondanks dat het in de huidige situatie niet voldoet aan de verstrekte vergunningen en (gebruiks)melding? Is hier een risico op handhaving? En wat zijn de mogelijke gevolgen daarvan?**

*De huidige situatie voldoet aan de door het MFC ingediende en nog geldende gebruiksmelding van 2017. De ontwikkeling van het gezondheidscentrum vormt geen belemmering voor het functioneren van het MFC.*

## **14) Heeft deze ontwikkeling gevolgen voor de huurovereenkomst met het MFC? Kan het college haar verplichtingen nakomen naar de huurder?**

*De ontwikkeling van het gezondheidscentrum heeft geen gevolgen voor de huurovereenkomst tussen de gemeente en het MFC.*

## **15) Zou eventueel actieve grondaankoop door de gemeente Helmond een optie kunnen zijn om zodoende deze maar zeker ook andere plekken weer perspectief te bieden en de angel uit dit en mogelijk toekomstige conflicten te halen? Heeft u dit overwogen? En waarom is dit niet gebeurd?**



*Actieve grondpolitiek kan onder andere ingezet worden als wenselijke ontwikkelingen niet van de grond komen. Gezien het feit dat hier al een initiatief ligt, is daar in dit geval geen sprake van.*

**16) Welke afspraken zijn gemaakt i.z. geldende zakelijke rechten (o.a. erfdienstbaarheden) en borgen deze de huidige functionele situatie van het MFC?**

*De zakelijke rechten (o.a. erfdienstbaarheden) blijven ook in de nieuwe situatie gelden. De gemeente staat hier verder buiten; dit is een zaak tussen initiatiefnemer en het MFC.*

**17) Is het actief zoeken naar nieuwe inzichten een vaste werkwijze voor dit college? Wat is de relatie hiervan tot de ontvangen zienswijzen? En hoe plaatst u dit in de context van een voorspelbaar en betrouwbaar overheidsbestuur conform uw ambitie akkoord?**

*Het college staat voor de taak om op basis van alle beschikbare informatie een weloverwogen keuze te maken tussen veel en soms tegenstrijdige belangen. De nota van zienswijzen leidde tot de conclusie dat onze oorspronkelijke weigering van de vergunning op juridische gronden onhoudbaar was. Omdat deze conclusie haaks stond op ons besluit hebben wij een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau gevraagd om een second opinion op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Dit heeft niets te maken met zoeken naar nieuwe inzichten, maar alles met een zorgvuldige besluitvorming.*

**18) Indien nodig kan de bezwaarschriftencommissie constateren dat er nader onderzoek nodig is alvorens zij een advies kan opstellen. Dat is in deze zaak niet gedaan. Er is een voldoende onderbouwd advies gegeven dat door het college overgenomen kan worden. Waarom heeft u dit niet gedaan? Wat is de onderbouwing van het college hiervan? (ter verduidelijking niet de onderbouwing van een externe partij).**

*Ook hier geldt dat wij juist omwille van een zorgvuldige besluitvorming nogmaals door een jurist gespecialiseerd in de Wegenwet naar de zaak hebben laten kijken. Wij volgen zijn advies dat er voldoende argumenten zijn om uit te gaan van het niet-openbare karakter van het voormalige parkeerterrein.*

**19) Waarom heeft u het advies van uw eigen bezwaarschriftencommissie opnieuw getoetst bij een advocatenkantoor van eigen keuze? Wat zegt dit over uw vertrouwen in het advies van de bezwaarschriftencommissie?**

*De bezwaarschriftencommissie geeft een advies aan het college. Wij kunnen daar gemotiveerd van afwijken. Dat gebeurt enkele keren per jaar en zegt niets over ons vertrouwen in de adviezen van de bezwaarschriftencommissie. We hebben ons uit oogpunt van zorgvuldigheid onafhankelijk laten adviseren door een gespecialiseerde partij. Diezelfde partij hebben wij gevraagd nogmaals naar de zaak te kijken toen wij het advies van de bezwaarschriftencommissie hadden ontvangen.*

**20) Waarom heeft u het advies van de bezwaarschriftencommissie niet toegevoegd aan de RIB 129? Kunt u dit alsnog doen?**

*Wij hebben dat niet gedaan omdat het gebruikelijk is om het advies alleen te sturen naar (de vertegenwoordiger van) de bezwaarmakers. We hebben geen bezwaar om dit advies alsnog geanonimiseerd te verstrekken. U treft het in de bijlage aan.*

**21) De bezwaarschriftencommissie is tot de conclusie gekomen dat het parkeerterrein een openbaar is. Waarom wacht u niet tot er juridisch uitsluit is alvorens een besluit te nemen op de vergunningverstrekking? En daarmee mogelijke schadeloosstellingen door de gemeente te voorkomen?**



*Het was niet mogelijk om langer te wachten met een besluit over de omgevingsvergunning. De wettelijke beslistermijn voor deze vergunning was reeds verstreken. Nog langer wachten zou onherroepelijk leiden tot een juridische procedure.*

**22) Aangezien de gemeente eigenaar is van het wijkcentrum MFC bent u zelf ook partij hierin. Hoe heeft u geborgd dat uw verschillende belangen niet met elkaar verward raken?**

*Wij weten niet op welke belangen u hier doelt. De bouw van het gezondheidscentrum staat de exploitatie van het MFC niet in de weg.*

**23) Waarom wijkt u af van uw besluit een half jaar geleden? En wat is er feitelijk anders gegaan bij het tot stand komen van dit besluit? En, waarom heeft dat niet een half jaar eerder plaatsgevonden?**

*Elke procedure om te komen tot een omgevingsvergunning leidt uiteindelijk tot een besluit om deze vergunning wel of niet te verlenen. Dat besluit wordt volgens wettelijke regels ter inzage gelegd en er kunnen zienswijzen ingediend worden. Bij elke procedure waar wettelijke inspraak is geregeld kunnen de zienswijzen aanleiding geven om een besluit te veranderen. Dat is in dit geval gebeurd omdat de conclusie uit de beantwoording van de zienswijzen was dat het oorspronkelijke besluit juridisch onhoudbaar was.*

**24) Wat is de rol van de inmiddels gepensioneerd ambtenaar dhr. van Duren in deze ontwikkeling? Klopt het dat deze persoon als ambtenaar betrokken is geweest bij eerder planinitiatieven op deze locatie? En klopt het dat deze persoon invloed heeft kunnen uitoefenen op eerdere besluiten rondom deze locatie? Zijn eerdere initiatieven op deze locatie afgewezen? Klopt het dat deze persoon inmiddels actief betrokken is bij de huidige initiatiefnemer als bouwadviseur?**

*De initiatiefnemer heeft een oud-ambtenaar als bouwadviseur ingeschakeld. Dat staat hem vrij. Deze oud-ambtenaar was lid van het Kernteam Wonen dat een eerder initiatief op deze locatie heeft beoordeeld. Dit kernteam nam in gezamenlijkheid beslissingen. Dit eerdere initiatief is door de gemeente afgewezen omdat het niet voldeed aan de voorwaarden die vooraf door de gemeente waren meegegeven.*

