

Raad van State

Uitspraak 201809237/1/R3

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2020:1004

Datum uitspraak:

8 april 2020

Inhoudsindicatie:

Bij besluit van 24 september 2018 heeft de raad van de gemeente Oldenzaal het bestemmingsplan "Prins Bernardstraat 2" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen mogelijk op het perceel Prins Bernardstraat 2 in Oldenzaal. De bestaande woning op het perceel, ook wel bekend als "Villa De Rozenhof", zal worden verbouwd tot een woon- en zorgvoorziening met acht eenheden. Daarnaast voorziet het plan in een nieuw gebouw, waarin 39 eenheden voor woonzorg, hospice, herstel en revalidatie worden gerealiseerd. [appellant] en anderen wonen op de percelen [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3]. [appellant] en anderen betogen dat het plan niet in overeenstemming is met meerdere ruimtelijke uitgangspunten die de raad heeft opgesteld in de raadsvergadering van 19 september 2016. Voorts vrezen zij dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet leidt tot nadelige gevolgen voor hun woon- en leefklimaat, onder meer door geluidhinder en parkeeroverlast.

 tussenuitspraak/bestuurlijke lus ro - overijssel

Volledige tekst

201809237/1/R3.

Datum uitspraak: 8 april 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend te Oldenzaal,

en

de raad van de gemeente Oldenzaal,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Prins Bernardstraat 2" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

[belanghebbende A] en [belanghebbende B] hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 februari 2020, waar [appellant] en anderen, van wie [appellant] en [appellant A] in persoon, en de raad, vertegenwoordigd door J.J.M. Oude Avenhuis, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende B], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. J.H.B. Averdijk, advocaat te Enschede, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Artikel 8:51d van de Awb luidt, voor zover thans van belang: "Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen."

Inleiding

2. Het bestemmingsplan maakt een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen mogelijk op het perceel Prins Bernardstraat 2 in Oldenzaal. De bestaande woning op het perceel, ook wel bekend als "Villa De Rozenhof", zal worden verbouwd tot een woon- en zorgvoorziening met acht eenheden. Daarnaast voorziet het plan in een nieuw gebouw, waarin 39 eenheden voor woonzorg, hospice, herstel en revalidatie worden gerealiseerd.

3. [appellant] en anderen wonen op de percelen [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3]. [appellant] en anderen betogen dat het plan niet in overeenstemming is met meerdere ruimtelijke uitgangspunten die de raad heeft opgesteld in de raadsvergadering van 19 september 2016. Voorts vrezen zij dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet leidt tot nadelige gevolgen voor hun woon- en leefklimaat, onder meer door geluidhinder en parkeeroverlast. Daarnaast twijfelen [appellant] en anderen aan de economische haalbaarheid van het plan en betogen zij dat maatschappelijk draagvlak voor de woon- en zorgvoorziening ontbreekt.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ontvankelijkheid van [appellant B]

5. [belanghebbende A] stelt zich op het standpunt dat het beroep van [appellant] en anderen niet-ontvankelijk is, voor zover het is ingediend door [appellant B]. Volgens [belanghebbende A] heeft [appellant B] vanaf zijn perceel [locatie 1] geen zicht op de locatie en zijn er geen andere redenen om hem aan te merken als belanghebbende bij het bestreden besluit.

5.1. In artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In artikel 8:1 van de Awb is bepaald dat een belanghebbende tegen een besluit beroep kan instellen bij de bestuursrechter. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

Wie rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die het besluit - zoals een bestemmingsplan of een vergunning - toestaat, is in beginsel belanghebbende bij dat besluit.

5.2. [appellant B] is naar het oordeel van de Afdeling belanghebbende, zodat hij beroep kan instellen tegen het bestreden besluit. Het is niet uitgesloten dat hij feitelijke gevolgen zal ondervinden van de mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling. [appellant B] woont nabij het plangebied op een afstand van ongeveer 55 m en hoewel niet is bestreden dat vanaf zijn perceel geen direct zicht bestaat op het plangebied, is niet uitgesloten dat de ontwikkeling zal leiden tot effecten op zijn woon- en leefklimaat, zoals parkeerhinder. Het beroep is ontvankelijk.

