

Gemeente Helmond
t.a.v. het college van burgemeester en
wethouders
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

Helmond, 21 december 2023

Onze ref. : D20220299 Gezondheidscentrum Stiphout C.V. / Helmond | (vergunning) (F)

Uw ref. :

Behandelaar : Niels Crooijmans

E-mail direct : n.crooijmans@gca.nl

Geacht college,

Met deze brief verzoek ik uw college namens cliënte, de commanditaire vennootschap Gezondheidscentrum Stiphout C.V., gevestigd te (5707 GW) Helmond, aan de Horst 7, om te besluiten tot onttrekking van de percelen, kadastraal bekend gemeente Stiphout, sectie B, nummers 3998 en 3999, aan het openbaar verkeer. Ik licht dit verzoek graag als volgt toe.

Beoogde ontwikkeling

Cliënte, hierna te noemen: “**GHC**”, is voornemens om op de hoek van de Dorpsstraat en Kloosterstraat in Stiphout een gezondheidscentrum met 19 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Een onderdeel van de beoogde ontwikkeling is de ontmanteling van het voormalige parkeerterrein aan de Dorpsstraat, welke gronden gebruikt zullen worden voor de bouw van het gezondheidscentrum met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Een illustratie van de beoogde situatie is hieronder opgenomen.



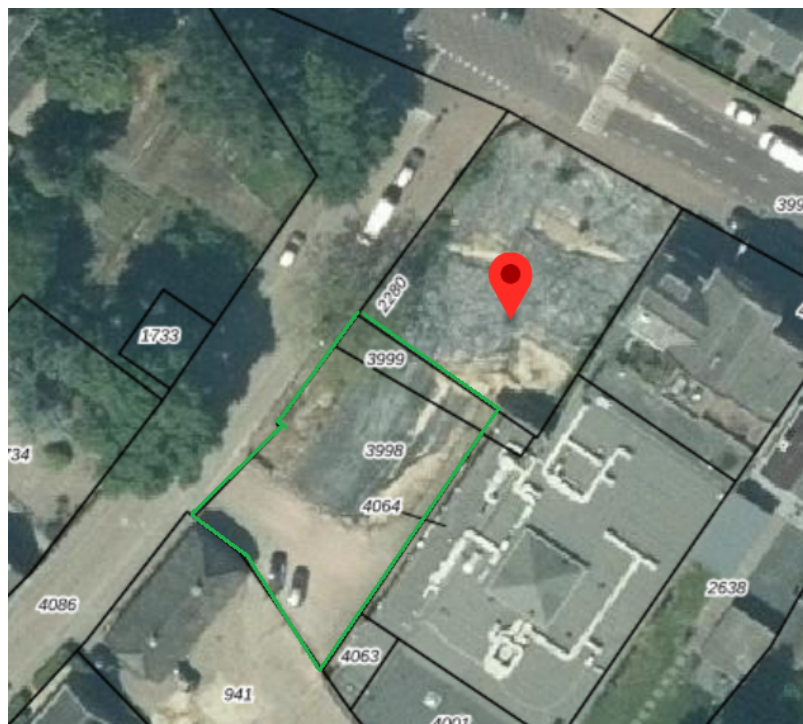
Over de handhaving van de vermeende openbaarheid van het parkeerterrein en de verlening van een omgevingsvergunning voor het beoogde bouwplan is een juridisch geschil ontstaan tussen uw gemeente en de aangrenzende gebruikers van het voormalige parkeerterrein, de Beheersstichting Multifunctioneel Centrum Stiphout (MFC) en Fanfare de Vooruitgang. Dit heeft geleid tot een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 9 juni 2023 (zaaknummers: SHE 23/86, SHE 231140, SI-IE 23/194, SHE 23/295, SHE 23/237 en SHE 23/255). In deze uitspraak heeft de rechtbank overwogen dat zij niet kan uitsluiten dat het perceel (hiermee wordt bedoeld het parkeerterrein bij het voormalige café Het Aambeeld met de hiervoor genoemde kadastrale nummers) een openbare weg is geworden waarop bezoekers van het multifunctioneel centrum en de Fanfare mochten parkeren. De rechtbank is er daarbij vanuit gegaan *“dat het terrein gedurende een periode van 30 jaar is gebruikt door het publiek om er auto’s te parkeren (totdat vergunninghoudster het heeft afgesloten)”*. De rechtbank is tot het oordeel gekomen dat het college onvoldoende zou hebben onderzocht of het parkeerterrein

een openbare weg is geworden, hetgeen zou betekenen dat mogelijk een onttrekkingsbesluit van uw college benodigd is.