**25) Zou het college de adviesbureaus ook hebben ingeschakeld wanneer zij eerder wel een positief standpunt over de bouw had ingenomen? En zo ja, met welk doel? Zo nee, waarom is het nu wel gedaan.**

*Wij hebben de extra adviezen ingewonnen omwille van een zorgvuldige besluitvorming. Directe aanleiding was de conclusie van de Nota van zienswijzen dat onze oorspronkelijke weigering juridisch onhoudbaar was. Om die reden wilden wij een second opinion op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Had zich de omgekeerde situatie voorgedaan waarbij eerst een vergunning werd verleend en deze na de beoordeling van de zienswijzen alsnog werd geweigerd, dan zou dat ook een second opinion rechtvaardigen. Juist in een situatie waarbij afgeweken wordt van een eerder besluit is aandacht voor een zorgvuldige en afgewogen besluitvorming belangrijk.*

**26) Waarom heeft het college geen adviesbureaus voor het innemen van het voorlopige standpunt ingeschakeld? Wat zijn uw overwegingen geweest? Heeft het college de adviesbureaus ingeschakeld om juridische argumenten te verkrijgen om alsnog een afwijkend standpunt in te nemen ten opzichte van het eerder ingenomen standpunt dat de plannen zouden moeten worden afgewezen? Of zijn de adviesbureaus ingeschakeld om met juridische argumenten het eerdere collegebesluit zoveel mogelijk juridisch te onderbouwen?**

*Het college heeft de adviesbureaus ingeschakeld nadat uit de Nota van zienswijzen bleek dat de weigering van de vergunning op juridische gronden onhoudbaar was. Onze oorspronkelijke afwijzing was gebaseerd op stedenbouwkundige aspecten. Doel van de second opinion was om onafhankelijk te laten toetsen of onze afwijzing van het plan op stedenbouwkundige aspecten terecht was. Wij hebben daartoe een bureau*



*ingeschakeld dat op geen enkele wijze betrokken is geweest bij dit plan of andere plannen in de directe omgeving. De conclusie van het bureau was dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Dit, gecombineerd met de conclusie uit de Nota van zienswijzen, heeft ertoe geleid dat wij op ons oorspronkelijke besluit zijn terug gekomen en de vergunning alsnog hebben verleend.*

**27) Wat zijn uw overwegingen om planinitiatieven in een eerdere fase af te wijzen en uiteindelijk nu wel dit plan door te drukken?**

*Zie het antwoord op vraag 26. Overigens nemen wij afstand van de term doordrukken. Wij hebben in alle zorgvuldigheid een besluit genomen.*

**28) Het aanvaardbaar zijn van een bepaalde bouwontwikkeling zegt niet dat automatisch ook het wenselijk is in die omgeving. Hoe wenselijk is deze ontwikkeling op die plek?**

*Wij vinden een gezondheidscentrum waar diverse medische functies bij elkaar zitten in een modern gebouw en met daaraan gerelateerd seniorenwoningen wenselijk in Stiphout. Een dergelijke voorziening past ook het beste in het centrumgebied. Deze locatie is daarvoor geschikt.*

**29) Had het college überhaupt wel een keuze over wenselijkheid. En, als college geen keuze had, wie bepaalt dan wat wenselijk of niet wenselijk is in deze omgeving? Hoe gaan we dergelijke casussen voor de toekomst voorkomen?**

*Bouwiniciatieven moeten passen binnen de relevante beleidskaders. Als dat het geval is en ze zijn ruimtelijk in te passen, wordt medewerking verleend. De gemeente is daarbij ook gehouden aan wet- en regelgeving. Zoals in RIB 129 aangegeven heeft het college, in de brede afweging die zij dient te maken, het feit dat de oorspronkelijke weigering van de vergunning op juridische gronden onhoudbaar bleek het zwaarst laten wegen.*

*Het gebeurt regelmatig dat een bouwiniciatief voor- en tegenstanders kent. Het zal dus ook in de toekomst nog wel eens voor kunnen komen dat een bouwiniciatief tot beroering leidt.*

**30) Er is grote onduidelijkheid over het wél of niet hebben van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Zo stelt u in de beschikking en de plantoelichting bij de verstrekte vergunning in artikel 6.1.2. dat u geen anterieure overeenkomst gaat afsluiten met de initiatiefnemer. Echter, In dezelfde plantoelichting stelt u onder artikel 2.5 dat de betreffende afspraken wél worden vastgelegd middels een anterieure overeenkomst. Vervolgens lezen we in artikel 4.3 zelfs dit citaat: "Voorts is in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer opgenomen dat... ..niet hoger is dan 25 dB(A)." Er dus al een anterieure overeenkomst is afgesloten. Vervolgens lezen we in de bijlage ROM akoestische onderzoek industrielawaai dat er geadviseerd wordt voorwaarde uit de Anterieure Overeenkomst over te nemen in de te verlenen omgevingsvergunning en specifiek verwezen wordt naar relevante delen uit de Anterieure Overeenkomst. Inmiddels heeft u een zakelijke omschrijving van een anterieure overeenkomst gedeeld met ons. Dit roept in relatie tot de vergunde plantoelichting toch vragen op.**

**a) Kunt u duiden of en zo ja welke overeenkomst er met de initiatiefnemer is afgesloten? En is deze juridisch houdbaar in relatie tot de vergunning? Dekte deze overeenkomst alle mogelijke kosten (inclusief ambtelijke kosten, bouwkundige aanpassingen aan het MFC en Fanfaregebouw, aanpassingen in de openbare ruimte, mogelijke planschade, etc.) welke door de gemeente gemaakt moeten worden om de exploitatie van de initiatiefnemer te realiseren (zoals dat normaliter bij een anterieure overeenkomst is geregeld)?**

*Er is met de initiatiefnemer een reguliere anterieure overeenkomst afgesloten waarin de taken van de gemeente en de initiatiefnemer zijn vastgelegd. Verder zijn afspraken gemaakt over de plankosten, planschade en eventuele bouwkundige aanpassingen aan bestaande gebouwonderdelen/voorzieningen. De*



*kosten voor het doorlopen van de planologische procedure worden gedekt uit de leges. Eventuele onvoorziene aanpassingen aan de openbare ruimte worden op basis van nacalculatie ten laste van de initiatiefnemer gebracht.*

**b) Heeft u inzicht in de totale kosten die wij als gemeente als gevolg van de door u verstrekte vergunning kunnen verwachten (zie ook vraag 3)?**

*De procedure is nog niet afgerond, mogelijk volgt er een gang naar de rechter. De totale kosten zijn daarmee nog niet te geven. Overigens zou die gang naar de rechter zeer waarschijnlijk ook gevolgd zijn als wij de vergunning hadden geweigerd.*

