



Aan de leden van de gemeenteraad

## Raadsinformatiebrief 129

Helmond, 29 november 2022  
Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning Dorpsstraat 38 Stiphout

Zaaknummer: 51144578

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u dat het college heeft besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een gezondheidscentrum met 19 appartementen aan de Dorpsstraat 38 te Stiphout. Het is niet gebruikelijk dat wij uw raad op deze manier informeren over verleende vergunningen, maar gezien de aandacht die dit onderwerp het afgelopen anderhalf jaar getrokken heeft, maken wij daar deze keer een uitzondering op. In het onderstaande leest u hoe wij tot ons besluit gekomen zijn.

### Proces tot nu toe

Het plan voor een gezondheidscentrum en 19 appartementen is in juli 2021 bij ons ingediend. Vanwege de relatie met het naastgelegen multifunctioneel centrum De Smed en het (particuliere) gebouw van fanfare De Voortuitgang waren de meningen over het plan vanaf het eerste begin erg verdeeld. In april van dit jaar besloot het college om de vergunning niet te verlenen. Het college stelde zich op het standpunt dat de voorgestelde bouwhoogte van vier lagen – ook al ligt de vierde bouwlaag terug aan de straatzijde – niet past binnen de ruimtelijke kaders zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd en dat dit leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en de ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht in Stiphout. Daarmee week het college af van het advies van de Welstandscommissie. Dit besluit van het college is ter inzage gelegd en er zijn 36 zienswijzen op ingediend. Van de indieners van de zienswijzen waren er 35 vóór de bouwplannen; één indiener was tegen. U vindt de Nota van zienswijzen in de bijlage.

Het afwegen van alle verschillende – en soms tegenstrijdige – belangen was en is noodzakelijk. Om die reden heeft de besluitvorming ook langer geduurd dan gebruikelijk. Om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen hebben wij de volgende stappen gezet:

- a. de zienswijzen zijn beoordeeld door Wolters Kluwer, een gespecialiseerd juridisch adviesbureau. Zij komen tot de conclusie dat het argument van het college dat het beoogde gebouw niet past binnen het dorpsgezicht van Stiphout juridisch niet houdbaar is.
- b. omdat deze conclusie haaks staat op het eerder door het college genomen besluit is vervolgens aan stedenbouwkundig bureau RHO Adviseurs een second opinion gevraagd op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. RHO concludeert dat het gebouw qua plaatsing, volume, opbouw en vormgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Zij volgen dus het oorspronkelijke advies van de Welstandscommissie. Het rapport van RHO vindt u in de bijlage.

Op basis van alle voorliggende stukken en met in achtneming van alle betrokken belangen heeft het college het besluit genomen om de omgevingsvergunning te verlenen. Wij realiseren ons dat niet alle belanghebbenden het hiermee eens zullen zijn. Echter, het college staat voor de taak om op basis van alle beschikbare informatie een weloverwogen keuze te maken tussen veel en soms tegenstrijdige belangen. In de brede afweging waar wij als college voor staan, heeft het feit dat de oorspronkelijke weigering van de vergunning op juridische gronden onhoudbaar is, het zwaarst gewogen.



## **Handhavingsverzoeken voormalig parkeerterrein**

Behalve de aanvraag voor de omgevingsvergunning speelt op hetzelfde perceel een handhavingsverzoek dat zich richt op het voormalige parkeerterrein. Dit parkeerterrein is eigendom van de initiatiefnemer van het gezondheidscentrum. De initiatiefnemer heeft het parkeerterrein laten verwijderen. Daartegen zijn twee handhavingsverzoeken ingediend met als motivatie dat het parkeerterrein een openbaar karakter heeft. De gemeente heeft deze handhavingsverzoeken afgewezen. Daarop volgde een procedure bij de bezwaarschriftencommissie die het college adviseerde de handhavingsverzoeken gegrond te verklaren. Dit advies van de bezwaarschriftencommissie hebben wij opnieuw getoetst bij Advocatenkantoor Dirkzwager. Volgens hen zijn er voldoende argumenten om uit te gaan van het niet-openbare karakter van het voormalige parkeerterrein. Wij volgen dit advies. U vindt dit advies ook in de bijlage.

## **Vervolg**

Het besluit van het college om de omgevingsvergunning te verlenen is aan zowel de initiatiefnemer als de bezwaarmakers bekend gemaakt. Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen in beroep gaan bij de rechter. Dat geldt ook als zij eerder in de procedure geen zienswijze hebben ingediend. De uitkomst van een eventuele beroepsprocedure wachten wij af. Tegen de afwijzing van de handhavingsverzoeken is eveneens beroep bij de rechter mogelijk. Uiteraard wachten wij ook hier de uitkomst van een eventuele beroepsprocedure af.

## **Bijlagen**

- Nota van zienswijzen
- Second opinion RHO Adviseurs
- Advies Advocatenkantoor Dirkzwager

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel  
burgemeester

H.J. de Ruiter  
secretaris

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
<b>Reclamantnummers 1, 9, 10, 14, 19, 23 en 24</b>	1. Reclamant geeft aan dat de roep naar goede eerstelijnszorg groeit en de zorgverleners (apothek, huisarts, tandarts, fysiotherapie) deze hulp willen bieden. Om dat te kunnen doen is een goed gezondheidscentrum noodzakelijk.	De behoefte aan een gezondheidscentrum en service-appartementen wordt door ons onderkend. Dit is verwoord in paragraaf 3.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningaanvraag. Dat was voor ons dan ook geen reden voor ons voornemen om de vergunning te weigeren. Wij hebben in onze belangenafweging echter meer gewicht toegekend aan het effect van het bouwplan op het straat- en bebouwingsbeeld in verband met de ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht in Stiphout.
		<b>Conclusie</b> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit.
<b>Reclamantnummer 2</b>	1. Waarom stagneren de ontwikkelingen voor Stiphout keer op keer, terwijl elders (Aarle-Rixtel) deze projecten wel van de grond komen? Parkeerplaatsen zijn er genoeg in de Dorpsstraat en het pleintje bij de kiosk. Een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen lijkt dus niet aanwezig te zijn. Een piek in parkeerbehoefte kan eenvoudig in de directe openbare ruimte worden opgevangen.	Van een tekort aan parkeerplaatsen dat ontstaat als gevolg van het plan is in onze optiek geen sprake. Dat was voor ons dan ook geen reden voor ons voornemen om de vergunning te weigeren. Wij lichten dat toe.  Voor het beoordelen van de omgevingsvergunningaanvraag moet alleen de parkeervraag van het gezondheidscentrum met seniorenappartementen inzichtelijk worden gemaakt (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 15 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:23, rechtsoverweging 8.1).  Een historisch parkeertekort bij een concreet bouwplan hoeft niet gecompenseerd te worden als het bouwplan niet leidt tot een verergering van het bestaande tekort.  Het gezondheidscentrum met seniorenappartementen heeft een parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de situatietekening die onderdeel uitmaken van de aanvraag, blijkt dat de parkeergelegenheid geheel op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het bouwplan leidt dan ook niet tot een toename van parkeerdruk die moet worden opgevangen in de openbare ruimte. Een eventueel parkeertekort dat zou ontstaan doordat medewerkers en bezoekers van MFC en de Fanfare niet meer op het betreffende parkeerterrein kunnen parkeren, maar in de directe omgeving, is aan te merken als een historisch parkeertekort. De nadere onderbouwing hiervan is te vinden in de reactie op het onderdeel genoemd onder punt 2 bij reclamant 5.
	2. De monumentale status van een naastgelegen pand was ook geen belemmering voor andere ontwikkelingen in andere dorpen (gelijkheidsbeginsel).	Het college beoordeelt de aanvraag die is gedaan voor het gezondheidscentrum en seniorenappartementen. Daarbij ligt de omgeving waarin dit bouwplan wordt gerealiseerd ter beoordeling voor. Waar reclamant doelt op vergelijkbare gevallen verwijzen wij naar onze reactie op het gelijkheidsbeginsel (punt 4) bij reclamant 3.

