



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

2 juli 2024

Gemeenteraad

Onderwerp	Onttrekken van het parkeerterrein aan de Dorpsstraat/Kloosterstraat Stiphout aan de openbare weg en verlenen van medewerking aan het bestemmen tot openbare weg van het nieuw aan te leggen parkeerterrein.
Portefeuillehouder	E. de Vries
College besluit	16 januari 2024
Zaaknummer	51818439

Aan de gemeenteraad,

Het college stelt u voor:

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 1 bijgevoegde tekening, op verzoek van Gezondheidscentrum Stiphout C.V., hierna te noemen: GHC, te onttrekken aan het openbare verkeer;
2. Medewerking te verlenen aan GHC om het te realiseren 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 1, te bestemmen tot openbare weg;
3. Het college op te dragen de verdere uitvoering van dit besluit ter hand te nemen, door de als bijlage 2 opgenomen bekendmaking te publiceren in het digitale Gemeentebblad van de gemeente Helmond, alsook door zorg te dragen voor de terinzagelegging van het besluit.
4. Indien de gemeenteraad besluit tot onttrekking, vervolgens Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant conform bijgevoegde brief informeren over het raadsbesluit.

Samenvatting

Gezondheidscentrum Stiphout C.V. (hierna: GHC) wil op de hoek van de Dorpsstraat en Kloosterstraat in Stiphout (waar voorheen café 't Aambeeld gevestigd was) een gezondheidscentrum met 19 serviceflats met bijbehorende parkeervoorzieningen realiseren. Het bouwplan van GHC is deels geprojecteerd op de gronden waarop het parkeerterrein bij het voormalige café 't Aambeeld is gelegen. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het parkeerterrein, dat feitelijk grotendeels al ontmanteld is, wordt onttrokken aan het openbare verkeer. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. GHC heeft daartoe op 21 december 2023, het college (en daarmee dus: uw raad) verzocht om daartoe over te gaan.

Het bouwplan voorziet in de aanleg van een nieuwe parkeerterrein met 28 parkeerplaatsen. GHC heeft in haar onttrekkingsverzoek aan het nieuw aan te leggen parkeerterrein de "bestemming" openbare weg gegeven. Om deze bestemming aan de weg te kunnen toekennen, is eveneens de medewerking van uw raad nodig is. Het onderhavige voorstel is dus tweeledig:

1. uw raad wordt verzocht om het (grotendeels reeds ontmantelde) oude parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken;
2. medewerking te verlenen aan het toekennen van de bestemming openbare weg aan het nieuw aan te leggen parkeerterrein, achter de monumentenwoningen en deels op het oude terrein, zodat dit parkeerterrein in de toekomst ook door derden, waaronder de bezoekers van het aangrenzende multifunctioneel centrum (MFC) en de Fanfare kan worden gebruikt.



Waarom

GHC heeft per brief op 21 december 2023 aan het college verzocht om onttrekking aan het openbare verkeer van de hierboven onder voorstel 1 genoemde percelen (bijlage 4). De aanleiding voor dit verzoek is het voornemen van GHC om op de hoek van de Dorpsstraat en Kloosterstraat in Stiphout (waar voorheen café 't Aambeeld gevestigd was) een gezondheidscentrum met 19 serviceflats met bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren. Het bouwplan van GHC is deels geprojecteerd op de gronden waarop het parkeerterrein bij het voormalige café 't Aambeeld is gelegen. Een tekening van de beoogde situatie is bijgevoegd als bijlage 5.

GHC heeft delen van het parkeerterrein bij het voormalige café afgesloten en ontmanteld. Het college gaat er, naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 23 juni 2023 met kenmerk SHE 23/250 en 23/272, voornamelijk 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.

De bevoegdheid om het parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken komt toe aan uw raad. Dit volgt uit artikel 9 lid 1 van de Wegenwet. Om die reden heeft het college het verzoek van GHC opgevat als een verzoek aan uw raad om het parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken. 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.

Daarnaast is de medewerking van uw raad benodigd om het nieuw te realiseren parkeerterrein de bestemming openbare weg toe te kennen, zodat dit nieuwe parkeerterrein in de toekomst ook door derden, waaronder de bezoekers en leden van MFC en de Fanfare, kan worden gebruikt. Dit volgt uit de artikelen 4 lid 1 sub III en 5 lid 1 van de Wegenwet.