Hoewel GHC principieel van mening is dat dit oordeel van de rechtbank over de openbaarheid van het parkeerterrein onjuist is en op onjuiste gronden berust, om welke reden zij daartegen ook hoger beroep heeft ingesteld, moet voornamelijk van deze uitspraak van de rechtbank worden uitgegaan. GHC gaat er ook vanuit dat het college gevolg aan deze uitspraak moet en zal geven totdat deze in hoger beroep vernietigd wordt.

Verzoek

Gelet op het voorgaande dient GHC hierbij, hoewel zij dus meent dat het betreffende parkeerterrein géén openbaar karakter heeft gekregen, niettemin een verzoek in tot onttrekking aan het openbaar verkeer van dit parkeerterrein, bestaande uit de kadastrale percelen sectie B, nummers 3998 en 3999, zoals (groen omlijnd) weergegeven op onderstaande afbeelding.



Wettelijk kader

Op grond van artikel 9, eerste lid, in samenhang met artikel 8 van de Wegenwet, kan een weg, welke niet door het Rijk, een provincie of waterschap wordt onderhouden en waarop evenmin een waterschap krachtens zijn inrichting of zijn reglement heeft toe te zien, aan het openbaar verkeer worden onttrokken bij een besluit van de raad der gemeente waarin de weg is gelegen.

Op grond van artikel 11, eerste lid, van de Wegenwet heeft iedere belanghebbende bij een weg het recht aan de raad der gemeente, waarin de weg is gelegen, ten opzichte van die weg toepassing van artikel 9 te verzoeken.

Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zoals de uitspraak van 27 december 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:4268) volgt dat er voor het (besluit tot het) onttrekken van een weg(deel) aan het openbaar verkeer geen dringende reden hoeft te bestaan. Bij de beslissing om een weg aan het openbaar verkeer te onttrekken, heeft de raad beleidsruimte. Van belang is dat een deugdelijke belangenafweging dient plaats te vinden (Vgl. de uitspraak van de Afdeling van 26 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2008).

Onderbouwing verzoek

Met de realisatie van het gezondheidscentrum en de levensloopbestendige appartementen is een groot maatschappelijk belang gemoeid. Op dit moment liggen binnen de dorpskern Stiphout verschillende gezondheidsvoorzieningen verspreid of, als het gaat om een apotheek, ontbreken deze nu. Het gezondheidscentrum voorziet erin dat deze voorzieningen worden gecombineerd op een centrale locatie in het dorp, zodat deze beter bereikbaar zijn voor dorpsbewoners. De centralisatie van de verschillende voorzieningen zorgt er ook voor dat de kwaliteit van de dienstverlening wordt verbeterd.

Daarnaast draagt het bouwplan bij aan het tegengaan van het nijpende woningtekort door de realisatie van 19 levensloopbestendige appartementen. De nieuwe appartementen zijn specifiek bedoeld voor ouderen/senioren, in die zin dat ze worden voorzien van gelijkvloerse voorzieningen met alle eerstelijnszorgvoorzieningen binnen handbereik en alle andere noodzakelijke hulp of zorg in de nabijheid. Door de combinatie van een gezondheidscentrum met appartementen op een centrale locatie in het dorp, worden ouderen zo de mogelijkheid geboden om in hun eigen vertrouwde leefomgeving te kunnen blijven wonen.

