

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY3081
Datum uitspraak	14 november 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 november 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Dieterderweg" vastgesteld.

Volledige tekst

201201234/1/T1/R1.

Datum uitspraak: 14 november 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te Susteren, gemeente Echt-Susteren,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BAG B.V., gevestigd te Susteren, gemeente Echt-Susteren,
3. [appellante sub 3] en anderen (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 3]), gevestigd onderscheidenlijk wonend te Susteren, gemeente Echt-Susteren,

en

de raad van de gemeente Echt-Susteren,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 november 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Dieterderweg" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], BAG en [appellante sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante sub 3] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 augustus 2012, waar [appellante sub 1], BAG en [appellante sub 3], allen vertegenwoordigd door mr. R.P.H. Sangers, advocaat te Maastricht, en de raad, vertegenwoordigd door M.L.M. Eijpe en mr. E.P.H. Pietermans, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1.1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te

herstellen of te laten herstellen.

Het plan

2. Het plan bevat een actuele juridisch-planologische regeling voor het bedrijventerrein Dieterderweg te Susteren.

Intrekking

3. Ter zitting heeft BAG haar beroep beperkt tot de planregeling die ziet op haar kantoorpand aan de Industrieweg.

Bestemming "Groen (G)"

4. De bedrijfsvestigingen van [appellante sub 1] en [appellante sub 3] bevinden zich beide op het bedrijventerrein Dieterderweg. [appellante sub 1] en [appellante sub 3] kunnen zich niet verenigen met het plan, voor zover aan een gedeelte van hun gronden de bestemming "Groen (G)" is toegekend. Zij betogen dat daarmee het bestaande legale gebruik van dit deel van hun gronden, te weten als open bedrijfsruimte voor opslag van producten en materialen, ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Omdat geen zicht bestaat op beëindiging van het gebruik als opslag binnen de planperiode is dit gebruik ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht, aldus [appellante sub 1] en [appellante sub 3].

Voorts kunnen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] zich niet verenigen met de motivering die de raad aan deze bestemming ten grondslag heeft gelegd, namelijk om de zone rond de Roode Beek te vrijwaren van bebouwing en zodoende een betere landschappelijke inpassing te verkrijgen, en om het natuurlijk verloop van de beek niet te belemmeren. Volgens [appellante sub 1] en [appellante sub 3] is deze motivering onvoldoende, onjuist en achterhaald. Zij voeren hiertoe aan dat het bedrijfsterrein van [appellante sub 1] niet en dat van [appellante sub 3] slechts gedeeltelijk aan de Roode Beek grenst. Voor zover de gronden van [appellante sub 3] wel aan de Roode Beek grenzen, wijst [appellante sub 3] erop dat het waterschap Roer en Overmaas te kennen heeft gegeven dat de herstructurering van het natuurlijk verloop van de Roode Beek niet zal plaatsvinden aan de zijde van het terrein van [appellante sub 3], maar uitsluitend ten westen van de beek, waar zich agrarische gronden bevinden. [appellante sub 3] stelt tot slot dat de motivering bovendien niet in overeenstemming is met de tussen haar en de wethouder gemaakte afspraken.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de strook met de bestemming "Groen (G)" bedoeld is voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en een afscheiding moet vormen tussen het bedrijventerrein en het buitengebied ten zuiden daarvan. Het perceel van [appellante sub 1] grenst niet aan de Roode Beek maar wel aan het buitengebied, zodat de raad het gewenst acht ook aan de strook grond grenzend aan dit buitengebied de bestemming "Groen (G)" toe te kennen. Een eventuele herinrichting van de Roode Beek staat daar los van, aldus de raad.

De raad stelt voorts dat aan een groot deel van het perceel van [appellante sub 1] in het voorgaande plan "Industrieterrein Dieterderweg" uit 1972 (hierna: het voorgaande plan) een groenbestemming was toegekend die het gebruik als opslag niet toestond. De gebruiksmogelijkheden van die gronden worden aanzienlijk verruimd, omdat de groenbestemming alleen nog maar aan het meest zuidelijke deel van het perceel van [appellante sub 1] is toegekend en de bestemming "Bedrijventerrein" voor het overige deel geldt, aldus de raad.