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

		<b>Conclusie</b> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit
<b>Reclamantnummer 3</b>	<p>1. Reclamant is van mening dat door het hele verloop van de behandelcyclus en het intensieve contact met de ambtenaren en verantwoordelijk wethouder het vertrouwen is ontstaan of in ieder geval de verwachting is gewekt dat de vergunning uiteindelijk door het college zou worden afgegeven. Een weigering van de vergunning is volgens reclamant dan ook in aperte strijd met het vertrouwensbeginsel. Er ontbreekt bovendien een gemotiveerde afwijking van dit gewekte vertrouwen (wat is er nu opeens anders aan de hoogte / volume dan voorheen?).</p> <p>Reclamant wijst op het volgende ter onderbouwing:</p> <p>a. Er is sinds juni 2020 contact geweest met de ambtenaren en de portefeuillehouder over het plan. Sindsdien is het stappenschema van de gemeente doorlopen waarbij eerst een bouwiniciatief-procedure is gevolgd door middel van een oriënterend initiatief, daarna een officieel initiatief, toen een schetsplan en tot slot de officiële aanvraag. Bij elke stap was de insteek om te voldoen aan de eisen van de gemeente en is positiviteit van de kant van de gemeente ervaren over het plan.</p> <p>In een ambtelijke reactie van 15 oktober 2020 werd aangegeven dat drie lagen nog steeds het stedenbouwkundige uitgangspunt was, maar het niet ondenkbaar is om dit ruimer op te vatten. In dat geval werd een degelijke onderbouwing verwacht met betrekking tot de inpassing in de omgeving met aandacht voor het historische lint</p>	<p>De zienswijze moet in het licht van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) over het vertrouwensbeginsel worden beschouwd. De Afdeling heeft in een uitspraak van mei 2019 een stappenplan uiteengezet voor de toepassing van het vertrouwensbeginsel. Dit stappenplan bestaat uit 3 stappen. Hierna lopen wij deze stappen na om te bepalen of het vertrouwensbeginsel al dan niet is geschonden.</p> <p><i>1. Juridische kwalificatie van de toezegging</i></p> <p>Eerst moet worden beoordeeld of er sprake is van een toezegging. Volgens de Afdeling is dat zo, als de uitlatingen en/of gedragingen van bijvoorbeeld een ambtenaar redelijkerwijs de indruk hebben gewekt dat er sprake is van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. De burger moet dus redelijkerwijs hebben kunnen denken dat de overheid welbewust een standpunt heeft ingenomen over de manier waarop zij haar bevoegdheid zal gaan uitoefenen.</p> <p>In casu is er geen sprake van een toezegging. Hoewel gedurende het proces voorafgaand aan de indiening van de vergunningaanvraag positief is gereageerd op het initiatief is dit altijd in de vorm van een principestandpunt geweest. Reclamant kon hieraan dus niet redelijkerwijs het vertrouwen ontlenen, dat de vergunning zou worden verleend. Het college behoudt immers haar eigen beslissingsbevoegdheid over de aanvraag. Er zijn geen uitspraken door ambtenaren of de verantwoordelijk wethouder gedaan die bestempeld kunnen worden als een welbewuste standpuntbepaling van het college over de manier waarop zij haar bevoegdheid om te beslissen op de aanvraag zal uitoefenen. Er is niet gezegd dat de vergunning verleend zou worden. Het enkele gegeven dat men in het voorproces positief heeft gereageerd op het initiatief wil niet zeggen dat er automatisch vanuit gegaan kan worden dat het college in ontwerp positief zal beschikken.</p> <p><i>2. Kan de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan worden toegerekend?</i></p> <p>Nu er geen sprake is van een toezegging, wordt aan de tweede stap niet toegekomen.</p> <p><i>3. Wat is de betekenis van het gewekte vertrouwen bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid?</i></p> <p>Nu er geen sprake is van een toezegging, wordt aan de derde stap niet toegekomen.</p> <p>Concluderend is er geen sprake van schending van het vertrouwensbeginsel, omdat er niets is toegezegd.</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

van de Dorpsstraat en de relatie met o.a. de kerk. Reclamant is met deze input aan de slag gegaan.

Op 21 januari 2021 ontving reclamant een email van de gemeente met een antwoord op zijn plan. Hierin werd aangegeven dat de toegestane bouwhoogte op het bewuste perceel drie bouwlagen is met eventueel een setback als vierde bouwlaag die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Verder zouden goede aansluitingen moeten worden gemaakt op het naastgelegen perceel aan de Dorpsstraat (MFC de Smed). In reactie daarop heeft reclamant zijn plan met inachtneming van deze opmerkingen verder vormgegeven en zodanig aangepast dat het de goedkeuring van de welstandscommissie en de stedenbouwkundige kon wegdragen.

- b. Reclamant wijst erop dat hij akkoord is gegaan met de aanbeveling van de gemeente om een gemeentelijk projectleider toe te wijzen. Dat heeft hem reeds € 20.000 (voorschot) gekost.
- c. Reclamant vermeldt dat hij een sloopvergunning heeft aangevraagd voor de sloop van Café-Zaal ‘t Aambeeld toen voor hem duidelijk was dat de gemeente in principe akkoord zou gaan met een andere invulling van het perceel. De gemeente heeft deze vergunning begin 2021 verleend zodat voor aanvang van het broedseizoen begonnen kon worden met de sloop.
- d. Reclamant wijst erop dat door hem, nadat de gemeente akkoord was gegaan met de hoofdopzet van het plan, alle benodigde

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

onderzoeken in gang zijn gezet en opdracht is gegeven voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. Over alle onderzoeken heeft in de eerste helft van 2021 afstemming plaatsgevonden met de ambtelijke diensten en alle uitkomsten zijn ook beoordeeld en akkoord bevonden. Ook werd aan een extern bureau opdracht gegeven voor een planschaderisicoanalyse. En er zijn sonderingen uitgevoerd en opdrachten verstrekt aan de elektra- en werktuigbouwkundige adviseur en het constructiebureau voor het maken van berekeningen en tekeningen van de nieuwbouw.

