



**Raadsbesluit
Vergadering**

**101
10 september 2024**

Gemeenteraad

Onderwerp Afwijzing van het verzoek tot het onttrekken van het parkeerterrein aan de Dorpsstraat/Kloosterstraat Stiphout aan de openbare weg en het verlenen van medewerking aan het bestemmen tot openbare weg van het nieuwe parkeerterrein.

De raad van de gemeente Helmond;

gezien het verzoek van 21 december 2023 van de commanditaire vennootschap Gezondheidscentrum Stiphout C.V, (hierna te noemen: het GHC) om:

1. Het parkeerterrein, gelegen op de hoek van de Dorpsstraat 38 en Kloosterstraat te Stiphout, kadastraal bekend als Stiphout B 3998 en B 3999, zoals aangegeven op de als bijlage van dit besluit bijgevoegde tekening, te onttrekken aan het openbare verkeer;
2. medewerking te verlenen om het parkeerterrein op de percelen aan de Dorpsstraat 38 en Kloosterstraat, kadastraal bekend als Stiphout B 941, B 3854 en B 3998, zoals aangegeven op bijlage 2 van dit besluit, te bestemmen tot openbare weg, zodat dit parkeerterrein in de toekomst ook door derden, waaronder de bezoekers van het aangrenzende multifunctioneel centrum (hierna te noemen: MFC) en Fanfare de Vooruitgang (hierna te noemen: de fanfare) kan worden gebruikt.

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en de Wegenwet;

Overwegende dat:

1. In het verzoek van 21 december 2023 wordt aangegeven dat GHC het voornemen heeft om op de hoek van de Dorpsstraat en Kloosterstraat in Stiphout een gezondheidscentrum met 19 levensloop bestendige appartementen te realiseren. Een onderdeel van de beoogde ontwikkeling is de ontmanteling van het huidige parkeerterrein aan de Dorpsstraat/Kloosterstraat, welke gronden gebruikt zullen worden voor de bouw van het gezondheidscentrum met bijbehorende (parkeer)voorzieningen;
2. De raad gaat er naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 9 juni 2023 met zaaknummers SHE 23/86, SHE 23/140, SHE 23/194, SHE 23/295, SHE 23/237 en SHE 23/255, vanuit dat het parkeerterrein een openbare weg is in de zin van de Wegenwet. Dit betekent dat, behoudens een ander oordeel in hoger beroep, voor het fysiek afsluiten en ontmantelen van het parkeerterrein een onttrekkingsbesluit nodig is.
3. De bevoegdheid om het parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken toekomt aan de gemeenteraad. Dit volgt uit artikel 9 lid 1 van de Wegenwet. De onttrekking van het parkeerterrein is nodig omdat anders, behoudens een ander oordeel in hoger beroep, er geen medewerking kan worden verleend aan de door GHC gevraagde omgevingsvergunning voor haar bouwplan.
4. Om het verlies aan parkeerruimte op te vangen, heeft GHC aan de achterzijde van de monumentale woningen aan de Kloosterstraat 9 en 11, een nieuw parkeerterrein aangelegd. De huidige bestemming van de betreffende percelen is 'wonen'. De percelen zijn gelegen op eigen grond van GHC. Ten behoeve van het realiseren van het bouwplan, verzoekt GHC tevens om aan de betreffende percelen de bestemming 'openbare weg' te geven, zodat straks een ieder in de gelegenheid is daar de auto te parkeren. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 5 van de Wegenwet;



5. Bij het vorenstaande verdient aantekening dat de percelen waarop het huidige parkeerterrein gelegen is en dat onderwerp is van het verzoek om het aan de openbaarheid te onttrekken, eveneens in eigendom toebehoren aan het GHC. Het is in dit verband relevant om te vermelden dat de rechtbank Oost-Brabant, sectie Civiel recht, in zijn uitspraak van 12 juni 2024, niet alleen heeft geoordeeld dat de te onttrekken percelen inderdaad als openbare weg gekwalificeerd moeten worden, maar tevens in rechte heeft vastgesteld dat het GHC geen ander gebruik van de percelen door anderen hoeft toe te staan dan het parkeren, afgezien van het eerbiedigen van bestaande erfdienstbaarheden, bestaande uit een recht van overpad voor bezoekers van MFC en fanfare en het mogen plaatsen van één container ten behoeve van de inzameling van papier door de fanfare.
6. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op het tweeledige verzoek van GHC. Onderdeel van die procedure is het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit.
7. Op 26 januari 2024 heeft het college van burgmeester en wethouders een ontwerpbesluit ter inzage gelegd met het voornemen om het parkeerterrein, gelegen op de hoek van de Dorpsstraat 38 en Kloosterstraat te Stiphout, op de percelen kadastraal bekend als Stiphout B 3998 en B 3999, te onttrekken aan het openbare verkeer en een nieuw te realiseren parkeerterrein als openbare weg in de zin van de Wegenwet te bestemmen. Het ontwerp van het intrekings- openbare bestemmingsbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van die datum gedurende zes weken, tot en met 8 maart 2024, ter inzage gelegen in de Stadswinkel van de gemeente Helmond en was digitaal in te zien via gemeenteblad en de website van de gemeente.
8. Gedurende de hiervoor genoemde termijn van zes weken heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen op het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken. Van deze zienswijzemogelijkheid is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven door toezending van het ontwerpraadsbesluit naar belanghebbenden, en door bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpraadsbesluit met bijlagen in het digitale Gemeenteblad van de gemeente Helmond.
9. Over het ontwerpbesluit zijn in totaal 516 zienswijzen naar voren gebracht. Op één uitzondering na – het betreft de zienswijze van het GHC – keren alle zienswijzen zich tegen het toewijzen van het verzoek tot het onttrekken aan de openbaarheid (en het openbaar bestemmen van het nieuwe parkeerterrein).
10. De raad is zich ervan bewust dat het beoordelen van het verzoek van het GHC neerkomt op een belangenafweging: welke belangen pleiten voor het toewijzen van het verzoek en welke belangen verzetten zich daartegen. De betrokken belangen dienen op een evenwichtige wijze tegen elkaar te worden afgewogen. De raad komt hierbij een ruime mate van beleids- en beslissingsruimte toe.
11. Het belang dat gemoeid is met het toewijzen van het tweeledige verzoek is het mogelijk maken van de bouw van een gezondheidscentrum van verzoeker. Wet en regelgeving maken het niet mogelijk om te bouwen op een openbare weg.
12. Tegenover het belang van verzoeker om een wijziging aan te brengen in de huidige functie van beide terreinen, staat het belang van gebruikers van het huidige parkeerterrein aan de achterzijde van het voormalige café het Aambeeld om de huidige functie van dat terrein in stand te laten.
13. Uit het groot aantal zienswijzen dat over het ontwerpbesluit naar voren is gebracht blijkt dat aan de instandhouding van het openbaar parkeerterrein grote waarde wordt gehecht door zowel bezoekers van het multifunctionele centrum, fanfare als ook door de lokale middenstand. De raad stelt vast dat er veel stemmen in de lokale gemeenschap opgaan om de huidige functie van beide terreinen (kadastraal bekend als Stiphout B 3998 en B 3999) in stand te houden.