Hoewel het algemeen belang een grote rol speelt, spreekt het voor zich dat GHC ook een eigen financieel belang heeft bij de realisatie van dit bouwplan. Dit neemt echter niet weg dat ook dit financiële belang voor de vereiste belangenafweging relevant zijn (ABRvS 14 januari 1999, ECLI:NL:RVS:1999:AH6782).

Tegenover het maatschappelijke belang en het individuele belang van GHC bij de realisatie van het bouwplan dienen de belangen te worden afgewogen die hieraan in de weg zouden kunnen staan. Een van de belangen die hierbij een rol speelt zijn de verkeerskundige gevolgen van de onttrekking voor de gebruikers van het parkeerterrein. Tot de feitelijke afsluiting werd het parkeerterrein gebruikt door de bezoekers en leden van het aangrenzende MFC en Fanfare de Vooruitgang. De vrees bestaat dat zij door de afsluiting van het parkeerterrein niet meer zullen beschikken over voldoende parkeergelegenheid. Echter, uit een eerder dit jaar parkeeronderzoek blijkt dat er ook zonder het parkeerterrein nog steeds (ruim) voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het MFC en de Fanfare voorhanden is. De juridische onttrekking van het parkeerterrein, dat nu al feitelijk voor een groot deel ontoegankelijk is, leidt er dus niet toe dat bezoekers en leden van het MFC en de Fanfare niet meer zouden beschikken over voldoende parkeergelegenheid in hun directe omgeving.

GHC begrijpt bovendien dat er nog aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar de parkeerdruk in de directe omgeving als gevolg van het bouwplan. De verwachting is dat in dit nadere onderzoek wordt bevestigd dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving van het gezondheidscentrum. Er is en blijft ook in de toekomst nog steeds voldoende parkeergelegenheid voorhanden voor de bezoekers en leden van het MFC en de Fanfare.

Verder wijst GHC erop dat de verkeersveiligheid niet in geding kan komen door de gewenste onttrekking aan het openbaar verkeer, nu het een parkeerterrein betreft. Dit is inmiddels reeds (gedurende enige tijd) afgesloten geweest en vervult zodoende geen functie in het openbaar verkeer. Andere belangen waaraan doorgaans gewicht kan worden gehecht bij een beslissing omtrent het al dan niet onttrekken aan de openbaarheid, zoals privacy, het voorkomen van overlast of vernieling en natuurwaarden¹ zijn hier evenmin in geding. Het betrof voorheen een afsluitbaar parkeerterrein bij café Het Aambeeld en in de toekomst zal

¹ Vgl. de uitspraken van de Afdeling van 17 maart 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO5744 en 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2241.

het terrein gebruikt worden voor het gezondheidscentrum met zorgappartementen en parkeerterrein (evenals de naastgelegen gronden bij Kloosterstraat 9/11).

In verband met mogelijke misverstanden wijst cliënte erop dat het nieuw aan te leggen parkeerterrein openbaar toegankelijk zal worden en op geen enkele manier zal worden afgesloten zodat het terrein voor eenieder bereikbaar is en blijft.

Samenvattend stelt GHC vast dat, voor zover het parkeerterrein kwalificeert als een openbare weg in de zin van de Wegenwet, de belangen om het te onttrekken aan de openbaarheid teneinde het bouwplan te kunnen realiseren, zwaarder wegen dan het belang om het parkeerterrein openbaar te houden. Er is een groot maatschappelijk belang met het plan gemoeid en het plan leidt er niet toe dat er sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving, of dat bezoekers en leden van het MFC niet meer in de directe omgeving kunnen parkeren. Verder zijn er geen andere belangen die zich in zodanige mate verzetten tegen de onttrekking aan het openbaar verkeer dat daarvan in redelijkheid zou moeten worden afgezien. Daarom verzoekt GHC uw college dan ook te besluiten tot onttrekking aan het openbaar verkeer van dit terrein.

Desgewenst is GHC graag bereid tot een mondelinge toelichting.

Uw beslissing ziet GHC graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Goorts + Coppens Advocaten



Niels Crooijmans
Advocaat