

Raad van de gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Datum
26 februari 2020

Ons nummer
201802930/2/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. [REDACTED]
070-4264542

Onderwerp
Oldambt
Bestemmingsplan Winschoten-Renselkade
e.o. (woningbouw en historische haven)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

201802930/2/R3.

Datum uitspraak: 26 februari 2020

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:


gevestigd te Heerhugowaard,
appellante,

en

de raad van de gemeente Oldambt,
verweerder.

Procesverloop

Bij tussenuitspraak van 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2475 (hierna: de tussenuitspraak), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek te herstellen in het besluit van 29 januari 2018, waarbij de raad het bestemmingsplan "Winschoten – Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)" heeft vastgesteld. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Ter uitvoering van de tussenuitspraak heeft de raad een parkeerdrukonderzoek laten uitvoeren en als nadere motivering ten grondslag gelegd aan het bestreden besluit.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft [REDACTED] haar zienswijze naar voren gebracht.

Bij brief van 19 december 2019 heeft de raad desgevraagd nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek

1. De Afdeling heeft onder 6.7 van de tussenuitspraak overwogen dat de raad voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er in de directe omgeving van het plangebied in beginsel voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn om de uit de maximale planologische mogelijkheden van het plan voortvloeiende parkeerbehoefte aan 102 parkeerplaatsen te kunnen lenigen.

De Afdeling heeft onder 6.9 van de tussenuitspraak overwogen dat de raad echter niet inzichtelijk heeft gemaakt of de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied, gelet op de mogelijkheid van een eventueel dubbelgebruik hiervan, ook voldoende beschikbaar zijn om de uit het plan voortvloeiende parkeerbehoefte op te vangen.

1.1. Vanwege het ontbreken van representatief onderzoek naar de bezetting van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied, berust het besluit van de raad, waarin er van wordt uitgegaan dat de benodigde parkeerbehoefte in het openbaar gebied kan worden opgelost, naar het oordeel van de Afdeling op dit punt niet op een deugdelijke motivering. Omdat de raad ten onrechte niet heeft onderzocht of er sprake is van een acceptabele parkeersituatie waarbij in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien, is het besluit in zoverre ook onzorgvuldig voorbereid.

1.2. Het beroep van [REDACTED] is gegrond. Het besluit van 29 januari 2018 dient wegens strijd met de artikelen 3:46 en 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te worden vernietigd.

1.3. De Afdeling heeft de raad in de tussenuitspraak opgedragen om het gebrek in het besluit van 29 januari 2018, met inachtneming van hetgeen onder 6.9 van de tussenuitspraak is overwogen, te herstellen.

Nadere motivering

2. De raad heeft naar aanleiding van de tussenuitspraak een parkeerdrukonderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoeksrapport "Resultaten parkeerdrukmeting Havenkade-West Winschoten" van 24 september 2019, uitgevoerd door Royal HaskoningDHV (hierna: het parkeerdrukonderzoek), blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied, ook op piekmomenten, voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte aan 102 extra parkeerplaatsen op te vangen. Volgens de conclusie van het parkeerdrukonderzoek is een tekort aan beschikbare openbare parkeerplaatsen of een daarmee samenhangende overloop naar andere parkeergebieden in de omgeving niet te verwachten.

Zienswijze van [REDACTED]

3. [REDACTED] kan zich om meerdere redenen niet met het parkeerdrukonderzoek verenigen. [REDACTED] stelt dat het parkeerdrukonderzoek alleen de huidige situatie schetst en niet inzichtelijk maakt hoe de parkeerdruk na realisatie van de in het plangebied voorziene ontwikkelingen zal zijn. Daarnaast is de gemeten parkeerdruk volgens [REDACTED] niet representatief, omdat de meeste metingen plaatsvonden buiten de openingstijden van de Harbour Jazz Club. Verder is er volgens [REDACTED] in het parkeerdrukonderzoek zonder duidelijke motivering afgeweken van de indicatieve kaart uit het bestemmingsplan, waardoor er extra parkeerplaatsen bij het onderzoeksgebied zijn betrokken. Ook is het volgens [REDACTED] onduidelijk waarom haar parkeerterrein niet bij het onderzoeksgebied betrokken is, terwijl haar terrein in verhouding tot de in het parkeerdrukonderzoek onderzochte gebieden op de kortste loopafstand van de te realiseren horeca in het plangebied ligt. [REDACTED] vreest dat haar parkeerterrein daarom extra zal worden belast, met name omdat onderzoek naar het parkeergedrag van bezoekers en acceptabele loopafstanden ontbreekt.