14. Argumenten die daarvoor pleiten zijn de goede zichtbaarheid vanaf de openbare weg en de makkelijke bereikbaarheid van het huidige parkeerterrein. Het is voor gebruikers van het parkeerterrein straks niet aanstonds duidelijk of er een parkeerplaats vrij is. De raad constateert dat om te voorzien in de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie, bezoekers en personeel straks deels verwezen worden naar de openbare ruimte. In de praktijk betekent dit veel verkeersbewegingen van en naar het nieuwe parkeerterrein. De kans is groot dat het parkeerterrein vol staat waardoor er uitgeweken moet worden naar beschikbare parkeerplaatsen in de buurt van MFC, fanfaregebouw en gezondheidscentrum. Dat wordt pas duidelijk nadat het parkeerterrein is opgereden. Dit leidt mogelijk tot chaotische taferelen.
15. In dit opzicht is het van belang op te merken dat in het MFC het gehele jaar een veelheid aan activiteiten worden georganiseerd met ieder een groot aantal deelnemers. Het zijn veelal relatief oudere mensen die het MFC bezoeken. Zij zijn voor hun sociale leven grotendeels afhankelijk van het gebruik van de auto. In ieder geval is voor de raad aannemelijk dat de zojuist beschreven taferelen zich in een hoge frequentie kunnen voordoen. Wellicht zelfs iedere dag.
16. De situatie wordt nog eens verslechterd doordat het nieuwe parkeerterrein slechts één nauwe toegangsweg kent. Die doet bovendien ook dienst als uitrit. Mede door de vele verkeersbewegingen die gaan ontstaan door het zoeken naar een parkeerplaats, ontstaan eveneens verkeersonveilige situaties. De plaatsing van een papiercontainer op vrijdag en zaterdag versterkt dit effect nog eens.
17. Dit alles maakt dat een bezoek aan in het bijzonder het MFC een stuk minder aantrekkelijk wordt. De sociale functie van dit zalencentrum en daarmee ook de levendigheid van Stiphout dreigt hierdoor verloren te gaan. De raad hecht grote waarde aan het lokale verenigingsleven en het voortbestaan van sociale cohesie. Het zalencentrum en het verenigingsgebouw van de fanfare spelen hierin een centrale rol. Beide voorzieningen vormen het kloppend hart van de lokale gemeenschap. De raad ziet niet graag dat die rol in het gedrang komt doordat bereikbaarheid en toegankelijkheid van beide faciliteiten sterk verminderen. Ook de inkomsten uit de opbrengsten van het ingezamelde oud papier wenst de raad voor de vereniging te behouden. Zij vormen een belangrijke levensader voor de vereniging.
18. De raad wenst de ogen evenmin te sluiten voor het belang van de lokale middenstand bij een aanvaardbare parkeerdruk in het centrum van Stiphout. Het is voor de raad duidelijk dat de parkeerbehoefte van zowel MFC, fanfare en gezondheidscentrum straks deels opgevangen moet worden in de openbare ruimte. Bij overweging nr. 13 is dit al vermeld. De capaciteit van het nieuwe parkeerterrein schiet eenvoudig weg te kort om daar alle auto's een plaats te geven. Bezoekers van MFC, Gezondheidscentrum en fanfare, personeel en bewoners van de nieuwe appartementen zullen op zoek gaan naar de beschikbare plaatsen in de onmiddellijke nabijheid. Dat gaat ten koste van het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor winkels en bedrijven. Als parkeren lastig wordt in het centrum, kan dat nadelig uitpakken voor een gunstig exploitatieperspectief en kan dat het vestigingsklimaat onder druk zetten.
19. Een laatste argument dat de raad aanvoert en dat pleit voor het handhaven van de huidige situatie, is de ongewenste aanleg van een openbaar parkeerterrein achter twee monumentale woningen. De raad stelt zich op het standpunt dat die aanleg afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze woningen. Ten principale mag het niet zo zijn dat tuinen zonder meer – dus zonder nadere besluitvorming - gebruikt mogen worden als parkeerplaatsen. Ook het afwentelen van de parkeerbehoefte van een planologische ontwikkeling op de openbare ruimte acht de raad een ongewenste ontwikkeling. Dit mag niet de standaard worden.
20. Resumerend stelt de raad zich op het standpunt dat er een groter maatschappelijk belang gemoeid is met het in stand houden van de huidige situatie dan met het belang dat gediend is met het tegemoet komen aan



het tweeledige verzoek van het GHC. Een verzoek dat is ingegeven door de particuliere wens om op juist deze locatie een gezondheidscentrum in deze omvang te realiseren. De raad ontkent niet dat er ook een maatschappelijk belang betrokken is bij de bouw van een gezondheidscentrum en appartementen. Maar die bouw mag niet op een onevenredige wijze de belangen van de lokale gemeenschap schaden. De raad geeft de initiatiefnemer en alle betrokkenen mee om met elkaar in overleg te treden om te bezien of tot een breed gedragen oplossing gekomen kan worden. Het blijven volharden in het huidige bouwplan, dient in de ogen van de raad hoofdzakelijk een commercieel belang zonder dat het de hiervoor vermelde ongewenste en onmiskenbare maatschappelijke effecten wegneemt.

Besluit:

1. Het parkeerterrein, gelegen op de hoek van de Dorpsstraat 38 en Kloosterstraat te Stiphout, kadastraal bekend als Stiphout B 3998 en B 3999, zoals aangegeven op de tot dit besluit behorende tekening, op verzoek van Gezondheidscentrum Stiphout C.V., hierna te noemen: GHC, niet te onttrekken aan het openbare verkeer;
2. Geen medewerking te verlenen aan GHC om het parkeerterrein op de percelen aan de Dorpsstraat 38 en Kloosterstraat, kadastraal bekend als Stiphout B 941, B 3854 en B 3998, zoals aangegeven op de tot dit besluit behorende tekening, te bestemmen tot openbare weg;
3. De betrokken partijen te stimuleren om samen tot een oplossing te komen die breed gedragen wordt en bijdraagt aan de levendigheid en leefbaarheid van Stiphout.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 september 2024.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,