- Maatschappelijk draagvlak

6. [appellant] en anderen betogen dat maatschappelijk draagvlak voor de woon- en zorgvoorziening ontbreekt. Dat de initiatiefnemer van de woon- en zorgvoorziening de omwonenden heeft geïnformeerd na de terinzagelegging van het plan, kan volgens [appellant] en anderen niet worden aangemerkt als het creëren van draagvlak. [appellant] en anderen achten de stelling van de raad dat het ontbreken van draagvlak of de omstandigheid dat de initiatiefnemer niet heeft voldaan aan een inspanningsverplichting niet kan leiden tot een weigering het bestemmingsplan vast te stellen, onjuist. Hiertoe verwijzen zij naar het advies van de commissie bezwaarschriften van 29 februari 2016, waarin staat dat maatschappelijk draagvlak meegenomen mag worden in de besluitvorming.

6.1. De Afdeling stelt vast dat het plan is voorbereid en vastgesteld in overeenstemming met de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure.

6.2. De Afdeling overweegt dat de omstandigheid dat draagvlak voor de voorziene ontwikkeling ontbreekt, wat hier ook van zij, niet betekent dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening (vergelijk (onder 14.1 van) de uitspraak van de Afdeling van 19 september 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3061](#)). Dit neemt niet weg dat, bijvoorbeeld op grond van gemeentelijk beleid, van een initiatiefnemer kan worden verlangd dat hij inspanningen verricht die zijn gericht op het informeren van omwonenden (vergelijk (onder 8 e.v. van) de uitspraak van de Afdeling 23 oktober 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:3580](#)).

6.3. In paragraaf 5.1 van de plantoelichting staat dat de initiatiefnemer van de woon- en zorgvoorziening een zorgplicht heeft om actief met direct omwonenden te communiceren en dat de uitkomst hiervan voorafgaand aan de vaststelling in het plan zal worden verwerkt.

Gebleken is dat, aanvullend op de wettelijke bestemmingsplanprocedure, initiatiefnemer tijdens de inzagetermijn van het ontwerpplan op 16 mei 2018 een informatiebijeenkomst heeft gehouden waarin een toelichting is gegeven op het plan. Omwonenden hebben deze informatie kunnen betrekken bij het naar voren brengen van een zienswijze.

De Afdeling stelt vast dat uit de toelichting van de raad in de zienswijzennota, het verweerschrift en ter zitting blijkt dat de raad de wijze waarop de initiatiefnemer zich heeft ingespannen, heeft betrokken bij de vaststelling van het plan. De zienswijzen van omwonenden zijn daar eveneens bij betrokken.

6.4. Het betoog faalt.

Ruimtelijke uitgangspunten

7. [appellant] en anderen voeren aan dat niet is voldaan aan meerdere ruimtelijke uitgangspunten die de raad heeft geformuleerd in de raadsvergadering van 19 september 2016. [appellant] en anderen wijzen daarbij op de ruimtelijke uitgangspunten in relatie tot de beeldbepalende zilveresdoorn en de bestaande hoogteverschillen.

Onder verwijzing naar een verslag van een gesprek met een hovenier van 18 oktober 2018 betogen [appellant] en anderen dat de raad een te korte afstand heeft aangehouden tussen de bebouwing en de zilveresdoorn, een beeldbepalende boom in het plangebied. [appellant] en anderen zijn van mening dat minimaal een afstand van 12 m tussen de boom en de bebouwing moet worden aangehouden.

Verder betogen [appellant] en anderen dat het plan niet voldoet aan de voorwaarde van de raad over het accentueren van de bestaande hoogteverschillen in het plangebied.

7.1. De raad heeft in de raadsvergadering van 19 september 2016 uitgangspunten geformuleerd voor de voorziene ontwikkeling. In de plantoelichting staat dat de ontwikkeling met deze uitgangspunten in overeenstemming is.

- zilveresdoorn

7.2. Over de zilveresdoorn staat in de uitgangspunten en de plantoelichting: "De in de zuid-westhoek van het perceel aanwezige beeldbepalende boom wordt gehandhaafd; de afstand van het gebouw tot de boom dient minimaal 10 meter te zijn."

7.3. Aan de gronden van het plangebied is de bestemming "Maatschappelijk" toegekend. Artikel 3, lid 3.1.1, van de planregels luidt: "De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen;

b. het behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

c. de bescherming en instandhouding van een beeldbepalende boom ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven."