4. In het parkeerdrukonderzoek is de bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied tussen 9 en 15 september 2019 op 7 meetmomenten onderzocht. Het onderzoeksgebied omvat de openbare parkeerplaatsen in de deelgebieden 'Havenkade-West' en 'Havenkade-Oost'. Het deelgebied 'Havenkade-West' komt naar het oordeel van de Afdeling in grote mate overeen met de indicatieve kaart uit het bestemmingsplan. De hoogst gemeten bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen in het deelgebied 'Havenkade-West' is volgens het parkeerdrukonderzoek 33%, in welk geval er nog 156 openbare parkeerplaatsen overblijven. Dit overgebleven aantal is voldoende om een behoefte aan 102 parkeerplaatsen op te vangen.

4.1. De Afdeling overweegt dat de raad in het parkeerdrukonderzoek van een groter onderzoeksgebied is uitgegaan dan nodig was voor de

beoordeling van de onder 6.7 van de tussenuitspraak bedoelde directe omgeving van het plangebied, maar hiermee heeft de raad aannemelijk gemaakt dat er in de directe omgeving van het plangebied voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar is om de uit de maximale planologische mogelijkheden van het plan voortvloeiende parkeerbehoefte aan 102 parkeerplaatsen te kunnen lenigen. Uitgaande van de hoogst gemeten bezettingsgraad is het naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk dat zich na de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen een onacceptabele parkeersituatie zal voordoen. Anders dan [REDACTED] betoogt acht de Afdeling de in het parkeerdrukonderzoek gehanteerde meetmomenten, waarvan er 3 samenvallen met een verwacht piekmoment, voldoende representatief. Voor het overige heeft [REDACTED] naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat haar parkeerterrein wegens een tekort aan parkeerplaatsen of vanwege de nabijheid van de te vestigen horeca in het plangebied extra zal worden belast. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat onder 6.8 van de tussenuitspraak over de vrees van [REDACTED] dat bezoekers van de in het plangebied voorziene functies op haar terrein zullen parkeren, reeds is overwogen dat [REDACTED] dit onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt en dat daarbij van belang is geacht dat het terrein van [REDACTED] op enige afstand van het plangebied ligt en voor auto's van bezoekers van het plangebied niet direct bereikbaar is. De brug die een verbinding vormt tussen het plangebied en het gebied waar het perceel van [REDACTED] ligt, is immers alleen toegankelijk voor voetgangers en niet voor auto's. In wat [REDACTED] hierover in de zienswijze heeft gesteld ziet de Afdeling geen aanleiding voor een ander oordeel.

Het betoog faalt.

Conclusie

5. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de raad aannemelijk heeft gemaakt dat in de directe omgeving van het plangebied voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de uit de realisatie van het bestemmingsplan "Winschoten – Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)" voortvloeiende parkeerbehoefte op te vangen en dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie, waarbij in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien. Hiermee heeft de raad voldaan aan de in de tussenuitspraak gegeven opdracht.

In stand laten rechtsgevolgen

6. Gelet op hetgeen onder 5 is overwogen, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb te bepalen dat de rechtsgevolgen van het besluit van de raad van 29 januari 2018 geheel in stand blijven. Dit betekent dat het bestemmingsplan "Winschoten – Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)" met deze uitspraak onherroepelijk wordt.

Proceskostenveroordeling

7. De raad dient wegens de vernietiging van het besluit van 29 januari 2018 op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Oldambt van 29 januari 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Winschoten – Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)";
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Oldambt tot vergoeding van bij [REDACTED] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.312,50 (zegge: dertienhonderdtwaalf euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Oldambt aan [REDACTED] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, griffier.

w.g. Hoekstra
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Plambeck
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 februari 2020

159-913.