Alle stappen en tussenstappen zijn steeds met de ambtenaren besproken en ook teruggekoppeld met het college c.q. de portefeuillehouder. Diverse malen is ook de portefeuillehouder direct door reclamant bijgepraat over de vorderingen, zowel telefonisch als in een fysiek overleg. Ook toen de aanvraag op 14 juli 2021 was ingediend, is er nog veelvuldig contact geweest met de ambtenaren en met leden van het college, aldus reclamant.

- e. Er is door de gemeente een anterieure overeenkomst opgesteld waarin zowel de inzet en kosten van de projectleider, afspraken over afwenteling van eventuele planschade alsook de afspraken met betrekking tot de aanpassing en corrigeren van onderdelen van MFC de Smed, het gebouw dat de gemeente in eigendom heeft, zijn beschreven. Hierover is volledige overeenstemming bereikt tussen gemeente en reclamant en op verzoek van de gemeente is de overeenkomst met spoed ondertekend en nog

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

	dezelfde dag overhandigd.	
	<p>2. Reclamant heeft kennisgenomen van het ambtelijke advies aan het college over de aanvraag omgevingsvergunning. Hierin is geadviseerd om een ontwerp besluit tot vergunningverlening te nemen.</p> <p>Het college is hiervan afgeweken. In het ontwerp weigeringsbesluit is volgens reclamant geen afdoende motivering opgenomen die het besluit zou rechtvaardigen net zomin als er redenen zijn aangegeven op welke gronden het integrale ambtelijke advies terzijde wordt geschoven.</p> <p>Reclamant begrijpt niet waarom het college in ontwerp heeft besloten om te weigeren vanwege een aspect (hoogte, en in relatie daartoe de massa) waar de ambtenaren reeds meer dan een jaar geleden positief op hebben geadviseerd en waarvan het college in ieder geval vanaf 2 september 2020 op de hoogte is. Er wordt volgens reclamant compleet voorbijgegaan aan alle voorbereiding die de afgelopen tijd consciëntieus heeft plaatsgevonden en de instemming die daarop gevolgd is van de ambtelijke deskundigen en adviesorganen over alle noodzakelijke aspecten.</p> <p>Gelet hierop is het voorgenomen besluit volgens reclamant in regelrechte strijd met het principe van een goede ruimtelijke ordening alsmede met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Naast het eerdergenoemde vertrouwensbeginsel stuit het voorgenomen besluit ook op strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.</p>	<p>Vooropgesteld moet worden dat het college niet is gehouden aan een ambtelijk advies. Deze adviezen zijn niet afkomstig van een wettelijk adviseur als bedoeld in artikel 3:5, van de Algemene wet bestuursrecht. Het college maakt zijn eigen afweging en zolang hij dit goed gemotiveerd doet, is dat gerechtvaardigd. Het college hoeft daarbij niet te motiveren waarom het van het advies van de ambtenaren afwijkt.</p> <p>Reclamant wijst erop dat de motivering voor het voornemen om de vergunning te weigeren niet afdoende is. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant hebben wij geconstateerd dat de motivering inderdaad niet afdoende is. Wij stellen in het ontwerp-besluit dat 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. Wij hebben echter niet onderbouwd waarom wij deze mening zijn toegedaan. Gelet op onze reactie op punt 7 van reclamant 3 is het niet nodig om deze onderbouwing alsnog op te nemen in het besluit. Wij zijn inmiddels een andere mening toegedaan.</p>
	<p>3. Reclamant wijst erop dat als vertrekpunt voor het ontwerp de complete straatgevel van de Dorpsstraat ter hoogte van het plangebied door de architect is gevisualiseerd. Die exercitie laat</p>	<p>Wij verwijzen naar onze reactie op punt 2 van reclamant 3 hiervoor.</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

	<p>volgens hem zien dat er diverse vergelijkbare bouwvolumes aanwezig zijn in de directe nabijheid. In de vergelijking tussen het bestaande en het nieuwe profiel wordt aangetoond dat de voorgenomen bouwmassa, alhoewel groter dan het volume van het gesloopte Café-Zaal ‘t Aambeeld, zich prima verhoudt met de bestaande gebouwen in de dorpskern en passend is binnen het profiel van dit deel van de Dorpsstraat, aldus reclamant.</p>	
	<p>4. Reclamant stelt dat in de directe omgeving van het plangebied ook andere hogere gebouwen zijn toegelaten. De meest recente toegevoegde nieuwbouw (2007) in dit profiel is de Kloostertuin. Niet alleen aan de zijde van het plangebied, maar ook aan de overzijde in de Dorpsstraat is een groot wooncomplex (de Ark) met vier bouwlagen aanwezig. Een nog niet gerealiseerd complex van detailhandel en appartementen betreft het project de Manderij. Dit is schuin tegenover het perceel van reclamant gelegen (ca. 100 m) en betreft een ontwerp met 4 volwaardige verdiepingen. Hiervoor is in 2015 een omgevingsvergunning verleend.</p> <p>Daarnaast zijn volgens reclamant in de dorpse lintbebouwing hogere hoekaccenten van vier lagen vaak voorkomend, zoals dat ook op de hoek Dorpsstraat – Meester Strikstraat het geval is. In alle genoemde gevallen (binnen een straal van 150 m om het bouwplan) zelfs zonder een terugliggende vierde bouwlaag die niet zichtbaar is vanaf de straatzijde.</p> <p>Ook in andere centra van (voormalige) dorpen in Helmond worden volgens reclamant door de gemeente hogere gebouwen toegelaten. Hij wijst op het centrum van Mierlo-Hout waar zeer recent een huurappartementengebouw met vier volledige bouwlagen van Woningstichting</p>	<p>Om een beroep op het gelijkheidsbeginsel te kunnen doen, moet er sprake zijn van gelijke gevallen. De gevallen waar reclamant op wijst kunnen niet als gelijke gevallen worden beschouwd. Dat er in deze gevallen ook sprake is van vier bouwlagen betekent namelijk niet automatisch dat er sprake is van een gelijk geval. Hiervoor is bijvoorbeeld ook de locatie van belang en de ligging daar ten opzichte van panden in de omgeving. Alle genoemde voorbeelden zijn op een andere locatie gelegen dan het aangevraagde bouwplan. Elke locatie kent haar eigen specifieke kenmerken. Het aangevraagde bouwplan is gelegen naast een gemeentelijk monument, te weten een herbouwde landarbeiderswoning uit 1877. Hiermee moet rekening gehouden worden en dit is van belang voor het straat- en bebouwingsbeeld. Dat is op zichzelf al een dusdanige bijzonderheid dat niet gesproken kan worden van een gelijke situatie als de genoemde voorbeelden. Daarnaast is er sprake van een hele andere architectuur in de genoemde voorbeelden. Om die reden is er geen sprake van gelijke gevallen en dient een beroep op het gelijkheidsbeginsel dus te falen.</p>