Ten aanzien van de volgens [appellante sub 3] gemaakte afspraken stelt de raad dat de wethouder niet bevoegd is om namens de raad bindende afspraken te maken. De destijds

gemaakte afspraken zijn overeengekomen in het kader van een vrijstellingsprocedure en betrof de voorwaarde van het gemeentebestuur dat het te realiseren gebouw waarop deze vrijstelling zag landschappelijk werd ingepast door de realisatie van een meidoornhaag, aldus de raad.

4.2. Aan het gedeelte van de gronden van [appellante sub 1] en van [appellante sub 3] dat gelegen is langs de westelijke en zuidelijke plangrens is in het plan de bestemming "Groen (G)" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen [...], paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.3. In het voorgaande plan was aan deze gronden gedeeltelijk de bestemming "Groenstrook" en gedeeltelijk de bestemming "Industrie" toegekend.

Ingevolge artikel 4 van de planvoorschriften waren de gronden met de bestemming "Groenstrook" bestemd voor de aanleg van een groenstrook en parkeerruimte ten behoeve van de aangrenzende industriële bestemming, met dien verstande dat:

- a. enigerlei bebouwing niet was toegestaan;
- b. 20% gebruikt mocht worden ten behoeve van het parkeren;
- c. het resterende terrein uitsluitend ten behoeve van groenbeplanting mocht worden gebruikt.

Ingevolge artikel 8, onder a, mochten de in dit plan begrepen gronden en opstallen ter plaatse van de bestemming "Industrie" uitsluitend in overeenstemming met de daaraan bij het plan gegeven bestemmingen worden gebruikt.

Ingevolge dit artikel, onder c, mochten de buiten het bebouwingsoppervlak gelegen gronden, bestemd voor industrie, uitsluitend als open bedrijfsruimten, parkeerterreinen en tuin worden gebruikt.

4.4. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Gelet op de systematiek van de Wro komt aan de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan.

4.5. De Afdeling stelt vast dat de voorgaande bestemming "Industrie" het gebruik als opslagruimte zowel binnen als buiten het bouwvlak toestond. Dit houdt in dat, voor zover aan de gronden van [appellante sub 1] en [appellante sub 3] in het voorgaande plan deze bestemming was toegekend, het gebruik als opslag aldaar derhalve legaal gebruik betrof.

In beginsel dient bestaand legaal gebruik dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt.

In dit geval heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt waarom hij het bestaande gebruik als opslagruimte ter plaatse van de voormalige bestemming "Industrie" niet geheel als zodanig heeft bestemd. Door aan een gedeelte van deze gronden de bestemming "Groen (G)" toe te kennen is het bestaande gebruik daarmee ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat hij met het toekennen van een groenbestemming de mogelijkheid heeft willen creëren om een duidelijke begrenzing tussen het bedrijventerrein en het omliggende landschap te kunnen realiseren. Daarnaast is de invulling als groenstrook bedoeld als ruilmogelijkheid ter versterking van de onderhandelingspositie van de raad bij toekomstige onderhandelingen met [appellante sub 1] en [appellante sub 3] over het gebruik ter plaatse. Nu [appellante sub 1] en [appellante sub 3] echter niet voornemens zijn het gebruik als opslag ter plaatse van dit plandeel te beëindigen, en de raad ook niet voornemens is om deze gronden te doen onteigenen teneinde de voorgenomen groenvoorziening te realiseren, is niet aannemelijk dat deze bestemming binnen de planperiode gerealiseerd zal worden.

Dit betoog slaagt.

4.6. Voor zover de gronden waaraan in het voorgaande plan de bestemming "Industrie" was toegekend feitelijk in gebruik zijn als groenstrook, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen die gronden als zodanig te bestemmen door daaraan in dit plan de bestemming "Groen (G)" toe te kennen. Daarbij heeft de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het belang bij het kunnen realiseren van een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dan aan het belang van [appellante sub 1] en [appellante sub 3] bij een bedrijfsbestemming voor deze gronden. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat [appellante sub 1] en [appellante sub 3] niet aannemelijk hebben gemaakt dat deze motivering onvoldoende, achterhaald of onjuist is. Hun stelling dat de gronden van [appellante sub 1] niet en de gronden van [appellante sub 3] slechts gedeeltelijk aan de Roode Beek grenzen is daartoe niet voldoende, nu de raad te kennen heeft gegeven ook voor de overgang tussen het buitengebied en het bedrijventerrein een landschappelijke inpassing gewenst te achten. Ook de stelling van [appellante sub 3] dat herstructurering van de Roode Beek uitsluitend aan de westzijde van deze beek zal plaatsvinden, wat daarvan ook zij, maakt dit niet anders, nu het niet alleen om de Roode Beek gaat maar om de landschappelijke inpassing als geheel.