Verzonden: 26 februari 2020

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

[REDACTED]

gevestigd te Heerhugowaard,
appellante,

en

de raad van de gemeente Oldambt,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 januari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Winschoten - Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [REDACTED] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 mei 2019, waar [REDACTED], vertegenwoordigd door [REDACTED] rechtsbijstandverlener te Heerhugowaard, en de raad, vertegenwoordigd door [REDACTED], zijn verschenen. Voorts is ter zitting [REDACTED], bijgestaan door [REDACTED] gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een gebied aan de Renselkade en de Havenkade-West, in Winschoten, te Oldambt. Het plan maakt het mogelijk in het gebied een haven met ligplaatsen voor 12 historische woonschepen, 18 woningen en horeca te realiseren.

2. [REDACTED] is eigenaar van een perceel aan de Beertserweg in Winschoten te Oldambt. Dit perceel ligt aan de noordgrens van het plangebied. Tussen het plangebied en de perceelgrens van [REDACTED] ligt een strook water, met aan de noordoostzijde een loopbrug voor voetgangers. Op het perceel van [REDACTED] bevinden zich een supermarkt, een bouwmarkt en detailhandel met een parkeergelegenheid. Het terrein van het perceel van [REDACTED] heeft een openbaar karakter.

3. [REDACTED] vreest dat de met het plan voorziene ontwikkelingen op haar terrein voor parkeeroverlast zullen zorgen. Daarnaast acht [REDACTED] de nieuwbouw van woningen niet noodzakelijk en in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.

Bestuurlijke lus

4. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Toetsingskader

5. 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.

Parkeren

6. Volgens [REDACTED] is de parkeerbehoefte van de in het plan voorziene ontwikkelingen te laag vastgesteld en ontbreekt het in de directe omgeving van het plangebied aan voldoende parkeergelegenheid om die behoefte op te vangen. Zij vreest dat haar perceel zal worden gebruikt om de extra parkeerdruk op te vangen.

De parkeerbehoefte voor de ligplaatsen voor 12 historische woonschepen is vastgesteld op 12, terwijl het gaat om grote woonschepen die geschikt zijn voor permanente bewoning. Het is volgens [REDACTED] aannemelijk dat er meer dan 1 parkeerplaats per woonschip nodig is. [REDACTED] wijst in dit verband ook op een kennelijke rekenfout in de aan het plan ten grondslag gelegde berekening van de parkeerbehoefte. De totale parkeerbehoefte van de woonschepen, woningbouw en horeca is niet 75-110, maar 79-116 parkeerplaatsen, aldus [REDACTED].

Uit het plan blijkt dat er in het plangebied 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de rest van de parkeerbehoefte moet worden gelenigd in openbaar gebied. Volgens [REDACTED] heeft de raad onvoldoende onderbouwd dat in de omgeving van het plangebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is om de gestelde parkeerbehoefte op te vangen. Daarnaast is het plan volgens [REDACTED] economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar zolang niet in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien.

6.1. De raad stelt dat [REDACTED] terecht aanvoert dat er sprake is van een rekenfout in de berekening van de parkeerbehoefte, die neerkomt op 79-116 benodigde parkeerplaatsen in totaal. Volgens de raad is er voldoende parkeergelegenheid om deze behoefte op te vangen.

Volgens de raad zijn er in de directe omgeving van het plangebied 134 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerplaatsen worden zeer weinig gebruikt, aldus de raad. Met een maximale behoefte van 116 min 36 (24 nog te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied en 12 gereserveerd voor de woonschepen) komt het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de raad uit op 80. In dat geval zijn er bij een maximale bezetting nog 42 parkeerplaatsen beschikbaar, wat ruimte laat voor een eventuele correctie van de voor de woonschepen gehanteerde rekenfactor. Aangezien er voldoende ruimte is voor parkeren in de directe omgeving van het plangebied is het plan uitvoerbaar, aldus de raad. De raad en [REDACTED] hebben ter zitting onweersproken gesteld dat voor de te realiseren woningen op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

6.2. Artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder e, van de planregels luidt:

"Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds
bouwen' mag maximaal 1 bouwlaag ondergronds gebouwd worden ten
behoefte van parkeren, bergingen en toegangsvoorzieningen;"

Artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder d, van de planregels luidt:

"Gebouwen ten behoeve van wonen en horeca

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen en horeca
geldt de volgende regels:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds
bouwen' mag maximaal 1 bouwlaag ondergronds gebouwd worden ten
behoefte van parkeren, bergingen en toegangsvoorzieningen;"

