



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INSCHATTING SCHADERISICO met betrekking tot de aanpassing van bestemmingsplan Feanwâlden-Súd.

Opdracht 20250240
Status definitief
Datum 02-10-2025
Adviseurs Mr. J.G.E. Geleijns RT RM
m.m.v. E. Hoopman RT RM

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	PLANGEBIED.....	9
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	11
4	BESTEMMINGSPLAN VEENWOUDEN ZUID (1993).....	13
5	INDUSTRIETERREIN EN ZONERING	18
6	OVERWEGINGEN TAXATIES EN BESCHRIJVING VAN HET GEBIED	19
7	DE HERSTELPUNTEN EN DE GLOBALE VERGELIJKING.....	29
8	BEOORDELING LOCATIE 1 MUNESTRJITTE 6 EN 8.....	31
9	BEOORDELING LOCATIE 2 DE SWETTE 3C	38
10	BEOORDELING LOCATIE 3 DE SWETTE 3A EN 3B	43
11	BEOORDELING LOCATIE 4 AMBACHTSTRJITTE 10.....	48
12	BEOORDELING LOCATIE 5 AMBACHTSTRJITTE 2 EN 2A	54
13	CONCLUSIE.....	59
14	BIJLAGEN	60

1 INLEIDING

Opdracht

Gemeente Dantumadiel heeft de SAOZ te Rotterdam op 3 juni 2025, opdracht gegeven om het mogelijk gewijzigde planschaderisico van de als gevolg van de beoogde aanpassing (herstelpunten) van bestemmingsplan Feanwâlden-Súd” globaal en indicatief te beoordelen.

Opdrachtgever

Gemeente Dantumadiel, vertegenwoordigd door de heer K. van der Meulen.

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Aanleiding en doel van de opdracht

Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Feanwâlden-Súd’ (NL.IMRO.1891.BPFeanwaldensud-0402) heeft de Raad van State aan de gemeente opdracht gegeven e.e.a. te herstellen, middels de zgn. bestuurlijke lus. Uit de overgelegde informatie blijkt dat het voornemen bestaat om het vastgestelde bestemmingsplan ‘Feanwâlden-Súd’ aan te passen op de volgende onderdelen:

1. art. 6.1, onder c, sub 1 m.b.t. het toestaan van een mengvoederfabriek, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – mengvoederfabriek” te verwijderen uit de regels;
2. Het aanpassen van de als bijlage 1 van de regels behorende Staat van bedrijven m.b.t. de met het bestemmingsplan toegelaten bedrijvigheid, waarbij alle bedrijfsactiviteiten die zien op geur- en stofhinder met een aan te houden minimale richtafstand van meer dan 100 meter worden verwijderd.
3. Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a waarmee de regeling in de bestemmingsomschrijving als volgt komt te luiden: “De voor ‘Bedrijventerrein – Gezoned’ aangewezen gronden zijn bestemd voor a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van al dan niet geluidzoneringsplichtige inrichtingen”, waarbij de daaropvolgende opsomming van de bestemmingsomschrijving is vernummerd.

In dit advies beoordelen wij enkel het mogelijk gewijzigde planschaderisico van de beoogde herstellpunten van bestemmingsplan Feanwâlden-Súd”. De eventuele veranderingen tussen bestemmingsplan Veenwouden-Zuid zoals vastgesteld op 29 juni 1993 en bestemmingsplan Feanwâlden-Súd, zoals vastgesteld op 5 juli 2021 en in werking getreden op 1 oktober 2021, worden niet beoordeeld.

De wijziging heeft betrekking op een groot aantal percelen/objecten. Conform de opdracht schatten wij voor een selectie van objecten het risico (dus op basis van een steekproef) modelmatig en indicatief in.

In dit kader heeft de gemeente de navolgende objecten/percelen geselecteerd:

<i>Loc</i>	<i>Kadastrale percelen</i>	<i>Adressen</i>
1	Gemeente Veenhuizen, Sectie F, nr 3349 + 3845	Mûnestrijtte 6 en 8
2	Gemeente Veenhuizen, Sectie F, nr 796	De Swette 3c
3	Gemeente Veenhuizen, Sectie F, nr 3022	De Swette 3a en 3b
4	Gemeente Veenhuizen, Sectie F, nr 4083	Ambachtstrijtte 10
5	Gemeente Veenhuizen, Sectie F, nr 4570	Ambachtstrijtte 2 en 2a

Het doel is om antwoord te krijgen op de vraag of de hiervoor genoemde voorgenomen planologische verandering kan worden beschouwd als een planologisch nadeel. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het planschaderisico.