Het betoog van [appellante sub 1] en [appellante sub 3] dat de bestemming "Bedrijventerrein (B)" volgens hen een betere keuze is, aangezien deze bestemming naast bedrijvigheid ook groenvoorzieningen toestaat, leidt evenmin tot een ander oordeel, aangezien de desbetreffende gronden niet bij het gemeentebestuur in eigendom zijn zodat dit de feitelijke inrichting van deze gronden niet kan bepalen. De betogen falen.

4.7. Gelet op het voorgaande behoeft het betoog van [appellante sub 3] over de gemaakte afspraken - namelijk dat, nu aan deze afspraken is voldaan, zij het niet redelijk acht dat de raad nog meer groenvoorzieningen ter plaatse wenst - geen bespreking meer.

4.8. De Afdeling stelt voorts vast dat de voorgaande bestemming "Groenstrook" het gebruik als opslag niet toestond. Ook de in dit plan toegekende bestemming "Groen (G)" maakt dergelijk gebruik ter plaatse van die bestemming niet mogelijk, zodat het gebruik ter plaatse van deze gronden niet onder het overgangsrecht is gebracht. Het betoog van [appellante sub 1] dat haar gebruik als opslag ter plaatse van de voormalige bestemming "Groenstrook" feitelijk is beperkt door het toekennen van de bestemming "Groen (G)" en ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht, mist derhalve feitelijke grondslag.

5. [appellante sub 1] en [appellante sub 3] betogen dat niet inzichtelijk is of de gronden geschikt zijn voor een groenbestemming, aangezien geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in het kader van vrijstellingsprocedures en/of verleende bouwvergunningen waar de raad naar verwijst, is hun niet gebleken.

5.1. De raad stelt dat geen formeel historisch bodemonderzoek heeft plaatsgevonden omdat het vanwege de verleende vergunningen, het feitelijke gebruik en de reeds aanwezig groenbeplanting niet aannemelijk is dat de bodemkwaliteit ter plaatse zich verzet tegen de bestemming "Groen (G)".

5.2. Uit de stukken valt af te leiden dat de feitelijke inrichting ter plaatse van de bestemming "Groen (G)" voor een deel bestaat uit groenvoorzieningen. In 5.6 is overwogen dat dit gebruik door het toekennen van die bestemming daarmee als zodanig is bestemd. Gelet op deze inrichting heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig is.

Het betoog faalt.

6. In hetgeen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] hebben aangevoerd met betrekking tot de bestemming "Groen (G)", voor zover dit het gedeelte van hun gronden betreft dat legaal in gebruik is als opslag, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

6.1. In hetgeen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] voor het overige hebben aangevoerd met betrekking tot de bestemming "Groen (G)", 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.

Bestemming "Bedrijventerrein (B)"

7. [appellante sub 1] en [appellante sub 3] kunnen zich voorts niet verenigen met onderdelen van de planregeling behorende bij de bestemming "Bedrijventerrein (B)", welke is toegekend aan een gedeelte van hun gronden.

8. [appellante sub 3] voert hiertoe ten eerste aan dat op grond van artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder b, sub 2, van de planregels niet duidelijk is of het zogenoemde recupereren van containers is toegestaan.

8.1. De raad stelt dat de bedrijfsactiviteiten van [appellante sub 3] nader omschreven dienen te worden als 'op- en overslag en het recupereren van containers' en verzoekt de Afdeling op dit punt zelf in de zaak te voorzien.

8.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder b, sub 2, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein (B)" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - op- en overslag van containers [sbt-ooc]" bestemd voor de reeds bestaande categorie 4-bedrijven in de vorm van de op- en overslag van containers.