**c) Waarom heeft u afgezien van de gebruikelijke werkwijze met een anterieure overeenkomst? Of heeft u dit wel gedaan?**

*Er is een reguliere anterieure overeenkomst afgesloten; zie het antwoord op vraag 30a.*

**d) Waarom heeft u in de anterieure overeenkomst (conform uw zakelijke omschrijving) planinhoudelijke zaken niet geborgd (zoals doelgroepen, aanleun woonfunctie, mogelijke leegstand elders in het dorp als gevolg van deze ontwikkeling, prijsniveaus, aanpassingen aan MFC en Fanfare Gebouw)?**

*In de zakelijke omschrijving wordt een samenvatting gegeven van het doel van de overeenkomst.*

*Afspraken over doelgroepen, woonfuncties, eventuele aanpassingen aan het bestaande gebouw, etc. zijn ook in de overeenkomst vastgelegd.*

**e) Waarom deelt u slechts alleen de zakelijke omschrijving en niet de gehele anterieure overeenkomst, gaat u dit alsnog doen?**

*Wij volgen hier de wetgeving. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen wij het feit dat een anterieure overeenkomst is gesloten bekend te maken en een zakelijke beschrijving ter inzage te leggen. Aan deze verplichtingen hebben wij voldaan. De overeenkomst zelf wordt niet gedeeld.*

**31) In bijlage 3 van het ROM akoestische onderzoek industrielawaai zijn 9 bouwkundige werkzaamheden benoemd welke uitgevoerd moeten worden aan het MFC (eigendom van de gemeente Helmond). Volgens een deskundige welke wij hebben geraadpleegd komt dit neer op ruim 100.000 EURO aan kosten waarbij wordt getwijfeld aan de technische uitvoerbaarheid. Welke partij is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze bouwkundige werkzaamheden? Welke partij gaat hiervoor de kosten dragen? Hoe heeft u dit gewaarborgd en kunt u hierop handhaven?**

*De genoemde werkzaamheden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Deze werkzaamheden zijn ook opgenomen in de vergunningvoorschriften. De gemeente controleert of de voorschriften uit de omgevingsvergunning nageleefd worden.*

*Over de kosten zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.*

**32) Wij hechten grote waarde aan volledige transparantie in dit plan. Onderhandse transacties of ruilhandel zijn niet wenselijk zonder volledige openheid. U stelt voor om een strook grond over te laten gaan in eigendom van de gemeente? Tegen welke voorwaarden gaat deze transactie plaats vinden? Is dit geregeld in de betreffende anterieure overeenkomst, zo ja waarom vermeld u dit niet in de zakelijke omschrijving? Heeft u overwogen meer grond in eigendom te nemen? Bijvoorbeeld ten gunste van parkeerplaatsen, oudpapier inzameling of vluchtwegen?**

*De grond waar u op doelt is een klein gedeelte van het gesloopte café dat nog overeind staat. Deze is eigendom van de initiatiefnemer en ligt aan tegen een strook grond die eigendom is van de gemeente. De initiatiefnemer heeft voorgesteld om deze strook grond over te dragen aan de gemeente. Op die manier*



*hoeft de bebouwing niet gesloopt te worden en kan deze in gebruik genomen worden door het MFC. De grondruil vindt plaats zodra de vergunning onherroepelijk is. De transactie zal tegen marktconforme voorwaarden uitgevoerd worden. De gemeente is niet voornemens meer grond in eigendom te nemen.*

**33) Wij vinden het uiterst ongebruikelijk dat er een extern stedenbouwkundig advies ingewonnen wordt gezien de gevoeligheid van dit dossier. Waarom heeft u een extern stedenbouwkundig advies ingewonnen? Wat waren uw overwegingen hiervoor, wat is de opdracht die dit adviesbureau heeft gekregen? Kunt u deze opdracht en de correspondentie met deze adviseur met ons delen? En, worden deze kosten door de initiatiefnemer vergoed?**

*Zoals eerder aangegeven: aanleiding voor de second opinion was de conclusie uit de Nota van de zienswijzen. De zienswijzen zijn beoordeeld door Wolters Kluwer, een gespecialiseerd juridisch adviesbureau. Zij kwamen tot de conclusie dat het argument van het college dat het gebouw niet past binnen het dorpsgezicht van Stiphout juridisch niet houdbaar is. Omdat deze conclusie haaks stond op het eerder door het college genomen besluit heeft het college in het belang van een zorgvuldige besluitvorming besloten om een second opinion uit te laten voeren op de stedenbouwkundige aspecten van het plan.*

*Voor het doorlopen van een planologische procedure worden door de initiatiefnemer leges betaald. Alle benodigde werkzaamheden voor het doorlopen van deze procedure worden bekostigd via de leges. In de bijlage treft u de opdracht aan die wij aan bureau RHO gegeven hebben. Het door hen uitgebrachte advies is reeds in uw bezit.*

**34) Waarom heeft u dit plan, welke door RHO extra is getoetst, niet laten toetsen aan het vastgestelde beleid in Stiphout (o.a. de huidige Structuurvisie, het vigerende bestemmingsplan, de visie hoger bouwen in Helmond, nota parkeerbeleid, e.a.)? Is uw besluit zonder deze weging van het vigerende beleid houdbaar?**

*Wij hebben RHO slechts gevraagd om een toets op de stedenbouwkundige aspecten omdat wij de vergunning oorspronkelijk op deze aspecten hebben geweigerd. Er was geen aanleiding om RHO te vragen andere onderdelen te laten toetsen. Deze onderdelen zijn getoetst bij de beoordeling van de vergunningaanvraag.*

**35) Het rapport van RHO geeft aan dat de parkeerproblematiek achter het gebouw wordt opgelost. Kunt u aangeven welke parkeerproblematiek wordt opgelost? Achter welk gebouw? Wie is hier verantwoordelijk voor en wie draagt de financiële kosten?**

*In het rapport van RHO wordt geen oordeel gegeven over de parkeerproblematiek. Hen is alleen gevraagd te kijken naar de stedenbouwkundige inpassing.*

**36) Zijn er bij de realisatie van de parkeerplaatsen rondom Kloosterstraat 9 - 11 nog andere partijen betrokken in zake tot sloop of aanpassing van huidige bouwwerken? O.a. op erfscheidingen. En welke relatie heeft dit met betrekking tot de haalbaarheid van dit plan?**

*De initiatiefnemer dient contact te zoeken met de eigenaren van overige bestaande gebouwen om eventuele (sloop)werkzaamheden af te stemmen die nodig zijn om het bouwplan te realiseren.*

**37) Wij vragen ons af of RHO in haar advies wel rekening gehouden heeft met de parkeeropgave van het MFC die op hetzelfde terrein is gesitueerd. De totale parkeercapaciteit van het nieuwe complex en MFC schiet immers te kort.**