Belangenafweging

Uw raad dient bij de beoordeling van een verzoek om een weg aan de openbaarheid te onttrekken de betrokken belangen op een evenwichtige wijze tegen elkaar af te wegen.

Aangrenzend aan het parkeerterrein ligt het MFC en het verenigingsgebouw van de Fanfare. Zij hebben belang bij het behoud van voldoende parkeergelegenheid. Aan dit belang wordt tegemoet gekomen doordat er 28 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd die worden bestemd als openbare weg. Hierdoor wordt GHC verplicht om al het verkeer over deze weg te dulden (artikel 14 Wegenwet) en staat het haar niet vrij om het nieuw te realiseren parkeerterrein af te sluiten voor het openbare verkeer. Met de realisatie van het bouwplan en de nieuwe parkeerplaatsen is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de omgeving van het parkeerterrein. Dit volgt uit twee in 2023 uitgevoerde parkeertellingen en uit de parkeerbalans die ten behoeve van het bouwplan is opgesteld. Hierna wordt dit verder toegelicht.

Een aandachtspunt is dat het nieuwe parkeerterrein nog niet is gerealiseerd. Om te voorkomen dat er tijdelijk onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn voor MFC en de Fanfare, heeft GHC tijdelijk 23 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld om daarop (kosteloos) te parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen deels op de zijstrook van het ontmantelde parkeerterrein en deels achter het bouwwerk aan de Kloosterstaat 9 en 11 (het terrein van de voormalige tandartsenpraktijk). De tijdelijke beschikbaar gestelde parkeerplaatsen liggen direct aangrenzend aan en op loopafstand van de entree van het MFC en het verenigingsgebouw van de Fanfare. Ze zijn te bereiken vanaf de oprit van het voormalige parkeerterrein. GHC heeft schriftelijk toegezegd deze parkeerplaatsen beschikbaar te zullen houden voor derden totdat wordt gestart met de bouw van het gezondheidscentrum (en dus het nieuwe parkeerterrein). GHC heeft inmiddels ook daadwerkelijk uitvoering gegeven aan deze toezegging en de parkeerplaatsen opengesteld voor het openbare verkeer. Daarmee is er ook in de tijdelijke situatie, totdat het nieuwe parkeerterrein is gerealiseerd, parkeergelegenheid beschikbaar voor bezoekers van het MFC en de leden van de Fanfare.



Impact op stad en inwoners

Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de parkeervraag van alle functies in de directe omgeving van het parkeerterrein. Dit heeft geleid tot de opstelling van een parkeerbalans ten behoeve van het nieuwe bouwplan. Daarin wordt deze parkeervraag in de oude en beoogde nieuwe situatie afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein en in de omgeving van het parkeerterrein (bijlage 6).

Door de onttrekking van het grotendeels ontmantelde parkeerterrein verdwijnen er effectief 21 parkeerplaatsen. Daarvoor in de plaats realiseert GHC een gezondheidscentrum met 28 parkeerplaatsen, die openbaar toegankelijk zijn en blijven. Echter, omdat de realisatie van het bouwplan ook voorziet in een bepaalde parkeervraag, is beoordeeld wat de nieuwe parkeervraag is en of deze kan worden opgevangen in het gebied.

Becijferd is dat er in de oude situatie een parkeervraag van 79 parkeerplaatsen bestond. Daar tegenover stond een beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein en aan de 'direct' aangelegene openbare ruimte (Dorpsstraat en Kloosterstraat) van 31 parkeerplaatsen. In de beoogde nieuwe situatie neemt vanwege het verdwijnen van het café de parkeervraag af naar 69 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor een café en zalencentrum is namelijk hoger dan voor de appartementen en functies in het gezondheidscentrum. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein en aan de direct aangelegene openbare ruimte neemt toe tot 36 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het bestaande parkeertekort zal afnemen tot 33 parkeerplaatsen. Uitgaan van dubbelgebruik (conform de 'beleidsregel parkeren 2020') geeft een verdere reductie van 9 parkeerplaatsen.

De resterende parkeervraag van 24 parkeerplaatsen kan in het openbare gebied worden opgevangen.