7.4. De raad is van mening dat de aangehouden afstand tussen het bouwvlak en de zilversdoorn voldoende is om de bescherming en instandhouding van de beeldbepalende boom te waarborgen. De raad baseert zich daarbij op een aanvullend advies van een bomdeskundige van Boomadvies Windemuller van 14 maart 2019 (hierna: het advies van Windemuller). In dit advies van Windemuller staat dat uit verrichte metingen in het plangebied op 4 april 2016 blijkt dat de afstand tussen het hart van de zilversdoorn en de rand van de kroonprojectie, in noordoostelijke richting en in zuidoostelijke richting ongeveer 10 m bedraagt. Voor zover in het "Handboek Bomen" van het Norminstituut Bomen bij een kroondiameter van 20 m een afstand van 12 m tot bebouwing wordt gehanteerd, blijkt uit het advies van Windemuller dat een afstand van 10 m in dit geval voldoende is. Doordat zich in de nabijheid van de boom een vijver bevindt, kan ervan uit worden gegaan dat zich ter plaatse van deze vijver geen relevante beworteling bevindt. Verder staat in het advies van Windemuller dat, indien op 10 m afstand van de stam van de boom gebouwd mag worden, de gevel van de nieuwbouw en de kroon van de zilversdoorn elkaar kunnen raken. De zilversdoorn kan worden gehandhaafd, omdat de kroon zo nodig kan worden bijgesnoeid indien deze de gevel van het nieuw te bouwen gebouw raakt.

Op grond van het advies van Windemuller heeft de raad de conclusie getrokken dat de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding "beeldbepalende boom" in samenhang met artikel 3, lid 3.1.1, aanhef en onder c, van de planregels voldoende bescherming biedt voor de zilversdoorn.

[appellant] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de conclusies in het advies van Windemuller onjuist zijn. De Afdeling ziet geen aanleiding om aan de juistheid van de bevindingen, zoals deze zijn vastgelegd in het advies van Windemuller, te twijfelen.

De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd over de zilversdoorn, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

- bestaande hoogteverschillen

7.5. Over bestaande hoogteverschillen staat in de uitgangspunten en de plantoelichting: "De bestaande hoogteverschillen op het perceel worden geaccentueerd. Als peil wordt de hoogte in meters ten opzichte van het N.A.P. gehanteerd; dit peil wordt nader door de gemeente aangegeven. Toelichting: Een van de uitgangspunten van Oldenzaal-Centraal is dat de bestaande hoogteverschillen op het perceel worden geaccentueerd. Hierin kan (juridisch) worden voorzien door in het ruimtelijk plan het peil vast te leggen. Hierdoor ontstaan conform Oldenzaal-Centraal hoogtesprongen in het gebouw."

7.6. Artikel 3, lid 3.2.1, aanhef en onder b, van de planregels luidt: "Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken: [...] b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat de nokhoogte van het nieuwe gebouw minimaal 1 m lager moet liggen dan de nokhoogte van de bestaande villa; [...]"

Uit de verbeelding bij het plan blijkt dat de maximumbouwhoogte 12 m bedraagt. Uit artikel 2, lid 2.1, van de planregels volgt dat de hoogte van een bouwwerk moet worden gemeten van het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Op grond van artikel 1, lid 1.28, van de planregels is het peil 45,50 m + Normaal Amsterdams Peil (NAP).

7.7. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan voor zover het de regels over het peil en de maximumbouwhoogte betreft niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Van belang is dat de raad heeft gemotiveerd dat de bestaande hoogteverschillen op het perceel voldoende worden geaccentueerd doordat de nokhoogte van het nieuw te bouwen gebouw is

teruggebracht tot 1 m onder de toegestane nokhoogte van 12 m voor de bestaande villa. Dat de raad vanwege het gebruik van het gebouw door zorgbehoevenden ervan heeft afgezien om binnen het bouwvlak van het nieuwe gebouw hoogtesprongen aan te brengen door te variëren in peil of maximumbouwhoogte, acht de Afdeling niet onredelijk.

In hetgeen [appellant] en anderen ter zitting hebben aangevoerd over de omvang van de beoogde woon- en zorgvoorziening ziet de Afdeling, gelet op hetgeen in de planregels is vastgelegd over het peil in combinatie met de toegestane maximumbouwhoogte, geen grond voor het oordeel dat de raad het plan wat het bouwvolume betreft niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

De betogen falen.