**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

	<p>Compaen is toegestaan.</p> <p>Dit alles maakt volgens reclamant dat in strijd wordt gehandeld met het gelijkheidsbeginsel. In zijn ontwerp heeft hij, om recht te doen aan de ligging en de situatie ter plaatse, in overleg met de medewerkers van de gemeente, gekozen voor een opzet met een vierde bouwlaag die inspringt (een zogenaamde setback) op een wijze dat die vanaf de openbare weg ter plaatse niet of nauwelijks waarneembaar is c.q. ervaren wordt. Reclamant begrijpt niet waarom zijn bouwplan over een andere kam wordt geschoren dan de andere door hem genoemde projecten. Ook wordt volgens hem niet gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de eerdere medewerking aan projecten met vier bouwlagen (zelfs zonder setback) in de directe omgeving of vergelijkbare situaties in de gemeente.</p>	
	<p>5. Reclamant wijst erop dat in de raadsinformatiebrief nummer 55 van 13 april 2022 waarin de gemeenteraad is geïnformeerd over het dossier in het geheel niet wordt gerept over de stappen die hij samen met de gemeente heeft gezet in het beoordelingsproces van de aanvraag tussen juni 2020 en heden. Ook wordt hierin niet gesproken over het feit dat het ambtelijk advies over de aanvraag volledig aan de kant wordt geschoven door het college, laat staan dat gemotiveerd wordt waarom een besluit wordt genomen dat haaks staat op het ambtelijk advies.</p>	<p>In een raadsinformatiebrief wordt de raad op een zakelijke manier kort geïnformeerd over besluiten van het college die voor de raad van belang kunnen zijn. Het is daarbij niet noodzakelijk om te vermelden wat er ambtelijk is geadviseerd. Overigens is deze zienswijze voor de besluitvorming juridisch niet relevant. De raad is immers niet het bevoegde gezag om over de aanvraag te besluiten.</p>
	<p>6. Reclamant wijst erop dat nu hij erop mocht vertrouwen dat positief op de aanvraag voor het gezondheidscentrum en de seniorenappartementen zou worden beschikt, de stap is gezet om ter plaatse een tijdelijke huisartsenpraktijk te realiseren. Dit omdat de</p>	<p>Het voornemen om de vergunning te weigeren staat los van deze zienswijze. Het tekort aan huisartsen wordt door het college onderkend. Bij het voornemen om de vergunning te weigeren is echter in de belangenafweging aanvankelijk meer belang toegekend aan het effect van het bouwplan op het straat- en bebouwingsbeeld in verband met de ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht in Stiphout dan aan de behoeftevrage..</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

	<p>enige huisartsenpraktijk van Stiphout al jaren te krap in haar jas zit en daarmee de urgentie zo hoog was geworden dat de kwaliteit van de eerstelijnszorg in Stiphout in het geding was. De gemeente heeft voor de tijdelijke huisartsenpraktijk een tijdelijke omgevingsvergunning verleend in afwachting van de verwachte opleveringsdatum van het gezondheidscentrum waarin de huisartsenpraktijk wordt geïntegreerd.</p> <p>Volgens reclamant wordt in recente berichtgeving van de pers, waaronder het Eindhovens Dagblad (edities 11 en 12 mei 2022), de urgentie ook op macroniveau en door de LHV nog eens benadrukt. Bestaande huisartsenpraktijken in Eindhoven en Helmond zitten ram vol, lopen helemaal vast en hanteren noodgedwongen patiëntenstops waardoor steeds meer mensen geen nieuwe huisarts kunnen vinden. De enige huisartsenpraktijk van Stiphout loopt tegen hetzelfde probleem aan, nieuwe inwoners van Stiphout kunnen al tijden niet meer in hun eigen dorp bij de huisarts terecht. De komst van het gezondheidscentrum lost dit huisvestingsprobleem op en biedt de huisartsen weer de mogelijkheid om te groeien naar voldoende omvang om weer alle patiënten uit het dorp van goede zorg te kunnen voorzien.</p>	
	<p>7. Reclamant constateert dat het welstandsadvies over zijn bouwplan positief is. Het college is hiervan afgeweken in het voorgenomen weigeringsbesluit. Reclamant stelt dat hij in het proces niet anders heeft kunnen concluderen dan dat het college zich kon vinden in het welstandsadvies, omdat het advies er al sinds 12 april 2021 lag en er nooit enig initiatief vanuit het</p>	<p>De constatering dat bij het voorgenomen besluit wordt afgeweken van het welstandsadvies is juist. Hoewel dit advies niet overgenomen hoeft te worden, geldt er wel een motiveringsplicht voor een afwijking van het advies. Daarbij zou er reden moeten zijn om te twijfelen aan de zorgvuldige totstandkoming van het advies en de inhoud daarvan. Ook op grond van overwegingen van algemeen belang kan worden afgeweken van het welstandsadvies. Echter, zoals gezegd moet de afwijking deugdelijk en draagkrachtig worden gemotiveerd.</p> <p>In het voorgenomen besluit is een motivering opgenomen om van het welstandsadvies af te wijken. Bij</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

	<p>college is gebleken om hier tegenin te gaan. Reclamant kan dan ook niet anders dan, mede indachtig de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, concluderen dat de vergunning door het college moet worden afgegeven.</p> <p>Er ontbreekt bovendien in het ontwerp weigeringsbesluit een gemotiveerde afwijking van het welstandsadvies (waarom wordt plotseling afgeweken van het welstandsadvies en waarom heeft dit in april 2021 of de periode daaropvolgend niet geleid tot een tweede adviesaanvraag aan welstand?), aldus reclamant.</p>	<p>nader inzien moet worden geconstateerd dat deze motivering gebrekkig is en feitelijk enkel een stelling betreft die niet is onderbouwd. Een deugdelijke onderbouwing van het afwijken van het welstandsadvies is niet te geven, vanwege het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een belangrijk argument voor de afwijking was gelegen in het gelijkheidsbeginsel. Er is namelijk eerder een bouwplan afgewezen op deze locatie, omdat er 4 bouwlagen waren toegepast. Naar nu blijkt is er echter geen sprake van gelijke gevallen, omdat het eerdere initiatief een ondergrondse parkeervoorziening had en enkel voorzag in appartementen en niet in een gezondheidscentrum. Bovendien was er geen sprake van een vergelijkbare setback van de vierde verdieping. Het gelijkheidsbeginsel speelt derhalve geen rol.</li> <li>- Daarbij is het laten prevaleren van het belang van de ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht van Stiphout boven het maatschappelijke belang van voldoende huisartsen en voldoende woonhuizen niet evident.</li> </ul> <p>Ook overigens hebben wij ons ervan vergewist dat het advies van de welstandscommissie op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen een ook inhoudelijk deugt. Wij zijn van oordeel dat het ingewonnen advies zowel op het gebied van de totstandkoming als op het gebied van de inhoud deugdelijk respectievelijk concludent is. Tevens is het advies logisch en inzichtelijk.</p> <p>Kortom, wij kunnen ons vinden in de zienswijze dat in het uitgebrachte welstandsadvies geen redenen gevonden kan worden om de gevraagde vergunning te weigeren.</p>
	<p>8. Reclamant verzoekt om het voorgenomen besluit te herzien en alsnog tot vergunningverlening over te gaan. Hij zou graag in gesprek komen met het college.</p>	<p>Gelet op onderstaande conclusie is er geen aanleiding om met reclamant in gesprek te gaan.</p>
		<p><b>Conclusie</b> De zienswijze geeft voor wat betreft de motivering om af te wijken van het welstandsadvies aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen in die zin dat gelet op het gesloten karakter van het toetsingskader er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.</p>
<p><b>Reclamantnummer 5</b></p>	<p>1. Het bouwplan is niet uitvoerbaar omdat het deels wordt gerealiseerd op het parkeerterrein en dit terrein:</p> <p>a) Een openbare weg is;</p> <p>b) In een huurovereenkomst en in de</p>	<p><b>a) Openbare weg?</b></p> <p>Een deel van het bouwplan wordt gerealiseerd op de plek van het parkeerterrein dat wordt gebruikt door stichting MFC (hierna: MFC) en vereniging Fanfare de Vooruitgang Stiphout (hierna: Fanfare).</p> <p>Wij zijn van oordeel dat geen sprake is van een openbaar parkeerterrein in de zin van artikel 4 van de Wegenwet omdat:</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