6.3. Het plangebied is blijkens de verbeelding onderverdeeld in de
bestemmingen "Woongebied" en "Water". Binnen de bestemming
"Woongebied" zijn 3 bouwvlakken ingetekend voor in totaal 18 woningen.
Uit de plantoelichting blijkt dat 3 daarvan nog binnen het plangebied
bestaande woningen betreffen, dan wel woningen die dienen ter vervanging
van gesloopte woningen. Er worden derhalve 15 nieuw te bouwen woningen
toegevoegd. [REDACTED] heeft ter zitting desgevraagd bevestigd dat er binnen
het plangebied 15 nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd. Blijkens
paragraaf 2.3 van de plantoelichting voorziet het plan in 24 binnen het
plangebied te realiseren parkeerplaatsen. De locatie van deze parkeerplaatsen
is binnen de bestemming "Woongebied" aangegeven met de
functieaanduiding "ga" (garage) en "sba - ob" (specifieke bouwaanduiding -
ondergronds bouwen).

Het meest oostelijke deel van het als "Woongebied" bestemde
terrein heeft de functieaanduiding " $h \leq 2$ ", waarmee horeca tot en met
categorie 2 wordt toegestaan. De raad heeft ter zitting toegelicht dat hier
geen 1.100 m², maar 520 m² bvo aan horeca wordt gerealiseerd.

Ten noorden en noordoosten van het als "Woongebied" bestemde
terrein ligt de bestemming "Water". Deze bestemming biedt ruimte voor
ligplaatsen voor 12 woonschepen.

6.4. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting staat hoe de raad de
parkeerbehoefte voor de voorziene 15 nieuw te bouwen woningen, de
ligplaatsen voor 12 woonschepen en de functie horeca heeft berekend:
"(...) Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan worden berekend met de
parkeerkenngetallen van de ASVV (CROW). Voor de categorieën "koop
tussen, hoek", "etage duur" en "huur vrije sector" geldt de norm: 1,3 tot 2,1
parkeerplaatsen per woning (schil centrum in matig stedelijk gebied). Hieruit
volgt dat er 19 tot 32 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Voor de woonboten is geen specifieke norm vastgesteld. Wij gaan
uit van 1 parkeerplaats per woonboot. De maximale invulling zal bestaan uit
12 woonboten, waarbij het benodigde aantal parkeerplaatsen op 12 komt.

Voor de horeca wordt gerekend met de parkeernormen voor bar,
café, cafetaria. Per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) moeten 4 - 6
parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De horeca heeft een bvo van 1100 m².
Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee op 44-66. (...)

Deze parkeerbehoefte kan deels op eigen terrein worden opgelost (24 parkeerplaatsen). De overige parkeerbehoefte kan op openbaar gebied worden opgelost. Bijgevoegde afbeelding geeft in het rood een indicatie waar geparkeerd kan worden. Hier is voldoende ruimte beschikbaar om de overige 53 tot 88 parkeerplaatsen op te vangen. Deze parkeerplaatsen worden gecombineerd met de realisering van opslag- en bergruimte ten behoeve van de woonschepen op de locatie ten westen van het pand Havenkade-west 3."

6.5. De raad sluit voor de functie wonen aan bij de CROW-normen voor "koop tussen, hoek", "etage duur" en "huur vrije sector", zijnde 1,3 - 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er voor de voorziene 15 nieuw te bouwen woningen afgerond maximaal 32 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor horeca tot en met categorie 2 sluit de raad aan bij de CROW-norm voor "bar, café, cafetaria", zijnde 4 - 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor 520 m² bvo zijn er aldus afgerond 32 parkeerplaatsen nodig. Voor zover [REDACTED] heeft betoogd dat de raad de CROW-norm voor "restaurant" had moeten gebruiken, omdat een dergelijke functie ook valt onder horeca tot en met categorie 2, overweegt dat Afdeling dat de parkeerbehoefte in dat geval neerkomt op 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij 520 m² bvo is de behoefte dan 42 parkeerplaatsen.

Voor woonschepen bestaat geen CROW-norm. De raad is uitgegaan van een behoefte van 1 parkeerplaats per woonschip, wat neerkomt op een behoefte aan 12 parkeerplaatsen. De Afdeling ziet in hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het rekenen met een factor van 1 parkeerplaats per woonschip onredelijk laag is.

Uitgaande van 15 woningen, 520 m² bvo aan horeca en 12 woonschepen is de totale parkeerbehoefte 76 parkeerplaatsen (32 parkeerplaatsen voor de woningen, 32 voor de horeca en 12 voor de woonschepen). Als er wordt gerekend met de parkeernorm voor "restaurant" is de maximale parkeerbehoefte 86 parkeerplaatsen (32 parkeerplaatsen voor de woningen, 42 voor de horeca en 12 voor de woonschepen).

Bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden (18 woningen, 1.100 m² bvo aan horeca en 12 woonschepen) is de parkeerbehoefte 116 parkeerplaatsen, dan wel 138 als er wordt aangesloten bij de CROW-norm voor "restaurant".

6.6. In hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de parkeerbehoefte van de in het plan voorziene ontwikkelingen te laag is berekend. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de raad in de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van meer woningen en een groter brutovloeroppervlak aan de functie horeca dan in het plangebied zal worden gerealiseerd. Ook in het geval wordt uitgegaan van de realisering van een restaurant binnen de functie horeca blijft, uitgaande van een brutovloeroppervlak van 520 m², de benodigde parkeerbehoefte met 42 parkeerplaatsen binnen de voor deze functie in de berekening van de parkeerbehoefte door de raad gehanteerde bandbreedte van 44 - 66 parkeerplaatsen.

Zoals hiervoor onder 6.5 is gesteld, is er uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt behoefte aan 138 parkeerplaatsen. Na aftrek van de 24 binnen het plangebied te realiseren

ondergrondse parkeerplaatsen voor de woningen en de 12 gereserveerde parkeerplaatsen voor de woonschepen, komt de behoefte neer op 102 parkeerplaatsen. In het kader van het voorzien in parkeergelegenheid voor de woningen op eigen terrein is niet gebleken van een concrete belemmering waar de raad rekening mee had moeten houden.

6.7. De raad heeft aan zijn motivering in het bestreden besluit dat de overige parkeerbehoefte in het openbaar gebied kan worden opgelost ten grondslag gelegd dat hiervoor in de directe omgeving van het plangebied voldoende ruimte is. Op basis van ervaring heeft de raad in dit verband ingeschat dat er in de directe omgeving 134 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De Afdeling acht deze inschatting op basis van een beoordeling van de omgeving van het plangebied en de daar aanwezige openbare parkeerplaatsen op zichzelf niet onjuist. De raad heeft gelet hierop voldoende aannemelijk gemaakt dat er in de directe omgeving van het plangebied in beginsel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de uit de maximale planologische mogelijkheden van het plan voortvloeiende parkeerbehoefte van 102 parkeerplaatsen te kunnen lenigen. [REDACTED] heeft dit op zichzelf niet voldoende gemotiveerd betwist.

6.8. Hiervan uitgaande heeft [REDACTED] naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de bezoekers van de in het plangebied voorziene functies op haar terrein zullen parkeren. Hierbij is van belang dat het terrein van [REDACTED] op enige afstand van het plangebied ligt en voor auto's van bezoekers van het plangebied niet direct bereikbaar is. De loopbrug die een verbinding vormt tussen het plangebied en het gebied waar het perceel van [REDACTED] ligt, is alleen toegankelijk voor voetgangers en niet voor auto's. De betogen falen.

6.9. Ter zitting heeft [REDACTED] betwist dat de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige openbare parkeerplaatsen altijd voor het parkeren ten behoeve van de in het plangebied voorziene ontwikkelingen beschikbaar zijn. [REDACTED] wijst in dit verband op de aanwezigheid in dit gebied van de Harbour Club en de raadzaal, waarbij het personeel en de bezoekers van deze gelegenheden ook gebruik maken van aanwezige parkeerplaatsen. Daarmee is de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, die benodigd zijn voor de in het plan voorziene ontwikkelingen, onvoldoende zeker. Dit betoog slaagt.