Woon- en leefklimaat

- Geluid

8. [appellant] en anderen vrezen geluidhinder te ondervinden aan de achterzijde van de woning op het perceel [locatie 2], als gevolg van de voorziene bebouwing in het plangebied. Zij wijzen erop dat het plan het mogelijk maakt gebouwen te bouwen tot een hoogte van ongeveer 13 m, een breedte van ongeveer 9,7 m en een lengte van ongeveer 40 m. Nieuwbouw van deze omvang zal zorgen voor de weerkaatsing van geluid afkomstig van spoorwegverkeer, zo stellen [appellant] en anderen.

8.1. Onder verwijzing naar een memo van SAB van 18 december 2018 (hierna: het memo van SAB) stelt de raad dat de totale geluidbelasting op de woning op het perceel [locatie 2] toeneemt, maar dat deze toename niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van dit perceel.

8.2. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan heeft de raad akoestisch onderzoek laten verrichten door SAB. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï [locatie], Oldenzaal" van 16 april 2018 (hierna: het rapport van SAB).

Uit de zienswijzennota volgt dat de raad naar aanleiding van de zienswijzen van [appellant] en anderen een aanvullend memo heeft laten opstellen door SAB. In dit memo van 18 december 2018 wordt ingegaan op de geluidbelasting op de achtergevel van de woning op het perceel [locatie 2]. Als uitgangspunt hanteert het memo onder meer het rapport van SAB.

Op pagina 1 van het memo van SAB staat dat aanvullend onderzoek is verricht naar geluid afkomstig van wegverkeer alsmede van spoorwegverkeer. Over de geluidbelasting afkomstig van spoorwegverkeer op de spoorlijn Oldenzaal-Hengelo op de woning op het perceel [locatie 2] staat op pagina 3 en pagina 4 van het memo dat de geluidbelasting op de achtergevel van de woning toeneemt ten gevolge van de realisatie van het nieuwe gebouw. Deze toename leidt niet tot een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een spoorweg van 55 dB. De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is.

8.3. [appellant] en anderen hebben geen concrete gegevens naar voren gebracht op grond waarvan aan de juistheid van deze conclusie in het memo van SAB moet worden getwijfeld. Gelet hierop hebben zij niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van de voorziene ontwikkeling, de reflectie van spoorweggeluid zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder aan de achterzijde van de woning op het perceel [locatie 2].

Het betoog faalt.

- Parkeren

9. [appellant] en anderen stellen dat de raad is uitgegaan van een onjuiste parkeerbehoefte. Ter zitting is gebleken dat het betoog van [appellant] en anderen aan de orde stelt dat de raad bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een onjuiste functie en daarmee van een te lage parkeernorm per wooneenheid. [appellant] en anderen vrezen dat dit zal leiden tot parkeeroverlast in hun woon- en leefomgeving.

Verder verwijzen ze naar het rapport "Onderzoek economische uitvoerbaarheid [locatie], Oldenzaal" van 2 augustus 2018 (hierna: het rapport van Juffer), waaruit volgens hen kan worden afgeleid dat er meer personeel is dan waarvan is uitgegaan bij het bepalen van de parkeerbehoefte.

9.1. Artikel 3, lid 3.3.1, van de planregels luidt: "Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ten behoeve van de bestemming dan nadat:

a. ter herstel en blijvend behoud van de zichtrelatie met het pand Spoorstraat 36, uitvoering is gegeven aan:

$$[\dots]$$

- de realisatie van minimaal 26 ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners en personeel.

$$[\dots]''$$

Artikel 6, lid 6.2, van de planregels luidt: "a. Ten aanzien van parkeren geldt dat:

1. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
2. deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
3. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Wordingtype:	Naam/ participium, vmsl: (inclusief) <u>participium</u>
voegsel en vervoeging:	du: vmsl

9.2. De raad heeft voor het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de parkeernormen in de CROW-publicatie nr. 317 "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (hierna: de CROW-publicatie). De raad is uitgegaan van het gebiedstype "rest bebouwde kom" en de stedelijkheidsgraad "matig stedelijk gebied", zo blijkt uit paragraaf 3.11 van de toelichting bij het plan.