*Aan RHO is gevraagd om een second opinion over stedenbouwkundige aspecten van het plan. Een oordeel over het parkeren maakte geen onderdeel uit van de opdracht. Het rapport van RHO geeft slechts het*



*volgende aan: "achter het bestaande kleinere monumentale gebouw aan de Kloosterstraat worden de benodigde parkeervoorzieningen aangelegd".*

**38) In voorbereiding op dit plan is een gemeentelijk monument a/d Kloosterstraat 9-11 gesloopt door de initiatiefnemer. Dat het betreffende bijgebouw tot monument behoort blijkt uit een collegebesluit van juni 1992, aangemerkt als gemeentelijk monument nummer 132 waar expliciet bij staat benoemd: "Een kleine schuur is aan de rechterzijde van het pand terugliggend op het erf gesitueerd".**

**a) Uit de inpassing van het planvoornemen blijkt dat dit monument plaats heeft gemaakt voor plantenbakken. Heeft u hierover bij de sloopmelding contact gehad met de initiatiefnemer? Wat zijn uw bevindingen daarin geweest? Was u op de hoogte van deze nieuwe bestemming ten tijde van de sloop?**  
*Alleen het woonhuis aan de Kloosterstraat 9-11 is aangewezen als monument. In verband met de sloopplannen heeft de monumentencommissie op 1 september 2021 een bezoek gebracht aan Kloosterstraat 9-11 om de monumentale waarde van de garage nader te beoordelen. De monumentencommissie constateerde dat de garage volledig was herbouwd. Er was geen sprake van hergebruik van originele materialen. Daarmee was er geen titel om de garage alsnog aan te wijzen als monument. Omdat er geen sprake was van fysieke monumentale kwaliteiten of monumentale status kon de sloopmelding niet geweigerd worden. De garage is gesloopt op basis van een reguliere sloopmelding. Daarbij hoeft geen plan voor een nieuwe inrichting ingediend te worden.*

**b) Waarom is dit in uw beoordeling niet meegenomen in uw plantoelichting?**

*Er was geen sprake van een monument.*

**c) Waarom gaat u de initiatiefnemer niet sommeren tot herstel van dit gesubsidieerde gemeentelijk monument welke stedenbouwkundig beeldbepalend is voor de Kloosterstraat?**

*Omdat er geen sprake was van een monument.*

**d) Welke consequenties heeft het herstel voor dit voor dit plan en het tekort aan parkeerplaatsen? Waar gaan deze dan gerealiseerd worden?**

*Gezien het feit dat er geen sprake was van een monument is er ook geen sprake van herstel.*

**39) Stikstof is een belangrijk item in de hedendaagse ruimtelijke ontwikkelingen. De Aerius berekening gaat uit van sloop van huidige bebouwing, deze bebouwing is al gesloopt voor indiening van de vergunning; waaruit wij concluderen dat de bijgevoegde berekening niet correct is. Tevens geldt deze berekening voor de gebruiksfase, waarom heeft u de bouwfase niet meegenomen? Hoe gaat u dit binnen de wettelijke kaders herstellen?**

*Er is een geactualiseerde Aeriusberekening aangeleverd. Uit het rapport blijkt dat het planvoornemen niet vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is niets te herstellen. Als er wel een vergunning nodig was geweest had de initiatiefnemer die apart aan kunnen vragen. Overigens wordt op 26 januari 2023 de Aerius calculator geactualiseerd. De berekening zal met die versie ook nog een keer opnieuw gemaakt en aangeleverd worden.*

**40) Diverse zaken uit de toelichting, die dienen te worden opgenomen in de beschikking, zijn niet opgenomen in de beschikking, hoe is er juridisch geborgd dat men daadwerkelijk de vluchtwegen, riolering, vetvang, brandveiligheid, geluidsoverlast, noodoverstorten etc. gaat realiseren, onderhouden en handhaven ten gunste van het gebruik en exploitatie van het MFC?**

*Privaatrechtelijke afspraken die gaan over het onderhoud en het gebruik van het MFC zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, huurovereenkomst en zakelijke rechten. Zaken als brandveiligheid, vluchtwegen*





*en dergelijke zijn getoetst bij de beoordeling van de vergunningaanvraag. Indien blijkt dat deze zaken na een melding niet voldoen aan de vergunning en regelgeving, dan zal de vergunninghouder daarop (juridisch) worden aangesproken.*

**41) Adviesbureau Aelmans stelt: Eén van de belangrijkste voorwaarden betreft het in samenwerking met de gemeente Helmond (eigenaar MFC) aanpassen van de installaties zodanig dat de geluidimmissie van alle installaties tezamen ter plaatse van het maatgevende toetspunt niet hoger is dan 25 dB(A). Waarom is deze voorwaarde niet opgenomen in de omgevingsvergunning?**

*Het akoestisch onderzoek maakt integraal onderdeel uit van de vergunning. Het onderzoek is getoetst door de Omgevingsdienst. De voorwaarden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning.*

**42) Bij de geluidsonderzoeken is uitgegaan van het huidig gebruik van MFC en Fanfare in plaats van de planologische functie. Conform de planologische functie mag de Fanfare dezelfde activiteiten ontplooiën als het MFC. Bovendien is de fanfare ook in bezit van een horecavergunning. Waarom heeft u dit niet meegenomen in uw geluidsonderzoeken en de maatregelen? En welk gevolg heeft dit in relatie tot uw toezegging dat zowel MFC als fanfare geen beperking in hun functionaliteit gaan krijgen? Heeft u met betrekking tot de aanpak van de geluidsonderzoeken overleg gevoerd met de Fanfare?**

*Er is een akoestisch onderzoek opgesteld op basis van de bestaande installaties. Dit onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst heeft geadviseerd enkele voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning van het gezondheidscentrum waarmee ook in de toekomst zowel de woningen als het MFC en de fanfare niet worden beperkt in hun functioneren. Die voorwaarden zijn overgenomen als voorschriften in de vergunning en daarmee zijn deze geborgd.*

**43) De door adviesbureau Aelmans voorgeschreven maatregelen in het MFC hebben impact op de gebruiksmogelijkheden, daglicht, vloeroppervlakte etc. Zijn deze maatregelen al afgestemd met de huurder? En hoe verhouden deze maatregelen zich met uw uitspraak dat er geen enkele inperking van de gebruiksmogelijkheden van het MFC zouden plaatsvinden?**

*Er moeten enkele technische aanpassingen gedaan worden aan het MFC die betrekking hebben op het geluid. Deze leveren geen beperkingen op voor het functioneren van het MFC. In de huurovereenkomst met de huurder zijn voorwaarden omtrent het uitvoeren van eventuele werkzaamheden vastgelegd.*