	<p>bouwvergunning het gebruik van het parkeerterrein ten behoeve van MFC is opgenomen;</p> <p>c) in de toekomst beschikbaar moet blijven voor de inzameling van oud papier/karton en textiel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het parkeerterrein niet (gedurende 10 achtereenvolgende jaren) is onderhouden door de gemeente (artikel 4 lid 1 onder II Wegenwet);</li> <li>- Het parkeerterrein niet 30 jaar lang onafgebroken voor een ieder toegankelijk is geweest (artikel 4 lid 1 onder I Wegenwet). Bij verschillende evenementen is het parkeerterrein afgesloten geweest voor verkeersafwikkeling.</li> </ul> <p>Kortheidshalve verwijzen wij voor een nadere onderbouwing naar ons verweerschrift tegen de bezwaren tegen onze besluiten om niet handhavend op te treden tegen (gedeeltelijke) afsluiting van het parkeerterrein aan de Dorpsstraat te Helmond door of namens de Stichting GHC Stiphout en naleving van een aan de gemeente Helmond verleende bouwvergunning voor de oprichting van multifunctioneel centrum aan de Dorpsstraat 40. Dit verweerschrift moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.</p> <p><b>b) Parkeerterrein – Bouwvergunningvoorschrift gebruik parkeerterrein en huurovereenkomst</b></p> <p>In de verleende bouwvergunning is een voorschrift opgenomen over het gebruik van het parkeerterrein.</p> <p>In de eerste plaats zijn wij van mening dat de bouwvergunning is uitgewerkt. De bouwvergunning heeft geen eeuwige houdbaarheidsdatum. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State verliest een bouwvergunning zijn werking zodra het te bouwen bouwwerk is gerealiseerd (zie bijvoorbeeld ABRvS 3 februari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL1822).</p> <p>Zelfs als wordt aangenomen dat de bouwvergunning niet is uitgewerkt, dan geldt dat het voorschrift:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. is gericht tot de gemeente Helmond, als aanvrager van de bouwvergunning en niet tot MFC en de Fanfare;</li> <li>b. niet uitvoerbaar is omdat het parkeerterrein ligt op particuliere grond dat in eigendom is van een ander dan de gemeente. Die particulier is niet gebonden aan de voorschriften in de bouwvergunning die aan de gemeente is verleend. De gemeente heeft de afdwingbaarheid van het gebruik van het parkeerterrein als zodanig voor gebruikers van het multifunctioneel centrum ook niet (via een zakelijk recht of kettingbeding) geborgd.</li> </ul> <p>De eerder gesloten huurovereenkomst tussen de gemeente en MFC/Fanfare voor het gebruik van het gebouw, doet hier niet aan af. Het parkeerterrein is geen eigendom van de gemeente en kan daarom ook geen onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.</p>
--	---	--

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

		<p>De huurovereenkomst vormt bovendien geen evident privaatrechtelijke belemmering voor het bouwplan. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is alleen sprake als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het (bouw)plan voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Omdat de grond in eigendom is van de aanvrager en hij medewerking verleent aan het gezondheidscentrum met seniorenappartementen is sowieso geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Een huurovereenkomst is bovendien opzegbaar.</p> <p><b>c) Parkeerterrein – erfdienstbaarheid afvalcontainers</b></p> <p>In de notariële akte van levering van het parkeerterrein is een kettingbeding opgenomen voor het mogen plaatsen van een container voor oud-papier en het parkeerterrein te gebruiken voor het laden en lossen van de oud-papier container. Het kettingbeding gaat niet over een textielcontainer. De aanwezigheid van een textielcontainer wordt dus niet geborgd door het kettingbeding.</p> <p>De containers staan op het terrein dat in eigendom is van de Stichting Gezondheidscentrum Stiphout. Een vergunning voor de afvalinzameling geeft alleen aan dat op de aangewezen plek afval mag worden ingezameld. Afval mag namelijk niet door een ieder worden ingezameld.</p> <p>Het aanwijzingsbesluit kan echter niet afdwingen dat een eigenaar zijn eigen terrein niet naar eigen inzicht kan gebruiken en de containers ter plaatse moet dulden. Dit is anders als die eigenaar zich daartoe verplicht, zoals in dit geval door het accepteren van het kettingbeding.</p> <p>Dit kettingbeding is echter niet doorslaggevend voor de vraag of een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit is anders als evident is dat deze aanwezigheid aan de verwezenlijking in de weg staat en dat opheffing van het zakelijk recht niet mogelijk is. In dit geval bestaat de mogelijkheid voor Stichting Gezondheidscentrum Stiphout om het kettingbeding niet langer na te komen of te ontbinden. Mocht het vervolgens tot een procedure komen bij de burgerlijke rechter, dan is het op voorhand niet uitgesloten dat de eigenaar hierover in het gelijk gesteld wordt. De aanwezigheid van het kettingbeding is dan ook geen evidente privaatrechtelijke belemmering op grond waarvan wij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moeten weigeren. Overigens is door de aanvrager meermaals aangeboden om met MFC en de Fanfare mee te denken over een alternatieve locatie voor de container.</p> <p>Daarnaast is in de notariële akte van levering van het parkeerterrein een erfdienstbaarheid gevestigd voor de ontsluiting van het gebouw van MFC en de Fanfare via het parkeerterrein van en naar de Kloosterstraat. Deze mogelijkheid blijft bestaan zodat de erfdienstbaarheid niet in de weg staat aan de realisering van het bouwplan.</p>
	<p>2. Er ontbreekt voldoende parkeergelegenheid.</p>	<p>Uit paragraaf 5.5 Verkeer en parkeren van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeergelegenheid is geborgd, omdat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het bouwplan leidt als zodanig dus niet tot een toename van parkeerdruk die moet worden opgevangen in de openbare ruimte.</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