De Afdeling stelt vast dat de raad bij de beoordeling van de in het openbaar gebied beschikbare parkeercapaciteit geen onderzoek heeft gedaan naar de beschikbaarheid van de ten behoeve van de in het plan voorziene ontwikkelingen benodigde 102 parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied, ook tijdens de momenten, waarop een deel van de door de raad als beschikbaar aangemerkte openbare parkeerplaatsen kan worden gebruikt door onder andere bezoekers van de Harbour Club en de raadzaal. Vanwege het ontbreken van een representatief onderzoek naar de parkeerbezetting van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied en de mogelijkheid van een eventueel dubbelgebruik hiervan, berust het besluit van de raad, waarin er van wordt uitgegaan dat de benodigde parkeerbehoefte in het openbaar gebied kan worden opgelost, naar het oordeel van de Afdeling op dit punt niet op een deugdelijke motivering. Het besluit is in zoverre ook onzorgvuldig voorbereid, omdat de

raad ten onrechte niet heeft onderzocht of er sprake is van een acceptabele parkeersituatie waarbij in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het bestreden besluit is daarmee in strijd met de artikelen 3:46 en 3:2 van de Awb.

Woningbouw

7. Volgens [REDACTED] is de beoogde woningbouw in strijd met de Woonvisie Oldambt 2015-2020 (hierna: Woonvisie), die niet is gericht op groei van het aantal in de gemeente aanwezige woningen. Het uitgangspunt van de Woonvisie is volgens [REDACTED] dat nieuwbouw noodzakelijk moet zijn en alleen is toegestaan in geval van vervanging of sloop, waar nu geen sprake van is. [REDACTED] vindt het bezwaarlijk dat er op deze locatie nieuwbouw wordt toegestaan die niet noodzakelijk is, terwijl deze mogelijkheid aan de mr. D.U. Stikkerlaan wordt ontzegd, met verdere verpaupering van het centrum tot gevolg.

[REDACTED] bestrijdt dat de raad in het verleden op basis van de Woonvisie een programma heeft opgesteld voor de realisatie van 12 wooneenheden in het plangebied. En zelfs indien deze stelling juist is, valt volgens haar niet in te zien waarom er nu in totaal 18 woningen en 12 woonschepen mogen worden gerealiseerd. Het realiseren van een historische haven kan volgens [REDACTED] ook zonder woningbouw. Daarnaast leidt het toestaan van woningbouw en de permanente bewoning van de woonschepen volgens [REDACTED] tot extra overlast op haar parkeerterrein door rondhangende personen.

7.1. De raad voert ten aanzien van de beroepsgrond van [REDACTED] dat het plan wat de voorziene woningen en woonschepen betreft in strijd is met de Woonvisie een relativiteitsverweer. [REDACTED] heeft volgens de raad, anders dan met betrekking tot het parkeren, geen direct belang dat door de komst van woningen en woonschepen wordt geschaad. Daarnaast is de genoemde locatie aan de mr. D.U. Stikkerlaan niet in eigendom van [REDACTED] aldus de raad.

De Afdeling overweegt hierover als volgt. Uit paragraaf 1.3 van de Woonvisie blijkt dat deze tot doel heeft om de aantrekkelijkheid van Oldambt te behouden en daar waar mogelijk de woonkwaliteit te verhogen. Aangezien [REDACTED] eigenaar is van een terrein in Oldambt, gelegen in de directe nabijheid van het plangebied, strekt de Woonvisie naar het oordeel van de Afdeling tot bescherming van haar belang bij het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Artikel 8:69a van de Awb staat in zoverre dan ook niet aan een vernietiging van het besluit van 29 januari 2018 in de weg. De Afdeling zal deze beroepsgrond van [REDACTED] dan ook inhoudelijk bespreken.

7.2. Inhoudelijk stelt de raad ten aanzien van deze beroepsgrond dat de Woonvisie niet aan de in het plan voorziene nieuwbouw van 15 woningen en de ligplaatsen voor 12 woonschepen in de weg staat. De Woonvisie geeft volgens de raad ook kwalitatieve criteria voor nieuwbouw, waaronder ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven en het afmaken van prioritaire projecten. De plannen voor de realisatie van de voorziene woningen aan de Renselkade dateren van voor de vaststelling van de Woonvisie en gelden voorts als een prioritair project, aldus de raad. De raad betoogt verder dat er

een programma is opgesteld waarin de relatie tussen woningbouw en uitgevoerde en/of geplande sloop is vastgelegd. Voor de Renselkade/Havenkade-West geldt dat er op basis van dit programma ruimte is voor 15 woningen en 12 woonschepen, aldus de raad. De toevoeging van 12 woonschepen aan het woningaanbod leidt volgens de raad niet tot verdringing op de woningmarkt, omdat een dergelijke woonvorm in de gemeente Oldambt nog niet aanwezig is. De raad stelt dat deze ontwikkeling geen doorslaggevende invloed heeft op het totaal van het woningaanbod in de gemeente en daarmee buiten beschouwing kan worden gelaten.