8.3. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

9. [appellante sub 1] en [appellante sub 3] betogen dat zij door de toegestane opslaghoogte ter plaatse van de bestemming "Bedrijventerrein (B)" in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt ten opzichte van het voorgaande plan, waarin geen maximale opslaghoogte was bepaald. Door het beperken van de toegestane opslaghoogte is volgens [appellante sub 1] en [appellante sub 3] niet alleen onvoldoende rekening gehouden met hun belangen, maar is ook het bestaande en legale gebruik ter plaatse van deze gronden ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht.

[appellante sub 1] richt zich tegen de toegestane opslaghoogte buiten het bouwvlak en wijst in dit verband op de aan haar verleende veranderingsvergunning van 18 december 2003, op grond waarvan voor het noordoostelijke, zuidoostelijke en oostelijke deel van haar terrein zowel binnen als buiten het bouwvlak een maximaal toegestane opslaghoogte van 5 m geldt.

[appellante sub 3] kan zich niet verenigen met de toegestane opslaghoogte zowel binnen als buiten het bouwvlak en wijst op de aan haar verleende milieuvergunning van 1 april 1999 ten behoeve van haar inrichting gelegen aan de Ringovenweg 1, op grond waarvan de maximaal toegestane opslaghoogte ongeveer 14,45 m bedraagt.

[appellante sub 1] en [appellante sub 3] merken voorts op dat de verwijzing naar artikel 18, tweede lid, van de planregels, op pagina 10 van de nota zienswijzen onjuist is en dat niet duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt.

9.1. De raad stelt dat de verwijzing naar artikel 18, tweede lid, van de planregels in de nota zienswijzen onjuist is en dat dit artikel 17, lid 17.2, dient te zijn.

Ten aanzien van de door [appellante sub 1] genoemde veranderingsvergunning stelt de raad dat deze ziet op een beperkt gedeelte van haar terrein, aangezien aan slechts de helft van haar perceel in het voorgaande plan de bestemming "Industrie" was toegekend. De gebruiksmogelijkheden voor [appellante sub 1] zijn als gevolg van de thans toegekende planregeling juist verruimd, zo betoogt de raad, aangezien opslag nu ook is toegestaan ter plaatse van de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein (B)" waaraan voorheen geen bestemming "Industrie" was toegekend.

Met betrekking tot de aan [appellante sub 3] verleende milieuvergunning stelt de raad zich op het standpunt dat het beroep in zoverre gegrond is en dat het plan op dit punt aangepast dient te worden, in zoverre dat de maximaal toegestane opslaghoogte binnen het aangegeven bouwvlak 15 m dient te bedragen. In de strook buiten het bouwvlak en ter plaatse van het gedeelte van het bedrijventerrein grenzend aan de groenzone en langs de Maaseikerweg, dient de opslaghoogte van 3 m gehandhaafd te blijven, gelet op de ruimtelijke uitstraling in deze zones.

9.2. Aan de gronden van [appellante sub 1] en [appellante sub 3], voor zover relevant, is de bestemming "Bedrijventerrein (B)" toegekend. Daarnaast is aan de gronden van [appellante sub 1] tevens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - dakpanfabriek [sbt-dpf]" toegekend en aan de gronden van [appellante sub 3] de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - op- en overslag van containers [sbt-ooc]".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder b, voor zover relevant, zijn deze gronden tevens bestemd voor de reeds bestaande categorie 4-bedrijven in de vorm van:

[...]

2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - op- en overslag van containers [sbt-ooc]" de op- en overslag van containers;

3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - dakpanfabriek [sbt-dpf]" een dakpanfabriek.

Ingevolge lid 3.5, aanhef en onder g, wordt onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik tot een hoogte van ten hoogste 8 m, uitgezonderd op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van de opslag ten hoogste 3 m mag bedragen.

9.3. De Afdeling stelt vast dat ingevolge de planregels het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag ter plaatse van de bestemming "Bedrijventerrein (B)" binnen het bouwvlak toegestaan is tot een hoogte van 8 m, en buiten het bouwvlak, voor zover deze gronden grenzen aan een verkeersbestemming, ten hoogste 3 m.

Het voorgaande plan bevatte voor gronden binnen noch buiten het bouwvlak een maximaal toegestane hoogte dan wel een specifiek gebruiksverbod voor opslag.

9.4. Met betrekking tot de door [appellante sub 1] en [appellante sub 3] betoogde onjuiste verwijzing in de nota zienswijzen, overweegt de Afdeling het volgende. Nog daargelaten dat uit de strekking van de tekst in de nota zienswijzen reeds volgt dat het om artikel 17, lid 17.2, van de planregels gaat en aangenomen moet worden dat het hier om een kennelijke verschrijving gaat die niet leidt tot rechtsonzekerheid en ook niet, zoals de raad stelt, zou moeten leiden tot vernietiging van het besluit op dit punt, moet worden vastgesteld dat het om de juridisch niet-bindende nota zienswijzen gaat en niet om de juridisch bindende verbeelding en planregels.

9.5. Ten aanzien van de gronden van [appellante sub 1] en [appellante sub 3] gelegen buiten het bouwvlak overweegt de Afdeling als volgt.

9.5.1. Uit de voorschriften behorende bij de veranderingsvergunning van [appellante sub 1] volgt dat voor het noordoostelijke, zuidoostelijke en oostelijke deel van haar terrein, buiten het bouwvlak, een maximaal toegestane opslaghoogte van 5 m geldt, mits beplanting aanwezig is. De raad stelt dat hij voor het bepalen van de maximale opslaghoogte buiten het bouwvlak is uitgegaan van de hoogte van de beplanting, die volgens hem niet hoger dan 3 m is. [appellante sub 1] stelt dat het feitelijk gebruik als opslag buiten het bouwvlak ter plaatse van de genoemde gronden hoger is dan de op basis van het plan toegestane 3 m en heeft dit gestaafd met foto's. De raad heeft ter zitting erkend dat hij het feitelijke gebruik niet nader heeft onderzocht.

Volgens haar milieuvergunning mocht [appellante sub 3] over haar gehele terrein containers opslaan, waarbij de opslaghoogte vanaf de perceelsgrens naar binnen geleidelijk opliep van twee gestapelde containers op de eerste rij, drie gestapelde containers op de tweede rij, vier gestapelde containers op de derde rij naar een maximale hoogte van vijf gestapelde containers vanaf de vierde rij. De afstand tussen de oostelijke perceelsgrens en het bouwvlak bedraagt ongeveer 10 m, evenals de afstand tussen de westelijke perceelsgrens en het bouwvlak. In het zuiden bedraagt deze afstand 15 m.

Gezien de toegestane opslaghoogte buiten het bouwvlak van 3 m vormt het plan een beperking van het vergunde gebruik.

9.5.2. In beginsel dient bestaand legaal gebruik dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met

een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt.

Nu niet is uitgesloten dat legaal gebruik ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht en de raad ter zitting te kennen heeft gegeven dat hij met de planregeling heeft beoogd om het feitelijke en vergunde gebruik als zodanig in het plan te bestemmen, is de raad naar het oordeel van de Afdeling, gelet op zijn bedoeling, niet zorgvuldig nagegaan wat het bestaande en legale gebruik van de gronden betrof. Deze betogen slagen.

9.5.3. In hetgeen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] hebben aangevoerd omtrent de toegestane opslaghoogte voor hun gronden gelegen buiten het bouwvlak, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

9.6. Nu de raad zich ten aanzien van [appellante sub 3] met betrekking tot de ter plaatse van haar gronden toegestane opslaghoogte binnen het bouwvlak op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Planregels

10. [appellante sub 1] en [appellante sub 3] voeren verder aan dat de in artikel 3, lid 3.3, van de planregels opgenomen nadere eisen-regeling onvoldoende geobjectiveerd en onvoldoende duidelijk is, onder meer door het gebruik van begrippen als sociale veiligheid, stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het in een plan waarbij een beperkte revitaliseringsopgave is beoogd van belang is om bij vestigingsverzoeken van nieuwe bedrijven een extra instrument te hebben om eisen te kunnen stellen aan aspecten als inrichting, parkeren, sociale veiligheid en dergelijke. Het stellen van nadere eisen op het gebied van brandveiligheid kan volgens de raad aanvullend werken op het Bouwbesluit in gevallen waarin het Bouwbesluit niet voorziet.

10.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.3, van de planregels, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.3. De Afdeling stelt vast dat met artikel 3, lid 3.3, van de planregels wordt beoogd toepassing te geven aan artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wro.

Ingevolge het laatstgenoemde artikelonderdeel kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de in het plan vervatte regels bevoegd is ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen te stellen.

Dit artikelonderdeel maakt het mogelijk het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren ten aanzien van bepaalde incidentele gevallen, wanneer een aanvraag om vergunning daartoe aanleiding geeft, op bepaalde punten nadere eisen te stellen.

In hetgeen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] in zoverre hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de in het plan opgenomen nadere-eisen-regeling voldoende geobjectiveerd is. Voor het oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met het recht bestaat derhalve geen aanleiding. De betogen falen.

11. Verder betogen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] dat niet duidelijk is waarom toepassing van de in artikel 3, lid 3.4.3, van de planregels opgenomen mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan beperkt is tot categorie 3-bedrijven. Volgens hen is hiermee sprake van een ongelijke situatie.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat, indien zich bij de bestaande bedrijven situaties voordoen waarbij het in ieders belang is om van het bestemmingsplan af te wijken, het college in dat geval zijn medewerking kan verlenen aan een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

In de nota zienswijzen stelt de raad dat de koppeling tussen de artikelleden 3.4.3 en 3.6.2 van de planregels bewust is opgenomen, aangezien het bedrijventerrein gezoneerd is naar toelaatbare bedrijfscategorieën volgens de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze brochure gaat echter uit van gemiddelde bedrijven en betreft een momentopname. Nieuwe ontwikkelingen op milieugebied of in productietechnieken kunnen volgens de raad bijvoorbeeld ervoor zorgen dat een bedrijf uit categorie 3.1 wat betreft milieubelasting aan te merken is als een categorie 2-bedrijf. Teneinde deze bedrijven toe te laten is de bovengenoemde afwijkmogelijkheid in de planregels opgenomen.

11.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.4.3, van de planregels, kan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3, onder b, ten behoeve van het toepassen van een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend in combinatie met de omgevingsvergunning onder lid 3.6.2 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de aangeduide categorie mogelijk;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde terreinafscheidingen of reclame-uitingen, mag ten hoogste 19 m bedragen, met uitzondering van de hoogte van genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de scheiding, die ten hoogste 17 m mag bedragen.

Op grond van artikel 3, lid 3.6.2, gelezen in samenhang met artikel 3, lid 3.1, van de planregels, kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit categorie 3 ter plaatse van de aanduiding categorie 2 of categorie 3.1.

11.3. De opgenomen bevoegdheid om met een omgevingsvergunning van het plan af te wijken maakt verruiming van de vestigingsmogelijkheden mogelijk. Hoewel [appellante sub 1] en [appellante sub 3] terecht opmerken dat ook de milieubelasting van bestaande bedrijven mogelijk verminderd kan worden bij toepassing van de genoemde afwijkingsmogelijkheid, blijkt uit de plansystematiek dat deze bepaling alleen geldt voor nieuwvestiging van bedrijven, hetgeen de gewenste flexibiliteit biedt, en niet voor de reeds gevestigde bedrijven. Daarmee is, anders dan [appellante sub 1] en [appellante sub 3] betogen, geen sprake van een ongelijke situatie voor gelijke gevallen. De betogen falen.

12. In hetgeen [appellante sub 1] en [appellante sub 3] met betrekking tot deze planregels hebben 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.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Bestemming "Verkeer (V)"

13. [appellante sub 3] betoogt dat aan de voormalige in- en uitrit van haar bedrijf aan de Ringovenweg ten onrechte de bestemming "Verkeer (V)" is toegekend. Zij voert hiertoe aan dat deze in- en uitrit thans is afgesloten en dat de nieuwe in- en uitrit in zuidoostelijke richting is verplaatst. De voormalige toegangsweg, die thans fungeert als opstelplaats, bevindt zich op het terrein van [appellante sub 3], wordt uitsluitend door [appellante sub 3] gebruikt en is door middel van slagbomen en een hekwerk aan de openbaarheid onttrokken, zodat geen sprake is van een openbare weg en ten onrechte geen bedrijfsbestemming aan deze gronden is toegekend, aldus [appellante sub 3].