		<p>Een eventueel parkeertekort dat zou ontstaan doordat medewerkers en bezoekers van MFC en de Fanfare niet meer op het betreffende parkeerterrein kunnen parkeren, maar in de directe omgeving, is aan te merken als een historisch parkeertekort. Het parkeerterrein is immers geen openbare weg (zie onze reactie op punt 1a van reclamant 5) en maakt ook geen deel uit van het perceel van MFC en de Fanfare. Hierdoor is sprake van een historisch tekort aan parkeergelegenheid dat is ontstaan door de komst van MFC en de Fanfare. Dat in het verleden op het (particuliere) parkeerterrein geparkeerd mocht worden, maakt dit niet anders.</p> <p>Het gezondheidscentrum met de seniorenappartementen voorziet in ieder geval in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is dus niet verantwoordelijk voor een toename van de parkeerdruk.</p> <p>Daarbij verdient aantekening dat de door de aanvrager in optie genomen 7<sup>e</sup> behandelkamer door ons niet zal worden vergund. Die leidt namelijk tot de behoefte aan een extra parkeerplaats (van 27 naar 28).</p>
		<p><b>Conclusie</b> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit.</p>
<p><b>Reclamantnummers 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36</b></p>	<p>1. Bij de beslissing op de omgevingsvergunningaanvraag horen de verschillende belangen evenwichtig tegen elkaar te worden afgewogen. De belangen van degenen die tegen het bouwplan zijn, maar zeker ook de belangen van degenen die het gezondheidscentrum met seniorenappartementen juist een meerwaarde vinden. De behoefte aan een gezondheidscentrum met seniorenappartementen zou zwaarder moeten wegen dan:</p> <p>a) de bouwhoogte;</p> <p>b) het parkeerterrein; en</p> <p>c) de afvalinzamelingsplaats.</p>	<p>Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe. Hij weegt de betrokken belangen tegen elkaar af. Die belangenafweging moet evenredig zijn (artikel 3:4 Awb).</p> <p>Bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan, zoals hier het geval is, worden alleen ruimtelijk relevante belangen betrokken.</p> <p>Het aantal voor- of tegenstanders voor het initiatief is geen onderdeel van het juridisch afwegingskader. Alle ruimtelijk relevante belangen zijn bij de beoordeling van de aanvraag betrokken.</p> <p>Voor de inhoudelijke belangenafweging met betrekking tot de bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant 3, meer in het bijzonder de onderdelen 2 (goede ruimtelijke ordening), 3 (passend binnen straat- en bebouwingsbeeld) en 7 (welstandsadvies is positief).</p> <p>Voor de inhoudelijke belangenafweging met betrekking tot het parkeerterrein en de afvalinzameling van oud papier/karton en textiel wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant 5, onderdelen 1a (openbare weg), 2 (voldoende parkeergelegenheid) en 1c (parkeerterrein – erfdienstbaarheid afvalcontainers).</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld) (Reclamanten 1 t/m 36)**

	<p>2. Sinds de sloop van 't Aambeeld is het winkelgebied in de Dorpsstraat er niet aantrekkelijker op geworden. Het bouwplan vult de lege plek in het straatbeeld weer op en zorgt bovendien voor verjonging in Stiphout. De eensgezinswoningen van senioren die vrij komen, kunnen door jonge gezinnen of starters bewoond worden. Dit laatste zorgt ook voor meer potentiële klanten, hetgeen kan leiden tot een aantrekkelijker winkelgebied.</p>	<p>De behoefte aan een ontwikkeling op het perceel waar vroeger 't Aambeeld lag, staat niet ter discussie. Wij delen dan ook de mening dat het wenselijk is dat het perceel weer wordt ingevuld op een manier die past bij het dorps karakter van Stiphout.</p>
		<p><b>Conclusie</b> De zienswijze geeft voor wat betreft de belangenafweging over de bouwhoogte aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen in die zin dat de omgevingsvergunning zal worden verleend.</p>
		<p><b>Slotconclusie</b> De zienswijzen geven aanleiding om het voorgenomen besluit te wijzigen in die zin dat de omgevingsvergunning zal worden verleend.</p> <p>In het voorgenomen besluit is een motivering opgenomen om van het welstandsadvies af te wijken. Bij nader inzien moet worden geconstateerd dat deze motivering gebrekkig is en feitelijk enkel een stelling betreft die niet is onderbouwd.</p> <p>Een deugdelijke onderbouwing van het afwijken van het welstandsadvies is niet te geven, vanwege het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een belangrijk argument voor de afwijking was gelegen in het gelijkheidsbeginsel. Er is namelijk eerder een bouwplan afgewezen op deze locatie, omdat er 4 bouwlagen waren toegepast. Naar nu blijkt is er echter geen sprake van gelijke gevallen, omdat het eerdere initiatief een ondergrondse parkeervoorziening had en enkel voorzag in appartementen en niet in een gezondheidscentrum. Bovendien was er geen sprake van een vergelijkbare setback van de vierde verdieping. Het gelijkheidsbeginsel speelt derhalve geen rol.</li> <li>- Daarbij is het laten prevaleren van het belang van de ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht van Stiphout boven het maatschappelijke belang van voldoende huisartsen en voldoende woonhuizen niet evident.</li> </ul> <p>Ook overigens hebben wij ons ervan vergewist dat het advies van de welstandscommissie op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en ook inhoudelijk deugt. Wij zijn van oordeel dat het ingewonnen advies zowel op de wijze van totstandkoming als inhoudelijk deugdelijk en concludent is. Tevens is het advies logisch en inzichtelijk.</p>

**Nota van zienswijzen, aanvraag omgevingsvergunning “nieuwbouw gezondheids- centrum en appartementen” op het adres voorheen bekend als Dorpsstraat 38 te Stiphout (‘t Aambeeld)  
(Reclamanten 1 t/m 36)**

		Nu er voor ons geen redenen zijn om af te wijken van het welstandsadvies en er geen andere gronden zijn om de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren, zal de omgevingsvergunning worden verleend.



# RHO ADVISEURS - ADVIESNOTITIE

---

---

**DATUM** 19 september 2022  
**KENMERK** 20221092/SIG  
**VAN** Ing. S. la Grand MURb  
(Rho adviseurs)  
**OPDRACHTGEVER** Gemeente Helmond  
**CC** mr. H. van Zitteren  
(Rho adviseurs)  
**PROJECT** Second opinion  
stedenbouwkundige  
inpassing bouwplan  
Dorpstraat 38  
Stiphout



---

## Inleiding

Voor de locatie op de hoek van de Dorpsstraat en de Kloosterstraat in Stiphout in de gemeente Helmond (hierna: projectlocatie) is een initiatief uitgewerkt. Dit initiatief bestaat uit de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum met daarboven 19 levensloopbestendige appartementen (hierna; projectinitiatief). Voor de ontwikkeling is naast het bouwplan reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen en te beoordelen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft gevraagd het voorliggende bouwplan stedenbouwkundig plan te laten toetsen door een onafhankelijke partij op het aspect stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. In deze adviesnotitie is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken en beoordeeld.

## Context

Op de projectlocatie is de vorige bebouwing van een deel van het café met feestzaal reeds gesloopt, en liggen de gronden momenteel braak.