**44) Uit de planologische onderbouwing blijkt volgens dit citaat: "Resumerend worden de appartementen feitelijk uitgevoerd als aanleunwoningen" dat de betreffende woningen aanleunwoningen worden. Conform de definitie van de rijksoverheid horen aanleunwoningen nabij een zorginstelling zoals een verzorgingshuis of verpleeghuis. Er dient dus sprake te zijn van een samenwerking met een zorginstelling. Echter, u stelt dat de bewoners zelf een zorgaanbieder kunnen contracteren. Hoe heeft u met de initiatiefnemer geborgd dat er ook daadwerkelijk aanleunwoningen in samenwerking met een zorgaanbieder en een verpleeghuis worden gerealiseerd en geëxploiteerd? Wat zijn de consequenties wanneer dit niet gebeurt? Volgens onze adviseur komt de initiatiefnemer dan in ieder geval 12 parkeerplaatsen te kort voor het realiseren van deze plannen.**

*De woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige serviceflat woningen. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. Gezien de aanwezigheid van alle voorzieningen kan worden gezegd dat de appartementen feitelijk uitgevoerd worden als aanleunwoningen. Het zijn echter geen aanleunwoningen in de strikte betekenis van het woord omdat er geen rechtstreekse koppeling is met een verpleeghuis of verzorgingshuis. Het plan voldoet aan de parkeernormen voor serviceflat.*



**45) Waarom worden de woningen niet gebouwd conform het Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen en Zorg in plaats van levensloopbestendigheid?**

*Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen of hij wel of niet wil bouwen volgens het Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen en Zorg. In dit geval heeft de initiatiefnemer daar niet voor gekozen, maar kiest hij voor levensloopbestendige woningen. Voor de omgevingsvergunning is het Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen en Zorg geen toetskader.*

**46) Met de plattegronden van de appartementen die door u zijn vergund kan vastgesteld worden dat zorgverlening niet mogelijk is conform de richtlijnen van Woonkeur. Dit staat haaks op de exploitatie van aanleunwoningen. Hoe gaat u ervoor zorgen dat deze appartementen daadwerkelijk als aanleunwoningen met zorg gaan functioneren?**

*De woningen worden niet conform het handboek Woonkeur Nieuwbouw Pluspakket Wonen en Zorg gerealiseerd. De woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige serviceflat woningen. Zie ook het antwoord op vraag 45.*

**47) Heeft er een onafhankelijk bewonersonderzoek naar de wenselijkheid van een gezondheidscentrum plaatsgevonden? Wat zijn de consequenties van de locaties van de diverse zorgaanbieders in Stiphout? Dit gaat onvermijdelijk leiden tot (nog meer) leegstand en spookpanden en aan de Dorpsstraat.**

*Er heeft geen bewonersonderzoek plaatsgevonden. Een gezondheidscentrum met diverse medische functies en met daaraan gerelateerde levensloopbestendige woningen is in onze ogen een wenselijke aanvulling voor Stiphout. We verwachten daarom niet dat deze ontwikkeling zal leiden tot extra leegstand.*

**48) Feit is dat welk standpunt het college ook zou hebben ingenomen een gang naar de rechter onvermijdelijk is waardoor het centrum van Stiphout op die plek nog wel een paar jaar een bouwput zal blijven. Wat gaat het college doen om partijen alsnog aan tafel te krijgen zodat dit doemscenario voorkomen wordt?**

*Nu de omgevingsvergunning is verleend dient het recht zijn beloop te hebben. Indien partijen kiezen voor een gang naar de rechter, dan zal iedereen diens uitspraak moeten afwachten.*

**49) Wat gaat het college in algemene zin doen om sloopactiviteiten te voorkomen totdat nieuwbouwplannen definitief zijn, zodat voorkomen wordt dat de stad een verpauperde indruk maakt?**

*Het wel of niet slopen van bestaande panden is een afweging en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar. Er gelden regels voor het wel of niet mogen slopen van gebouwen; deze zijn neergelegd in het Bouwbesluit.*

**50) Het bouwinitiatief van Manders even verderop in de Dorpsstraat loopt eveneens weer vertraging op door allerlei juridische complicaties. Is of gaat de gemeente Helmond in gesprek met de familie Manders om te bezien op welke wijze hier alsnog een spoedige ontwikkeling plaats kan vinden?**

*Er is regelmatig ambtelijk en bestuurlijk contact met de vergunninghouder van Dorpsstraat 55, 55a en 55b. Daarbij benadrukken wij steeds het belang van de voortgang van deze ontwikkeling voor het functioneren en de beleving in Stiphout. De grond is echter eigendom van de vergunninghouder en daarom zal de gemeente blijven wijzen op het algemeen belang. Volgens onze laatste informatie zouden de woningen binnenkort in de verkoop komen.*

**51) Wij hebben niet de volledige set aan vergunningsstukken ontvangen (bouwtekeningen etc.) en baseren onze informatie nu op de stukken die openbaar zijn gemaakt op ruimtelijke plannen. Wij hebben u verzocht deze hele set te verstrekken, kunt u dit alsnog doen?**

*U heeft deze eind december reeds ontvangen.*



*Burgemeester en wethouders van Helmond*

*Mevr. P.J.M.G. Blanksma-Van den Heuvel  
burgemeester*

*H.J. de Ruiter  
secretaris*

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 9 september 2022 10:07  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Second opinion advies op een stedenbouwkundige toetsing . Ontwikkeling dorpsstraat 38  
**Bijlagen:** College voorstel.pdf; 2021-x1642 olo 6224303 gezondheidscentrum met appartementen ontw weigeri....pdf

Beste heer

Naar aanleiding van het telefonisch contact dat er is geweest met mijn collega heb ik uw naam als contactpersoon doorgekregen.

T.b.v. een zorgvuldige besluitvorming zijn we op verzoek van het college van de gemeente Helmond op zoek naar een onafhankelijk adviesbureau die een "second-opinion" advies op een stedenbouwkundige toetsing voor een vergunningaanvraag met de uitgebreide procedure uit kan brengen. Het betreft het bouwplan voor het oprichten van een gezondheidscentrum met daarboven appartementen gelegen aan de Dorpsstraat in de wijk Stiphout. Het bouwplan is ambtelijk o.a. stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Het te beoordelen aspect betreft specifiek en uitsluiten het standpunt dat: "het verlenen van medewerking met toepassing van de planologische afwijkingmogelijkheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo wordt niet gerechtvaardigd geacht, omdat het volume van het gebouw, bestaande uit drie volledige bouwlagen en een aan de straatzijden terugliggende vierde bouwlaag, leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse, en daarmee van de ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht in Stiphout".

Van belang is de onafhankelijkheid van de second opinion volstrekt geborgd is en deze zich beperkt tot stedenbouwkundige de aspecten die het college heeft aangegeven in het besluit.

Bijgevoegd:  
Ambtelijke Collegevoorstel (College voorstel.Pdf)  
College besluit ( 2021-x1642.....Pdf)

De overige voor de toetsing benodigde documenten zijn te downloaden via deze link <https://we.tl/t-uOwYZSmxl3>

Graag ontvangen we zsm een offerte voor de uit te voeren werkzaamheden. Het advies dient maximaal 2 weken na opdrachtverlening te worden geleverd.