Uit een tweetal tellingen verricht in april en november 2023 blijkt dat de parkeerplaatsen in de kern van Stiphout nooit volledig bezet zijn en dat er te allen tijde meer dan 24 parkeerplaatsen binnen een straal van 200 meter beschikbaar zijn. Op het drukste moment zijn er in april 13 en in november 21 parkeerplaatsen binnen een straal van 100 meter beschikbaar. Hiermee is geborgd dat de komst van het gezondheidscentrum en de 19 serviceappartementen niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving, en dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven voor derden.

Omgevingsvergunning gebouw

De rechtbank heeft Oost-Brabant heeft in zijn uitspraak van 9 juni 2023 met kenmerken SHE 23/ 86, 140, 194, 237, 255 en 295 geoordeeld dat de eerder verleende omgevingsvergunning niet in stand kon blijven vanwege gebreken bij het onderdeel 'parkeren' en het onderdeel 'gevolgen voor de bedrijfsvoering van het MFC en de Fanfare'. Ten aanzien van de beroepsgronden met betrekking tot het gebouw zelf heeft de rechtbank geoordeeld dat de aangedragen beroepsgronden niet slaagden. Dit onderdeel van het besluit heeft de rechterlijke toets dus doorstaan.

Tegen de uitspraak van de rechtbank is op het onderdeel parkeren door GHC hoger beroep ingesteld. Dat zou tot de uitspraak door de hoger beroepsrechter kunnen leiden dat het parkeerterrein toch niet openbaar was. En de onttrekking dus niet nodig was geweest. Voorlopig gaan we daar niet vanuit. In de praktijk heeft dit ook geen gevolgen voor de onttrekking die aan uw raad voorligt omdat het nieuwe parkeerterrein vooraf meteen als openbaar wordt bestemd. De uitspraak in hoger beroep kan nog erg lang duren en de lagere rechter heeft ons opgedragen een nieuw besluit te nemen op de vergunningaanvraag. De door de (lagere) rechtbank geconstateerde gebreken in de omgevingsvergunning waar beroep tegen is ingesteld, kunnen worden hersteld bij het alsnog verlenen van de vergunning.

Argumenten

1.1 De onttrekking leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving

Uit de parkeerbalans en de uitgevoerde parkeertellingen volgt dat de realisatie van het bouwplan en de daarvoor benodigde onttrekking van het grotendeels ontmantelde parkeerterrein niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving. Ook in de beoogde nieuwe situatie is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar om de parkeervraag van de huidige functies en de nieuw te realiseren functies op te vangen.



1.2 Een nieuw gezondheidscentrum dient het maatschappelijk belang in Stiphout

De onttrekking van het parkeerterrein is nodig om het bouwplan te kunnen realiseren, omdat hier het beoogde gezondheidscentrum en de appartementen hierop worden gebouwd. De realisatie van het gezondheidscentrum dient het maatschappelijk belang. Momenteel liggen de verschillende gezondheidsvoorzieningen verspreid over Stiphout of ontbreken ze (zoals een apotheek). Met het gezondheidscentrum worden niet alleen de verschillende gezondheidsvoorzieningen op één locatie in het centrum van Stiphout bijeen gebracht maar komt er ook een apotheek-servicepunt en verbetert de bereikbaarheid van de gezondheidsvoorzieningen.

1.3 Het bouwplan ondersteunt het tegengaan van het woningtekort in Stiphout

De 19 te realiseren serviceflats zijn bedoeld voor ouderen/senioren, zijn levensloopbestendig en met eerstelijnsvoorzieningen en andere noodzakelijke hulp en zorg in de nabijheid. Hierdoor kunnen ouderen en senioren binnen hun vertrouwde omgeving blijven wonen.

1.4 De belangen van derden verzetten zich niet tegen onttrekking

De bevoegdheid om een openbare weg aan de openbaarheid te onttrekken is een besluit wat uw raad naar eigen inzicht kan nemen. Daarbij heeft uw raad een ruime mate van beleidsvrijheid. Wel dient u de betrokken belangen op een evenwichtige wijze tegen elkaar af te wegen.

1.5 Beantwoording ingediende zienswijzen

De beantwoording van eventuele zienswijzen tegen het ontwerpraadsbesluit is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage 7 bij dit raadsvoorstel wordt gevoegd.