Het plangebied ligt centraal in het dorp binnen het historische centrum met winkels, horeca en andere voorzieningen welke vooral aan de Dorpsstraat zijn gesitueerd. Aan de westzijde, aan de overzijde van de Kloosterstraat staat de Sint Trudokerk, even verderop is een groot woongebouw gerealiseerd. Aan de oostzijde blijft het grootste deel van multifunctioneel zalencentrum "De Smed" behouden. Daarnaast staan aan deze zijde van de Dorpsstraat kleinere losse panden met zowel woonfuncties of centrumfuncties zoals winkels en voorzieningen. Nog iets oostelijker wordt de bebouwing wat fors met drie bouwlagen en een kap. Hier staat een gebouw in de lengte aan de Dorpsstraat met in de plint horeca en detailhandel. Daarboven wordt gewoond.



De noordzijde van de Dorpsstraat bestaat vooral uit losse panden van één of twee lagen met een kap. Schuin tegenover de ontwikkelingslocatie staat echter weer een groter woongebouw met drie lagen en een kap.



# RHO ADVISEURS

De bebouwing langs het noordelijk deel van de Kloosterstraat is wat kleiner van schaal maat en bestaat uit (historische) panden met één laag met kap. Deze historische bebouwing staat met de lange zijde dicht op de Kloosterstraat. Verderop zuidwaards wordt het profiel wat ruimer en is de bebouwing van recentere datum.

De projectlocatie ligt hiermee in het hart van het centrum. In dit deel staan in de nabijheid van de kerk meer gebouwen met een wat grotere hoogte en massa tussen de losse bebouwing met een kleinere schaal en maat (tot 2 lagen met een kap).

De projectlocatie heeft een rechthoekige vorm waarbij de korte zijde aan de Dorpsstraat ligt en de lange zijde aan Kloosterstraat.

De bebouwing langs de Dorpsstraat en ook de Kloosterstraat is divers qua architectuur en uitstraling. Meer hedendaagse bebouwing en historische panden wisselen elkaar af.



Planlocatie op de hoek van Dorpsstraat/Kloosterstraat



Wisselend bebouwingsbeeld langs Dorpsstraat



Overzijde Dorpsstraat met los staande panden





## Het initiatief

Het projectinitiatief bestaat uit één gebouw dat tegen de blinde gevelwand van het bestaande multifunctionele zalencentrum “De Smed” wordt gebouwd. Het gebouw bestaat uit een plint met daarin het gezondheidscentrum en daarboven nog drie bouwlagen met appartementen. De bovenste laag ligt, zowel langs de Dorpsstraat als langs de Kloosterstraat, enkele meters terug (setback).

De gehele onderste laag van het gebouw wordt ingezet voor de voorzieningen van het gezondheidscentrum zoals tandarts, huisartsfysiotherapie en een apotheek. Het bestaande kleinere historische gebouw aan de Kloosterstraat nr. 9 doet hier in mee en krijgt ook een maatschappelijke dan wel woonfunctie.

De voorgevels langs de Dorpsstraat en de Kloosterstraat krijgen een duidelijke geleding die aansluit bij de schaal en maat van de bebouwing in het centrum. De langere gevels worden opgedeeld door delen iets terug te leggen en door verschil in kleur en materiaal.

Achter het bestaande kleinere monumentale gebouw aan de Kloosterstraat worden de benodigde parkeervoorzieningen aangelegd. De entree van het gezondheidscentrum ligt aan de Kloosterstraat, nabij de parkeergelegenheid. Door de open plint aan de Dorpsstraat is ook aan deze zijde transparantie en levendigheid van de maatschappelijke functie aanwezig.



Impressie - Gevel Dorpsstraat



Impressie - Gevel Kloosterstraat



Impressie - Infrid Kloosterstraat



Impressie - Gevel Kloosterstraat / Linkse gezondheidscentrum



Impressie - Achtergevel / Linkse appartementen



Impressie - Infrid Kloosterstraat



Impressie - Gevel Kloosterstraat



Impressie - Celkorijen

## Beoordeling

De functies van het gezondheidscentrum en wonen passen in het centrum van het dorp. De belangrijke zorgfuncties liggen zo centraal in het dorp en dragen bij aan de levendigheid van het centrum. De parkeergelegenheid wordt achter het bestaande gebouw opgelost. Hierdoor wordt het 'blik' voor een groot deel aan het oog langs de Kloosterstraat onttrokken. De rooilijn van het nieuwe gebouw wordt aan de Dorpsstraat iets teruggelegd waardoor het beter aansluit bij de rooilijn van de naastgelegen panden.

De nieuwe bouwmassa is door de extra bouwlagen uiteraard forser dan de bebouwing die er stond. In de directe omgeving staan meer wat grotere en hogere (woon)gebouwen. Het centrum is in die zin de afgelopen jaren op enkele plekken verdicht. Deze nieuwe ontwikkeling is in die zin geen bijzondere afwijking in de grotere structuur langs de Dorpsstraat.

Langs de Dorpsstraat wordt in principe één laag hoger gebouwd dan het de naastgelegen panden. Door de setback zal de extra massa vanaf straatniveau in de Dorpsstraat slechts beperkt beleefbaar zijn en sluit het gebouw qua hoogte optisch aan op de buurpanden.

Naar de andere zijde is er voldoende afstand tot de bebouwing van de kerk. Drie lagen aan deze zijde is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar. Het zicht op de kerktoren wordt door de nieuwbouw niet belemmerd. De kerk blijft visueel het belangrijkste gebouw. Daarnaast wordt door de drie lagen deze hoek naar de Kloosterstraat wat aangezet.

Langs de Kloosterstraat is de verandering in massa beduidend groter. Aan deze zijde was een deel van de locatie niet bebouwd (parkeergelegenheid) en was er daardoor sprake van ruimte tussen de gebouwen. Het bestaande kleinere monumentale gebouw aan de Kloosterstraat blijft als losstaand gebouw echter goed herkenbaar. Door de inrit naar het parkeerterrein wordt een afstand gehouden tussen dit oude gebouw en de nieuwbouw. Door aan de straatzijde in drie lagen te bouwen wordt de overgang naar het bestaande gebouw in één laag en een kap niet te groot. Er wordt daarmee één laag hoger gebouwd als opmaat naar de hoogte aan de Dorpsstraat.

De terugliggende vierde bouwlaag ligt van de straatzijden af en daarmee aan de zijde van het multifunctionele centrum. De vierde bouwlaag is daardoor nauwelijks waarneembaar. Door de ligging richting de multifunctionele centrum zijn er vanuit het oogpunt van privacy of bezonning nauwelijks negatieve effecten op de omliggende woonbebouwing. Hiermee is de impact van de vierde bouwlaag in het straatbeeld en op de achterliggende directe omgeving acceptabel.

Het gebouw is forser dan de omliggende gebouwen. Echter door de (horizontale) gelding in de gevels wordt voldoende aangesloten bij de maat en schaal in de omgeving en doet het mee in het beeld van de losse pandenstructuur.