Gezien het geringe aantal woningen en woonschepen waar het plan in voorziet, acht de raad de kans op overlast op het terrein van [REDACTED] niet aanwezig.

7.3. Op pagina 3 van de Woonvisie staat het volgende:

"(...) De nadruk in de woonvisie voor de periode tot 2020 ligt daarom, net zoals het huidige woonplan Oldambt, niet op bouwen. De nadruk ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw kan in principe alleen als er ook evenveel woningen worden onttrokken. (...)

Nieuwbouw: (...)

- Evenveel woningen onttrekken als toevoegen, waarbij onderscheid in dorpen en wijken kan worden gemaakt. Daar waar sprake is van (lichte) groei kan sprake zijn van nieuwbouw welke wordt gecompenseerd in een sterker krimpend dorp/wijk.
- Afmaken van prioritaire projecten, waarbij de aandacht uit gaat naar kwaliteit in plaats van kwantiteit. (...)"

7.4. In de door de raad overgelegde woonprogramma's is vastgelegd hoeveel nieuw te bouwen woningen er in het licht van het uitgangspunt van de Woonvisie, vanwege sloop elders, opnieuw aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Uit het Woonprogramma Oldambt van 28 april 2015 blijkt dat er aan de Renselkade in Winschoten 15 woningen zijn voorzien. Op de reservelijst van het Woonprogramma staat het initiatief "Centrum – Woonboten historische haven" met 8 woonboten.

Uit het Woonprogramma Oldambt van 7 november 2017 blijkt dat er ruimte is voor 15 woningen aan de Renselkade in Winschoten. Op de reservelijst staat het initiatief "Centrum – Woonboten historische haven" met 12 woonboten vermeld.

De raad heeft onweersproken gesteld dat de in het plangebied voorziene realisatie van nieuw te bouwen woningen geldt als prioritair project in de zin van de Woonvisie, waarbij doorslaggevende betekenis toekomt aan de kwaliteitsverbetering die deze nieuwbouw voor de omgeving ervan heeft. Daarnaast bieden de genoemde woonprogramma's ruimte voor de vervangende nieuwbouw van 15 woningen aan de Renselkade en ligplaatsen voor 12 woonschepen in de haven. Voor zover [REDACTED] in dit verband opmerkt dat zij niet inziet waarom binnen het plangebied 18 woningen mogen worden gerealiseerd, is hiervoor onder 6.3 reeds overwogen dat 3 daarvan binnen het plangebied bestaande of de vervanging van gesloopte woningen betreffen en dat er 15 nieuw te bouwen woningen worden toegevoegd. Mede gelet ook op de specifieke doelgroep van bewoners van

woonschepen en het beperkte aantal woonschepen, ziet de Afdeling in het beroep van [REDACTED] geen aanknopingspunt voor het oordeel dat de raad zich in dit opzicht niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de in het plan voorziene ontwikkelingen geen doorslaggevende invloed hebben op het totaal van het woningaanbod in de gemeente en daarmee in dit opzicht buiten beschouwing kan worden gelaten. Het plan is wat de in het plangebied voorziene woningen en woonschepen betreft naar het oordeel van de Afdeling dan ook niet in strijd met de Woonvisie.

7.5. De Afdeling acht door [REDACTED] niet aannemelijk gemaakt dat de woningbouw en permanente bewoning van woonschepen in het plangebied zullen leiden tot extra overlast van rondhangende personen op het parkeerterrein van [REDACTED].

De betogen falen.

Slotoverweging

8. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 6.9 alsnog toereikend te motiveren dat de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied beschikbaar zijn voor het parkeren van bezoekers van de in het plangebied voorziene ontwikkelingen, ook op piekmomenten, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen, alsmede de Afdeling en andere partijen de uitkomst van voormelde opdracht mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk 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

9. 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 Oldambt op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6.9 en 8 het daar omschreven gebrek in het besluit van 29 januari 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Winschoten - Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven)" te herstellen, dan wel een nieuw besluit te nemen,
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst daarvan mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, griffier.

w.g. Hoekstra
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Plambeck
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 juli 2019

159-913.

Verzonden: 17 juli 2019