Verder is de raad uitgegaan van de hoofdcategorie "gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen" en de functie "verpleeg- en verzorgingshuis", waarvoor een norm geldt van 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid. Het plan maakt 47 wooneenheden mogelijk. Uitgaande van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid, bedraagt de parkeerbehoefte volgens de raad daarom 33 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen, die zullen worden gebruikt door het personeel en de bezoekers van de woon- en zorgvoorziening, worden er ongeveer 26 ondergronds gerealiseerd en 7 bovengronds. Voor de parkeerplaatsen is voldoende ruimte beschikbaar, zo staat in de plantoelichting.

9.3. Zoals hiervoor is overwogen, maakt het plan een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen mogelijk. Ingevolge artikel 1, lid 1.33, wordt onder een woonzorginstelling verstaan: een instelling ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Ingevolge lid 1.34 van dat artikel wordt onder een zorgwoning verstaan: een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

9.4. Uit de plantoelichting blijkt dat de raad bij de inschatting van de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorziene ontwikkeling, is uitgegaan van de functie "aanleunwoning en serviceflat" in de hoofdcategorie "wonen".

De CROW-publicatie hanteert voor een aanleunwoning en serviceflat in matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom een norm van 0,9 tot 1,3 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van minimaal 42 tot maximaal 61 parkeerplaatsen.

9.5. Niet is gebleken waarom de raad bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een andere hoofdcategorie en functie dan waarvan hij is uitgegaan bij het inschatten van de verkeersgeneratie. Weliswaar heeft de raad ter zitting gesteld dat het plan voorziet in de bestemming "Maatschappelijk", maar binnen deze bestemming zijn 47 zorgwoningen mogelijk.

Gelet op het voorgaande staat niet vast dat het plan, wat betreft het aspect parkeren, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De conclusie is dat het bestreden besluit in zoverre onvoldoende is gemotiveerd en in zoverre in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Uitvoerbaarheid

- Economisch

10. [appellant] en anderen betogen dat de raad de economische uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende heeft onderbouwd.

10.1. De raad stelt, onder verwijzing naar het rapport van Juffer, dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is en dat dit voldoende is onderbouwd.

10.2. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen niet uitvoerbaar is.

10.3. In het rapport van Juffer zijn de resultaten opgenomen van een globale toetsing van de economische uitvoerbaarheid van het plan, gebaseerd op informatie van de initiatiefnemer en op een haalbaarheidsonderzoek van de gemeente Oldenzaal van april 2015.

Op pagina 24 van het rapport van Juffer staat dat "op basis van de actuele exploitatiebegroting en de daarin opgenomen uitgangspunten [...] de economische uitvoerbaarheid twijfelachtig [is]."

Weliswaar worden in het rapport van Juffer kanttekeningen geplaatst bij de exploitatiebegroting van de initiatiefnemer, naar het oordeel van de Afdeling geeft dit onvoldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Daartoe acht de Afdeling van belang dat op pagina 24 van het rapport van Juffer wordt geconcludeerd dat een positieve exploitatie naar verwachting wel haalbaar is. Hiertoe is van belang geacht dat de locatie is gelegen in een woonwijk nabij het ziekenhuis en het gezondheidscentrum en dat de behoefte aan woningen met zorg in de toekomst verder zal toenemen. [appellant] en anderen hebben deze conclusie niet bestreden. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt gesteld dat er geen redenen zijn waarom het plan niet uitvoerbaar is.

Dit betoog slaagt niet.

Zienswijze

11. [appellant] en anderen hebben voor het overige verwezen naar de inhoud van hun zienswijzen. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijzen. [appellant] en anderen hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie en opdracht aan de raad

12. In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in strijd met artikel 3:46 van de Awb is genomen.

13. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om met inachtneming van wat is overwogen onder 9.5 binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak het gebrek te herstellen. De raad dient daarvoor:

- voor zover mogelijk alsnog te onderbouwen waarom voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van de woon- en zorgvoorziening is uitgegaan van de hoofdcategorie "gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen" en de functie "verpleeg- en verzorgingshuis" uit de CROW-publicatie;

- draagkrachtig te motiveren dat het plan, wat betreft het aspect parkeren, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

- te bezien of het besluit van 24 september 2018 in het licht van het voorgaande al dan niet in stand kan blijven en zo nodig een ander besluit te nemen.

De raad dient de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten en griffierecht

14. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Oldenzaal op:

- om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 13 het daar omschreven gebrek in het besluit van de raad van de gemeente Oldenzaal van 24 september 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie]" te herstellen, en;
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. A. ten Veen en mr. C.C.W. Lange, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 8 april 2020

288-933.