

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

het bestuur van de Rooms-Katholieke parochie H. Johannes de Doper
(hierna: de parochie), gevestigd te Ottersum, gemeente Gennep,
appellant,

en

de raad van de gemeente Gennep,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 14 mei 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de parochie beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De parochie heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 december 2012, waar de parochie, vertegenwoordigd door ing. T.A. van Sambeek, werkzaam bij Adviesbureau Grondzaken Limburg B.V., en de raad, vertegenwoordigd door D.J.L.J. van Dun, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de kern van het gebied Ottersum in de gemeente Gennep. Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter.

2. De parochie kan zich niet verenigen met de planregeling voor het gedeelte van de tuin bij de pastorie waaraan een bouwvlak is toegekend, voor zover het bouwvlak kan worden verwijderd door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid indien binnen twee jaar na inwerkingtreding van het plan geen aanvraag om een woning te mogen bouwen is ingediend. Hierbij voert de parochie aan dat binnen een periode van tien jaar een groot aantal pastorieën in het bisdom Roermond vrijkomt voor verkoop. De komende paar jaar is nog niet duidelijk welke pastorieën dat betreft. Mocht als gevolg van deze ontwikkelingen de onderhavige pastorie vrijkomen voor verkoop, dan zou het wenselijk zijn dat de mogelijkheid om een woning te bouwen zou blijven bestaan.

2.1. De raad stelt dat het beleid van de gemeente Gennep erop is gericht om vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet benutte bouwtitels op particuliere terreinen te laten vervallen. Voor dit plan betreft het dertig vervallen bouwtitels. Vaak zijn dit bouwtitels die reeds tientallen jaren bestaan en niet benut zijn. Volgens de raad is er in de gemeente voldoende aanbod van woningen maar niet voor de juiste doelgroepen. Er is een sterke behoefte om vanuit volkshuisvesting de regie te voeren zodat de juiste woningen op de juiste plaatsen worden gerealiseerd. Sturing lukt bijna niet bij individuele bouwlocaties met een geldende bouwtitel, zo stelt de raad.

Omdat de tuin bij de parochie pas na de fase van het voorontwerp in het in voorbereiding zijnde plan is opgenomen, anders dan de percelen van andere grondeigenaren waarvoor de bouwtitels zijn vervallen, heeft de parochie twee jaar langer de mogelijkheid gekregen om de bouwtitel te

benutten. Een bouwtitel voor de volledige planperiode van tien jaar brengt de rechtsgelijkheid echter ernstig in het geding, aldus de raad.

2.2. Ingevolge het plan rust op het desbetreffende deel van het perceel waarop de bouwmogelijkheid is voorzien de bestemming "Wonen - 1". Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven met de aanduiding "vrijstaand". Tevens is voormeld deel van het perceel aangewezen als "wro-zone - wijzigingsgebied 6".

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Wonen - 1" aangewezen gronden bestemd voor woningen.

Ingevolge lid 18.2.1, aanhef en onder a, mogen woningen slechts worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Ingevolge het lid, aanhef en onder b, mag het aantal nieuwe woningen niet meer bedragen dan de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangeeft. Voor dit bouwvlak is dat één woning.

Ingevolge het lid, aanhef en onder c, mag de grond ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend worden bebouwd met vrijstaande woningen.

Ingevolge artikel 30, lid 30.7, kan het college van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 6" het plan wijzigen door:

- a. het bouwvlak te verwijderen waarbij de bestemming "Wonen - 1" wordt gehandhaafd, dan wel
- b. door het bouwvlak te verwijderen en de bestemming van (een deel van) de gronden binnen het wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk";

met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het plan geen aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

2.3. Van 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In het voorontwerp was de tuin van de parochie buiten het plangebied gelaten omdat dit in een ander bestemmingsplan zou worden opgenomen, te weten "Niersdalbrug". In het ontwerpplan is de tuin opgenomen.

Op 16 november 2011 heeft de gemeente een publicatie in het huis-aan-huis verspreide weekblad de Maas- en Niersbode geplaatst, waarin is aangegeven dat de bouwtitels op particuliere terreinen komen te vervallen in het plan. Daarbij is aangegeven dat aanvragen voor omgevingsvergunningen voor woningen die op 24 februari 2012 zijn vergund op basis van het oude bestemmingsplan, worden meegenomen als bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 14 mei 2012 gewijzigd vastgesteld, onder meer in die zin dat voor de tuin van de pastorie de bouwtitel uit het vorige bestemmingsplan is overgenomen, evenals een wijzigingsbevoegdheid om de bouwtitel onder voorwaarden te laten vervallen.

2.4. Het standpunt van de raad dat ter compensatie van het niet reeds in het voorontwerp meenemen van de tuin voldoende is tegemoetgekomen aan de parochie door de parochie tenminste tot twee jaar na vaststelling van het plan de gelegenheid te bieden een aanvraag in te dienen, is niet onredelijk. De Afdeling betreft hierbij dat de parochie in ieder geval via de publicatie van 16 november 2011 op de hoogte had kunnen zijn van het vervallen van de bouwtitel en de mogelijkheid om toch in het nieuwe plan een bouwmogelijkheid te krijgen. De enkele wens om in verband met de mogelijke verkoop van de pastorie in de komende tien jaar langer over de bouwtitel te kunnen beschikken, heeft de raad onvoldoende kunnen achten om de parochie ten opzichte van de andere grondeigenaren nog meer tijd te gunnen om een bouwaanvraag in te dienen.

Het betoog faalt.

3. In hetgeen de parochie heeft aangevoerd ziet de Afdeling 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.

Het beroep is ongegrond.

4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Beek-Gillessen
lid van de enkelvoudige kamer

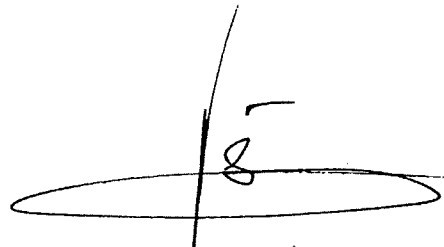
w.g. Zwemstra
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 januari 2013

91-770.

Verzonden: 30 januari 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser