



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief

Helmond, 29 november 2022
Onderwerp: verlenen omgevingsvergunning Dorpsstraat 38 Stiphout
Geachte leden van de gemeenteraad,

Zaaknummer: 51144578

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.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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