## Resumerend

Het nieuwe gebouw is forser dan veel andere de gebouwen in het centrum van Stiphout. Rond de kerk zijn echter op enkele plekken ook forsere (woon)gebouwen gerealiseerd zoals op het kaartje aangegeven. Dit nieuwe gebouw doet hier in mee. Door de plaatsing in de rooilijnen van de omliggende bebouwing, het opdelen van de gevels en het werken met een setback wordt voldoende aangesloten op de directe omgeving. Gezien de verschillende bouwstijlen en afwisseling van vormen en volumes, kan ook een voorgestelde hedendaagse vormgeving worden ingepast. Door het gebruik van terughoudend kleur- en materiaalgebruik (baksteenarchitectuur) wordt aangesloten bij het dorpse straatbeeld. Het nieuwe gebouw is qua plaatsing, volume, opbouw en vormgeving daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar.

## MEMO

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond,  
Team Strategie en Bestuur, t.a.v. de heer L. Nuyts

Van: mr. J.W.M. Hagelaars en mr J.L.G. Niederer, advocaten

Dossier: 5070664

Inzake: Parkeerterrein Kloosterstraat

Datum: 29 november 2022

---

### **Inleiding**

1. Wij hebben kennis genomen van de adviezen van de Bezwaarschriftencommissie Helmond van 8 september 2022 betreffende de bezwaren van respectievelijk de Beheerstichting Multifunctioneel Centrum Stiphout (kenmerk: 1.2022.0060.001) en de vereniging Fanfare De Vooruitgang (kenmerk: 1.2022.0059.002) tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders tot afwijzing van de handhavingsverzoeken tegen de afsluiting van het parkeerterrein aan de Kloosterstraat in Stiphout.
2. De Commissie adviseert tot gegrondverklaring van beide bezwaren. In haar advies ten aanzien van het bezwaar van de Beheersstichting overweegt de Commissie – kort gezegd – dat het parkeerterrein een openbare weg is in de zin van de Wegenwet, er sprake is van een overtreding waartegen handhavend moet worden opgetreden. Over het bezwaar van de Fanfare overweegt de Commissie dat ook hier sprake is van een overtreding, en dat er geen bijzondere omstandigheden zijn die maken dat van handhavend optreden kan worden afgezien.

### **Beoordeling adviezen**

3. Wij zijn van oordeel dat, ondanks de adviezen van de Commissie, er gedegen juridische argumenten zijn waarom het parkeerterrein geen openbare weg is in de zin van de Wegenwet, en waarom het college niet over kan gaan tot handhaving van de vergunningvoorschriften van de bouwvergunning van 30 juni 2004.
4. De discussie over het al dan niet openbare karakter van het parkeerterrein spitst zich toe op de vraag of de verjaringstermijn van 30 jaren is onderbroken door het fysiek afsluiten van het parkeerterrein. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs) is het afsluiten van een weg gedurende korte tijd voldoende

om de verjaringstermijn te stuiten.<sup>1</sup> Dit afsluiten kan nog tot de laatste dag voor het verstrijken van de termijn van 30 jaar.

5. De Commissie stelt in haar advies dat uit het fysiek afsluiten van het parkeerterrein voor evenementen niet is gebleken dat de wil van de rechthebbende erop was gericht op om het terrein aan de openbaarheid te onttrekken. Dit kan ook anders worden beoordeeld. Met het afsluiten heeft de toenmalige eigenaar van het parkeerterrein kenbaar gemaakt dat het terrein op dat moment gebruikt kon worden door gemotoriseerd verkeer op hierop te rijden en te parkeren. Juist om de betreffende evenementen te organiseren was het nodig dat het parkeerterrein op die momenten werd onttrokken aan het openbare verkeer. Het accent lag daarbij op de gedeeltelijke afsluiting van het terrein voor een deel van het openbare verkeer. Die omstandigheid is naar ons oordeel doorslaggevend.
6. Wij voelen ons in dit oordeel gesteund door de uitspraak van de ABRvS van 4 augustus 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1732). In die uitspraak oordeelde de ABRvS dat met de fysieke afzetting de wil van de rechthebbende dat de weg niet voor een ieder toegankelijk kenbaar is gemaakt, ook al heeft dit slechts korte tijd plaatsgevonden. Dat het parkeerterrein in het verleden fysiek is afgesloten, is door bezwaarmakers overigens ook niet betwist.
7. De onderhavige situatie is niet gelijk te stellen met de situatie dat een kermis of markt wordt georganiseerd op een gemeentelijke openbare weg. In die situatie is namelijk voorafgaande toestemming van de gemeente nodig voor de afsluiting van het terrein, en worden er verkeersmaatregelen getroffen om het openbare verkeer te reguleren. Denk aan het plaatsen van bebording waaruit blijkt dat een weggedeelte tijdelijk is afgesloten. In de onderhavige situatie heeft de eigenaar zonder voorafgaande toestemming of interventie van gemeentewege het terrein fysiek afgesloten. Die situatie verschilt wezenlijk van een kermis of markt. Daarbij is ook van belang dat, zolang de verjaringstermijn niet is verstreken, geen sprake is van een openbare weg.
8. De verwijzing naar de uitspraken van de ABRvS van 27 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2109) en 9 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3727) kunnen het oordeel van de Commissie niet dragen. In de uitspraak uit 2013 staat de uiting van de 'wil van de rechthebbende' niet ter discussie, maar betrof het een beoordeling van getuigenverklaringen en ander bewijsmateriaal. De uitspraak uit 2015 betrof een situatie dat in het kader van de verkeersveiligheid hekken waren geplaatst om te voorkomen dat verkeersdeelnemers

---

<sup>1</sup> ABRvS 4 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1732, r.o. 4.1.

zonder stil te staan een spoorwegovergang betraden. Deze hekken waren bedoeld om het verkeer te reguleren. Dat verschilt van de onderhavige situatie, waarin er juist tijdelijke afzettingen zijn geplaatst om te *voorkomen* dat gemotoriseerd verkeer en andere niet-bezoekers het parkeerterrein op zouden komen.

9. Over de bouwvergunning stelt de Commissie dat het al dan niet rechthebbende zijn van het parkeerterrein, niet relevant is voor de bevoegdheid van het college om handhavend te kunnen optreden. Hiermee miskent de Commissie in de eerste plaats dat de bouwvergunning is uitgewerkt, en om die reden geen grondslag meer kan vormen voor handhavend optreden. Wij verwijzen naar vaste rechtspraak van de ABRvS, bijvoorbeeld de uitspraak van 3 februari 2010, ECLI: NL: RVS:2010: BL1822.
10. Belangrijker is de gemeente geen zeggenschap heeft over het parkeerterrein, omdat zij geen eigenaar van de grond is. Het aanwenden van de bestuurlijke bevoegdheid van het college om de overtreding ongedaan te maken zou betekenen dat zij eigenhandig in de eigendomsverhouding van een derde moet ingrijpen, zonder dat daarvoor enige wettelijke grondslag bestaat. Dat is naar ons oordeel in strijd met het legaliteitsbeginsel. Hierbij is temeer van belang dat de grondeigenaar niet als overtreder van het betreffende voorschrift kan worden aangemerkt.

### **Conclusie**

11. Gelet op het voorgaande zien wij volgende grondslag om de bezwaren van de Beheersstichting en de Fanfare af te wijzen, en de bestreden besluiten in stand te laten.

Arnhem, 29 november 2022