2.1 Het nieuwe parkeerterrein krijgt een openbare functie

GHC heeft in het onttrekkingsverzoek van 21 december jl. gemeld dat het nieuw te realiseren parkeerterrein een openbare functie krijgt. Hiermee wordt geborgd dat derden, waaronder de bezoekers van het aangrenzende MFC en de leden van Fanfare de Vooruitgang, ook in de toekomst gebruik kunnen blijven maken van het parkeerterrein.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het nieuwe parkeerterrein moet nog worden gerealiseerd

Na onttrekking van het ontmantelde parkeerterrein staat het GHC vrij om dit parkeerterrein vanwege de bouw van het GHC grotendeels (blijvend) af te sluiten voor het openbare verkeer. Om te voorkomen dat de gebruikers van dit parkeerterrein, hoofdzakelijk de bezoekers van het MFC en de leden van de Fanfare, niet meer kunnen beschikken over voldoende parkeergelegenheid, zijn door GHC tijdelijk 23 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is voldoende geborgd dat er tot aan de realisatie van het nieuwe parkeerterrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor derden en dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig hoog wordt.

1.2 Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de rechtbank

Belanghebbenden kunnen tot zes weken na de bekendmaking van het raadsbesluit beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Omdat op de voorbereiding van het raadsbesluit de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, is het niet nodig om voorafgaand aan het instellen van beroep bezwaar aan te tekenen bij uw raad. In de bekendmaking in het digitale Gemeentebblad worden belanghebbenden geïnformeerd over deze beroepsmogelijkheid.

1.3 GHC kan administratief beroep instellen bij een weigering

In het geval uw raad weigert het gevraagde raadsbesluit te nemen, dan kan GHC administratief beroep instellen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze bijzondere beroepsregeling volgt uit artikel 11 lid 3 van de Wegenwet.

Financiën



NVT

Participatie

NVT

Communicatie

Het raadsbesluit wordt bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad. Ook wordt het raadsbesluit toegezonden naar GHC als indiener van het verzoek en naar de indieners van zienswijzen.

Het raadsbesluit wordt gedurende zes weken na bekendmaking ter inzage gelegd zodat belanghebbenden gedurende die 6 weken beroep kunnen instellen. Deze terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de bekendmaking van het raadsbesluit in het digitale Gemeenteblad en in de Loop. Het raadsbesluit met bijlagen wordt tevens op de website van de gemeente Helmond gepubliceerd.

Verder wordt het raadsbesluit, indien uw raad besluit om tot de onttrekking van het parkeerterrein over te gaan, medegedeeld aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Voorgesteld wordt om dat met de bijgevoegde brief (bijlage 3) te doen.

Uitvoering en tijdsplan

Het college neemt na uw besluit de verdere uitvoering ter hand, op de in beslispunt 3. voorgeschreven wijze.

Procesinformatie en overige raadsinformatie

Hiervoor wordt verwezen naar de eerdere raadsinformatiebrieven nrs. 118 en 134 uit 2023.

Burgemeester en wethouders van Helmond

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

mr. A.S. Meijer
gemeentesecretaris

Bijlagen

1. (doc. 51835465) Tekening met het te onttrekken parkeerterrein en het te realiseren openbare parkeerterrein
2. (doc. 51836274) Bekendmaking ter inzagelegging ontwerp raadsbesluit
3. (doc. 51831800) Brief van GHC van 21 december 2023 met het onttrekkingsverzoek
4. (doc. 51831785) Tekening beoogde situatie parkeerterrein
5. (doc. 51833197) Parkeerbalans van april en november 2023
6. Nota beantwoording zienswijzen (wordt later toegevoegd).



**Raadsbesluit
Vergadering**

2 juli 2024

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

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 als bijlage 1 bijgevoegde tekening, op verzoek van de initiatiefnemer te onttrekken aan het openbare verkeer;
2. Medewerking te verlenen aan GHC om het te realiseren 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 1, te bestemmen tot openbare weg;
3. Het college op te dragen de verdere uitvoering van dit besluit ter hand te nemen, door de als bijlage 2 opgenomen bekendmaking te publiceren in het digitale Gemeentebblad van de gemeente Helmond, alsook door zorg te dragen voor de terinzagelegging van het besluit.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant conform bijgevoegde brief informeren over het raadsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 juli 2024.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,