Indien er nog vragen of opmerkingen zijn, neem gerust contact met mij op.

Gemeente Helmond



Postbus 950, 570 AZ Helmond  
Weg op den Heuvel 35, 5701 NV Helmond  
Tel.

## Advies aan Burgemeester en Wethouders

<b>Inzake bezwaar</b>	<b>1.2022.0059.002</b>
Bezwaarmaker Adres	Vereniging Fanfare De Vooruitgang Kloosterstraat 5 5708 GM HELMOND
Gemachtigde	de heer mr. A.C.P.M. van Dun Postbus 772 5000 AT TILBURG
Datum ontvangst	20 april 2022

---

### Inleiding

Bezwaar is aangetekend door Vereniging Fanfare De Vooruitgang tegen het besluit waarbij afwijzend is besloten op het verzoek om handhavend op te treden ex artikel 2.3 aanhef onder b van de Wabo juncto artikel 2.22, lid 2 van de Wabo tot naleving van de voorschriften behorende bij de bouwvergunning voor het oprichten van een multifunctioneel centrum inzake de parkeervoorzieningen op het perceel gelegen aan de Dorpsstraat-Kloosterstraat in Helmond.

Het bezwaarschrift is voor advies in handen gesteld van de commissie bezwaarschriften.

Op 8 september 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. De commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) is als volgt samengesteld:

- de heer mr. E.T. de Jong (voorzitter);
- mevrouw mr. M. Karnata-Jovic (lid);
- mevrouw mr. M. Grootjans (lid).

Voorts waren ter ondersteuning van de commissie aanwezig:

- mevrouw mr. M. Croes (secretaris);
- de heer mr. N. Vlaskamp (notulist).

Bezwaarmaker is met haar gemachtigde, de heer mr. A.C.P.M. van Dun van MannaertsAppels advocaten, verschenen.

Het college van burgemeester en wethouders is vertegenwoordigd door de heer mr. J.L.G. Niederer van Dirkwager N.V. en de heer mr. L. Nuyts werkzaam bij de gemeente Helmond. In het vervolg zal het college van burgemeester en wethouders worden aangeduid als "het college".

### Advies

Naar het oordeel van de commissie is het bezwaarschrift gegrond.

### Ontvankelijkheid

Bezwaarmaker is ontvankelijk. Artikel 1:2 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is iemand belanghebbende als sprake is van een objectief, persoonlijk, eigen, rechtstreeks bij het besluit betrokken en actueel belang. Uitgangspunt is dat degene die rechtstreeks gevolgen van enige betekenis ondervindt van een besluit belanghebbende is bij dat besluit.

Bezwaarmaker is eigenaar van een pand aan de Kloosterstraat. Bezwaarmaker en bezoekers maken gebruik van het parkeerterrein dat vóór het pand ligt.

De huidige eigenaar, de Stichting GHC Stiphout, heeft inmiddels de bestrating van het parkeerterrein verwijderd en een gedeelte van het parkeerterrein omheind met bouwhekken. Bezwaarmaker en bezoekers van de vereniging kunnen hierdoor geen gebruik meer maken van het parkeerterrein. De commissie is dan ook van oordeel dat bezwaarmaker als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Voorts is het bezwaarschrift ingediend binnen de daarvoor geldende termijn van zes weken en voldoet ook aan de overige eisen die de wet aan een bezwaarschrift stelt (artikel 6:5 en artikel 6:7 Awb).

### **Procedure**

- Op 20 april 2022 heeft de gemachtigde van bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend tegen het afwijzend besluit op het verzoek om handhavend op te treden ex artikel 2.3 aanhef onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.22 lid 2 van de Wabo tot naleving van de voorschriften behorende bij de bouwvergunning voor het oprichten van een Multifunctioneel Centrum inzake de parkeervoorzieningen.
- Op 16 augustus 2022 heeft de gemachtigde van het college een verweerschrift ingediend.
- Op 8 september 2022 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden.

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt.

Voor het standpunt van partijen wordt verwezen naar het door de gemachtigde ingediende bezwaarschrift, het verweerschrift en het verhandelde ter zitting.

### **Gronden van bezwaar**

1. Er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid om af te zien van handhaving op grond van het voorschrift verbonden aan de bouwvergunning uit 2004. Als het al onmogelijk zou zijn voor het college om de overtreding op te heffen dan is dat een situatie waarin het college zichzelf heeft gebracht en dus voor eigen rekening en risico als overtreder komt.
2. Het college had bij het verlenen van de vergunning in 2004 en daarna ervoor moeten zorgen dat hij het voorschrift kon nakomen en kon blijven nakomen.
3. Het is niet onmogelijk om de overtreding op te heffen. Van het college mag verwacht worden dat hij afspraken maakt met de huidige eigenaar van het parkeerterrein.

### **Overwegingen commissie**

Op 30 juni 2004 heeft het college een bouwvergunning met vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan verleend aan de gemeente voor het oprichten van een Multifunctioneel Centrum aan de Dorpsstraat 40 (tevens Kloosterstraat 4 en 5) in Stiphout. In de bouwvergunning is onder andere het volgende voorschrift opgenomen:

*b. de gevraagde bouwvergunning te verlenen mits gebouwd wordt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening voor deze gemeente, zulks onder voorwaarde dat: op het bij het multifunctioneel centrum behorende terrein ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen 24 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en in stand gehouden.*

Op de situatietekening is het parkeerterrein duidelijk weergegeven zodat dit onderdeel uitmaakt van de verleende vergunning. Stichting GHC Stiphout, de huidige eigenaar van het parkeerterrein, heeft de bestrating van het parkeerterrein verwijderd en een gedeelte van het terrein omheind met bouwhekken. Het college stelt zich op het standpunt dat hij niet handhavend kan optreden, omdat hij geen eigenaar is van het perceel waarop het parkeerterrein ligt en geen zeggenschap daarover heeft. Volgens het college betreft dit een bijzondere omstandigheid om af te zien van handhavend optreden. Tevens stelt het college zich op het standpunt dat het parkeerterrein niet openbaar is en het voor hem onmogelijk is om naleving van het vergunningvoorschrift af te dwingen. De commissie deelt deze standpunten van het college niet.



In artikel 2.25 lid 1 Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning voor eenieder geldt die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

De gemeente, als vergunninghouder, moet dus op grond van dit artikel er voor zorgen dat de aangelegde parkeerplaatsen in stand worden gehouden. In casu heeft de gemeente dit niet gedaan en is sprake van een overtreding.

Volgens vaste rechtspraak moet het college wanneer het bevoegd is om handhavend op te treden als er sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift, in beginsel van die bevoegdheid gebruik maken. Het college komt slechts een beperkte beleidsruimte toe om in een dergelijk geval niet te handhaven. Het al dan niet rechthebbende zijn van het perceel waarop het parkeerterrein ligt is niet relevant voor de bevoegdheid van het college om publiekrechtelijk handhavend te kunnen optreden. Volgens de commissie is dit dan ook geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan het college kan afzien van handhavend optreden.