13.1. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat hij de bestaande situatie heeft willen vastleggen en dat vanwege een communicatiegebrek tussen de raad en [appellante sub 3] de bestemming "Verkeer (V)" aan deze voormalige toegangsweg is toegekend.

13.2. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

Kantoorpand

14. BAG en [appellante sub 3] betogen dat aan het kantoorpand op het perceel Industrieweg 1 ten onrechte de aanduiding "bedrijfswoning (bw)" is toegekend. Zij voeren aan dat dit pand is ingericht als kantoor en ook als zodanig in gebruik is, hetgeen blijkt uit de bouwvergunning van 22 april 2008.

14.1. Ingevolge artikel 3, lid, 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Bedrijventerrein (B)" aangewezen gronden bestemd voor lokale bedrijven met een perceelsomvang van maximaal 5.000 m² overeenkomstig de in dit artikellid opgenomen tabel.

14.2. De Afdeling overweegt dat de planregels behorende bij de bestemming "Bedrijventerrein (B)" een kantoorpand ten behoeve van deze bestemming toestaan, hetgeen ter zitting door de raad is bevestigd.

Gelet op het voorgaande missen de betogen van BAG en [appellante sub 3] in zoverre feitelijke grondslag.

14.3. In hetgeen BAG en [appellante sub 3] in zoverre hebben 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.

Bestuurlijke lus

15. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State op te dragen de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen.

De raad dient daartoe met inachtneming van de overwegingen 5.5, 5.6 en 7, alsnog het feitelijk gebruik ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Groen (G)", voor zover dit de gronden van [appellante sub 1] en [appellante sub 3] betreft, te onderzoeken en op grond van de uitkomsten van dat onderzoek het bestreden besluit op dit punt alsnog toereikend te motiveren, in zoverre dat inzichtelijk wordt hoe deze bestemming "Groen (G)" binnen de planperiode zal worden gerealiseerd, dan wel dat besluit te wijzigen door vaststelling van een andere regeling voor deze gronden.

Tevens dient de raad met inachtneming van de overwegingen 9.1 en 9.3 het bestreden besluit, voor zover dit betrekking heeft op artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder b, sub 2, van de planregels, te wijzigen door vaststelling van een nieuwe regeling, in die zin dat duidelijk is dat het zogenoemde recupereren van containers is toegestaan.

Voorts dient de raad met inachtneming van de overwegingen 10.5.2 en 10.5.3 alsnog de hoogte van het feitelijk gebruik als opslag ter plaatse van de gronden van [appellante sub 1] en [appellante sub 3], gelegen buiten het bouwvlak en grenzend aan een verkeersbestemming, te onderzoeken en op grond van de uitkomsten van dat onderzoek het bestreden besluit, voor zover dit betrekking heeft op artikel 3, lid 3.5, onder g, van de planregels en voor zover deze bepaling regelt dat het gebruik van de genoemde gronden voor opslag buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m mag bedragen, alsnog toereikend te motiveren, dan wel dat besluit te wijzigen door vaststelling van een andere regeling voor deze gronden.

Ook dient de raad met inachtneming van overweging 10.6 het bestreden besluit, voor zover dit betrekking heeft op artikel 3, lid 3.5, onder g, van de planregels en voor zover deze bepaling regelt dat het gebruik van de gronden [appellante sub 3] voor opslag binnen het bouwvlak ten hoogste 8 m mag bedragen te wijzigen door het vaststellen van een andere regeling voor deze gronden.

Tot slot dient de raad met inachtneming van de overwegingen 14.1 en 14.2 het besluit, voor zover dit betrekking heeft op de gronden van [appellante sub 3] aan de Ringovenweg waaraan de bestemming "Verkeer (V)" is toegekend, te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor deze gronden.

16. Bij wijziging van het besluit behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Wel dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

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

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

draagt de raad van de gemeente Echt-Susteren op om binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 15 de daar omschreven gebreken te herstellen en
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd 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. N.S.J. Koeman en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Bošnjaković
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 november 2012

410-667.