Voor wat betreft het aangevoerde argument dat het college niet handhavend kan optreden omdat het geen openbaar parkeerterrein betreft verwijst de commissie naar het advies in de bezwaarzaak van Beheerstichting Multifunctioneel Centrum waarin zij heeft toegelicht waarom volgens haar wel sprake is van een openbaar parkeerterrein. Zelfs als geen sprake zou zijn van een openbaar parkeerterrein dan moet het college als vergunninghouder ervoor zorgen dat hij het voorschrift kan blijven nakomen. Het is voor eigen rekening en risico van het college als dit niet is gebeurd. Dit is dus volgens de commissie ook geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan het college kan afzien om handhavend op te treden.

## **Conclusie**


Er is sprake van een overtreding. Van bijzondere omstandigheden op grond waarvan van handhaving kan worden afgezien is niet gebleken. De commissie adviseert het college, gelet op de beginselplicht tot handhaving, om handhavend op te treden.

## **Advies**

De commissie adviseert het college om het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen. Voorts adviseert de commissie het verzoek om een proceskostenvergoeding toe te kennen.

Helmond, 8 september 2022  
Bezwaarschriftencommissie kamer I

**De voorzitter,**



**de heer mr. E.T. de Jong**

**de secretaris,**



**mevrouw mr. M. Croes**



0

## Advies aan Burgemeester en Wethouders

<b>Inzake bezwaar</b>	<b>1.2022.0060.001</b>
Bezwaarmaker Adres	Beheerstichting Multifunctioneel Centrum Stiphout Wilde Wingerd 118 5708 DL HELMOND
Gemachtigde	A.C.P.M. van Dun Postbus 772 5000 AT TILBURG
Datum ontvangst	20 april 2022

---

### Inleiding

Bezwaar is aangetekend tegen het besluit van 8 maart 2022, verzonden 10 maart 2022, waarbij afwijzend is besloten op het verzoek van bezwaarmaker om handhavend op te treden tegen het afsluiten van het parkeerterrein aan de Kloosterstraat in Helmond door de Stichting GHC Stiphout (hierna: GHC).

Het bezwaarschrift is voor advies in handen gesteld van de commissie bezwaarschriften.

Op 8 september 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. De commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) is als volgt samengesteld:

- de heer mr. E.T. de Jong (voorzitter);
- mevrouw mr. M. Karnata-Jovic (lid);
- mevrouw mr. M. Grootjans (lid).

Voorts waren ter ondersteuning van de commissie aanwezig:

- mevrouw mr. M. Croes (secretaris);
- de heer mr. N. Vlaskamp (notulist).

Bezwaarmaker is met haar gemachtigde, de heer mr. A.C.P.M. van Dun van MannaertsAppels Advocaten, verschenen.

Het college van burgemeester en wethouders is vertegenwoordigd door de heer mr. J.L.G. Niederer van Dirkwager N.V. en de heer mr. L. Nuyts werkzaam bij de gemeente Helmond. In het vervolg zal het college van burgemeester en wethouders worden aangeduid als "het college".

### Advies

Naar het oordeel van de commissie is het bezwaarschrift gegrond.

### Ontvankelijkheid

Bezwaarmaker is ontvankelijk. Artikel 1:2 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is iemand belanghebbende als sprake is van een objectief, persoonlijk, eigen, rechtstreeks bij het besluit betrokken en actueel belang. Uitgangspunt is dat degene die rechtstreeks gevolgen van enige betekenis ondervindt van een besluit belanghebbende is bij dat besluit. Bezwaarmaker huurt een ruimte in het Multifunctioneel Centrum aan de Kloosterstraat van de gemeente Helmond. Bezwaarmaker en bezoekers van het Multifunctioneel Centrum maken gebruik van het parkeerterrein aan de Kloosterstraat dat vóór het Multifunctioneel Centrum ligt. De huidige eigenaar van het parkeerterrein, GHC, heeft de bestrating van het parkeerterrein verwijderd en een gedeelte van het parkeerterrein omheind met bouwhekken. Bezwaarmaker en bezoekers van het Multifunctioneel





Centrum kunnen hierdoor geen gebruik meer maken van het parkeerterrein. De commissie is dan ook van mening dat bezwaarmaker als belanghebbende kan worden aangemerkt. Voorts is het bezwaarschrift ingediend binnen de daarvoor geldende termijn van zes weken en voldoet ook aan de overige eisen die de wet daaraan stelt (art. 6:5 en art. 6:7 Awb).

### **Procedure**

- Op 20 april 2022 heeft de gemachtigde van bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend tegen het afwijzend besluit op het verzoek om handhavend op te treden tegen het afsluiten van het parkeerterrein aan de Kloosterstraat in Helmond door GHC.
- Op 16 augustus 2022 heeft de gemachtigde van het college een verweerschrift ingediend.
- Op 8 september 2022 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden.

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt.

Voor het standpunt van partijen wordt verwezen naar het door de gemachtigde ingediende bezwaarschrift, het verweerschrift en het verhandelde ter zitting.

### **Gronden van bezwaar**

1. Bezwaarmaker is van mening dat het parkeerterrein door verjaring openbaar is geworden.
2. In het advies van Dirkzwager van Legal & Taks van 1 september 2022 wordt niet betwist dat het parkeerterrein al vanaf de jaren 70 bestaat en voor iedereen openbaar toegankelijk was. Er wordt slechts betwist dat het parkeerterrein daardoor een openbare weg in de zin van de Wegenwet is geworden.
3. Nu dit parkeerterrein minstens dertig jaar onafgebroken voor iedereen toegankelijk is geweest is op grond van artikel 4 lid 1 aanhef onder 1 Wegenwet sprake van een openbare weg. Stichting GHC Stiphout moet verkeer dulden en mag het parkeerterrein niet afsluiten en afbreken.
4. Het college stelt zich ten onrechte op het standpunt dat de overgelegde getuigenverklaringen niet als bewijs van de openbaarheid van de weg kunnen dienen. Het college gaat ten onrechte uit van de veronderstelling dat voor elke dag van de bewuste periode van 30 jaar aangetoond moet worden dat het parkeerterrein openbaar toegankelijk was.
5. Als de verjaring gestuit kan worden omdat het parkeerterrein één dag afgesloten is geweest dan moet het college dat bewijzen. Gelet op artikel 4 lid 2 Wegenwet moet het parkeerterrein echter gedurende een tijdvak van tenminste één jaar afgesloten zijn geweest.
6. Bezwaarmaker heeft met het historisch en feitenonderzoek en vele bewijsmiddelen aangetoond dat het parkeerterrein door verjaring openbaar is geworden. In eerdergenoemd advies wordt ook aangegeven dat het openbare gebruik kan worden aangetoond met luchtfoto's en verklaringen.
7. Erfdienstbaarheid staat niet aan openbaarheid in de weg omdat openbaarheid nog niet inhoudt dat daar in- en uitwegen mochten uitkomen en dat daar containers geplaatst mogen worden. Alle bewoners en bezoekers van Stiphout (Helmond) gebruikten het parkeerterrein.
8. Dat het parkeerterrein deel uitmaakt van het gehuurde betekent niet dat anderen daar geen gebruik van mochten maken.
9. Volgens bezwaarmaker zijn er indicaties dat het college het parkeerterrein onderhouden heeft.
10. Volgens het eerdergenoemde advies zou sinds 2002 een bordje aangegeven dat het terrein eigendom is van café-zaal 't Aambeeld. Er is voldoende bewijs dat dit niet juist is en dat het bordje pas na 2010 of zelfs later is geplaatst.

### **Overwegingen commissie**

Het college is in beginsel verplicht om handhavend op te treden als sprake is van een overtreding. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan het college hiervan afzien. Dit kan zich voordoen als sprake is van onevenredigheid of een concreet zicht op legalisatie van de overtreding.

De eerste vraag die de commissie dient te beoordelen is of er sprake is van een overtreding.



Bezwaarmaker is van mening dat sprake is van een overtreding omdat volgens haar de Stichting GHC Stiphout het parkeerterrein niet mag afsluiten en onbruikbaar mag maken, omdat het een openbaar parkeerterrein betreft.

Het staat niet meer ter discussie dat het parkeerterrein begin jaren tachtig is gerealiseerd en feitelijk door een ieder die dat wil wordt gebruikt en voor een ieder toegankelijk is geweest. Thans is alleen nog aan orde de vraag of het parkeerterrein gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest of dat deze periode is gestuit door een situatie die de openbaarheid ervan heeft verhinderd. Volgens het college is dat het geval omdat er evenementen op het parkeerterrein zijn gehouden en in ieder geval vanaf 2007 jaarlijks een volleybalevenement heeft plaatsgevonden. Voorts is volgens het college de op het parkeerterrein gevestigde erfgoedbaarheid een contra-indicatie van de openbaarheid van het parkeerterrein.

Op grond van artikel 2.1.5.1. lid 1 Algemene Plaatselijke Verordening Helmond 2020 (APV) is het verboden een weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie ervan als dat gebruik onder andere de bruikbaarheid van de weg belemmert of kan belemmeren.

Artikel 4 van de Wegenwet bepaalt het volgende:

'...1. Een weg is openbaar: I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest...'

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2013:2109 en ECLI:NL:RVS:2015:3727) dat een weg niet reeds voor een ieder toegankelijk is in de zin van artikel 4, eerste lid, aanhef en onder I Wegenwet, indien gedurende dertig achtereenvolgende jaren een ieder in de feitelijke mogelijkheid is geweest die weg te betreden. Dat betreden moet tevens niet wederechtelijk zijn geweest en met name dus niet tegen de kenbaar gemaakte wil van de rechthebbende zijn geschied. Dit betekent, zoals ook de Hoge Raad heeft overwogen in zijn arrest van 29 oktober 1934 (AB 1935, p. 326), dat het fysiek afsluiten van een weg of het plaatsen van een bordje met het opschrift "Verboden toegang"- waarmee de wil van de rechthebbende dat de weg niet voor een ieder toegankelijk is kenbaar is gemaakt, - het tijdvak van dertig jaren als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder I, doorbreekt, ook al geschiedt dat slechts korte tijd.

Volgens de commissie volgt uit deze rechtspraak dat uit het fysiek afsluiten van het parkeerterrein moet blijken dat de rechthebbende wil dat het parkeerterrein niet voor een ieder toegankelijk is. Dit is bij het plaatsvinden van een evenement niet het geval. Tijdens het plaatsvinden van een evenement wil de rechthebbende op het parkeerterrein niet verhinderen dat het parkeerterrein door een ieder wordt gebruikt. De rechthebbende wil alleen dat het parkeerterrein tijdelijk, ten tijde van het evenement, niet gebruikt wordt als parkeerterrein omdat daar een evenement plaatsvindt. Dat evenement is voor een ieder openbaar toegankelijk en mag een ieder bijwonen. Dit is ook het geval bij bijvoorbeeld een kermis of een markt op een openbare weg of openbaar parkeerterrein. Het tijdelijk niet kunnen gebruiken van een weg in verband met een evenement betekent niet dat daarmee de wil kenbaar is gemaakt dat de weg niet voor een ieder toegankelijk is. Door het plaatsvinden van een evenement verliest het parkeerterrein niet zijn openbaarheid.

De commissie is dan ook van oordeel dat de periode van 30 jaar waarin het parkeerterrein aan de Kloosterstraat feitelijk door een ieder werd gebruikt en voor iedereen toegankelijk was niet gestuit is door het plaatsvinden van evenementen gedurende telkens een korte periode.

Wat betreft de erfgoedbaarheden op een gedeelte van het parkeerterrein merkt de commissie het volgende op: het parkeerterrein is pas sinds 2010 openbaar geworden door verjaring. Er was dus een reden om vóór 2010 de erfgoedbaarheden te vestigen omdat toen geen sprake was van een openbare weg. De erfgoedbaarheden zijn slechts op een smal gedeelte van het parkeerterrein gevestigd en beperken zich tot de gebruikers van het winkelcentrum, het Multifunctioneel Centrum en het gebouw van Vereniging Fanfare De Vooruitgang. Uit de door bezwaarmaker overgelegde getuigenverklaringen blijkt echter dat al vanaf de jaren tachtig de opeenvolgende rechthebbenden toegelaten hebben dat alle bewoners en bezoekers van Helmond hun auto op dat parkeerterrein parkeerden. Volgens de commissie is in casu de erfgoedbaarheid dan ook geen contra-indicatie van de openbaarheid van het parkeerterrein.



## Conclusie

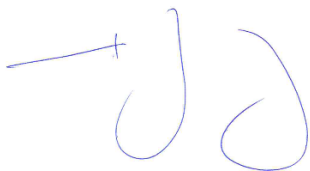
Het parkeerterrein is op grond van het bovenstaande naar het oordeel van de commissie openbaar en had niet afgesloten en onbruikbaar gemaakt mogen worden. Er is sprake van een overtreding. Van bijzondere omstandigheden op grond waarvan van handhaving kan worden afgezien is niet gebleken. De commissie adviseert het college, gelet op de beginselplicht tot handhaving, om handhavend op te treden.

## Advies

De commissie adviseert het college om het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen. Voorts adviseert de commissie het verzoek om een proceskostenvergoeding toe te kennen.

Helmond, 8 september 2022  
Bezwaarschriftencommissie kamer I

**De voorzitter,**



**de heer mr. E.T. de Jong**

**de secretaris,**



**mevrouw mr. M. Croes**