Gelet op de aard van de ontwikkeling dient het rapport zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in het plangebied (directe planschade).

De te beoordelen planologische wijziging bestaat mede uit het aanpassen van de gebruiksmogelijkheden. Wij hanteren het uitgangspunt dat de bestaande exploitatiemogelijkheden gelijk blijven, zodat er in beginsel geen sprake zal zijn van inkomensschade.

Opdrachttype

Met betrekking tot het type opdracht merken wij op dat wij de het te beoordelen vastgoed niet eerder hebben beoordeeld in het kader van de beoogde planologische verandering.

Marktwaaarde, wettelijke taxatie en de benodigd expertise

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering of een aan- of verkoopbeslissing wijkt ons risicoanalyse planschade advies op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip.

Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaaarde geschat. De marktwaaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “marktwaaarde” wordt gebruikt. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend.

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de beoordeling van de advisering over de eventuele gevolgen van de planologische verandering brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt. Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

van State heeft dit meermaals benoemd.

Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen. Samenvattend:

- Het begrip marktwaarde wijkt af;
- De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan spelen een belangrijke rol;
- Het juridische kader van planschade (wetgeving en jurisprudentie) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij ondervangen dit door een inspectie vanaf de openbare weg en maken gebruik van diverse digitale bronnen.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De taxatie wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de bestemming;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We schatten modelmatig en indicatief het mogelijke planschaderisico als gevolg van de planologische verandering op de peildatum.

Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een risicoanalyse nadeelcompensatie en het schatten van de eventuele waardedaling van vastgoed. Dit is

geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. In algemene zin zijn deze werkzaamheden te omschrijven als advisering. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever. De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie is beperkt tot de contactpersonen die werkzaam zijn bij opdrachtgever en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, want het advies betreft geen procedure, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, want bij een volledige behandeling van een concrete claim, het horen van de betrokken partijen en een volledige taxatie, kunnen nieuwe feiten aan het licht komen, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van aan- en verkoopbeslissingen, jaarverslaglegging en kredietverlening.

De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Gesprek

Het dossier is op 16 juli 2025 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer K. van der Meulen en de heer M. Ras. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundigen de heer J. Geleijns en E. Hoopman. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De aanleiding van de opdracht. Dit betreft een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aan de hand van deze uitspraak overweegt de gemeente een 3-tal wijzigingen door te voeren op het reeds vastgestelde bestemmingsplan “Feanwâlden-Súd”. Deze aanpassingen moeten leiden tot een planologisch betere situatie voor woningen binnen en in de omgeving van het plangebied;
- De te beoordelen objecten. Hierbij is de bestaande situatie besproken.
- De oude planologie. De planologie van de te beoordelen locaties is besproken. Bedrijfswoningen zijn bij recht niet toegestaan. In dit kader is overlegd dat wij ervan

uitgaan dat de aanwezige bedrijfswoningen “een status hebben” (bijvoorbeeld op basis van een bouwvergunning) en (bij recht) zijn toegestaan conform de bestaande planologie;

- Er zijn vraagpunten bij object 1: Mûnestrijtte 6 en 8. Op de overgelegde plankaart inzake bestemmingsplan Veenwouden-Zuid zoals vastgesteld op 29 juni 1993 is geen aanduiding “mengvoederfabriek” aangegeven. In de legenda is deze aanduiding ook niet opgenomen. Wij gaan in op het scenario dat een “mengvoeder- en veevoederfabriek” is toegestaan (conform Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (vastgesteld op 5 juli 2021). Verder is geconstateerd dat een deel van de bestaande bebouwing hoger is dan de “maximale bouwhoogte” van 15 meter.
- De nieuwe planologie: De beoogde planologie van de te beoordelen locaties is doorgenomen;
- Gemeentelijk beleid: Er is geen formeel gepubliceerd gemeentelijk beleid dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico of bij het onderwerp risicoaanvaarding een rol speelt. In dit advies laten wij de vergoedbaarheid buiten beschouwing.

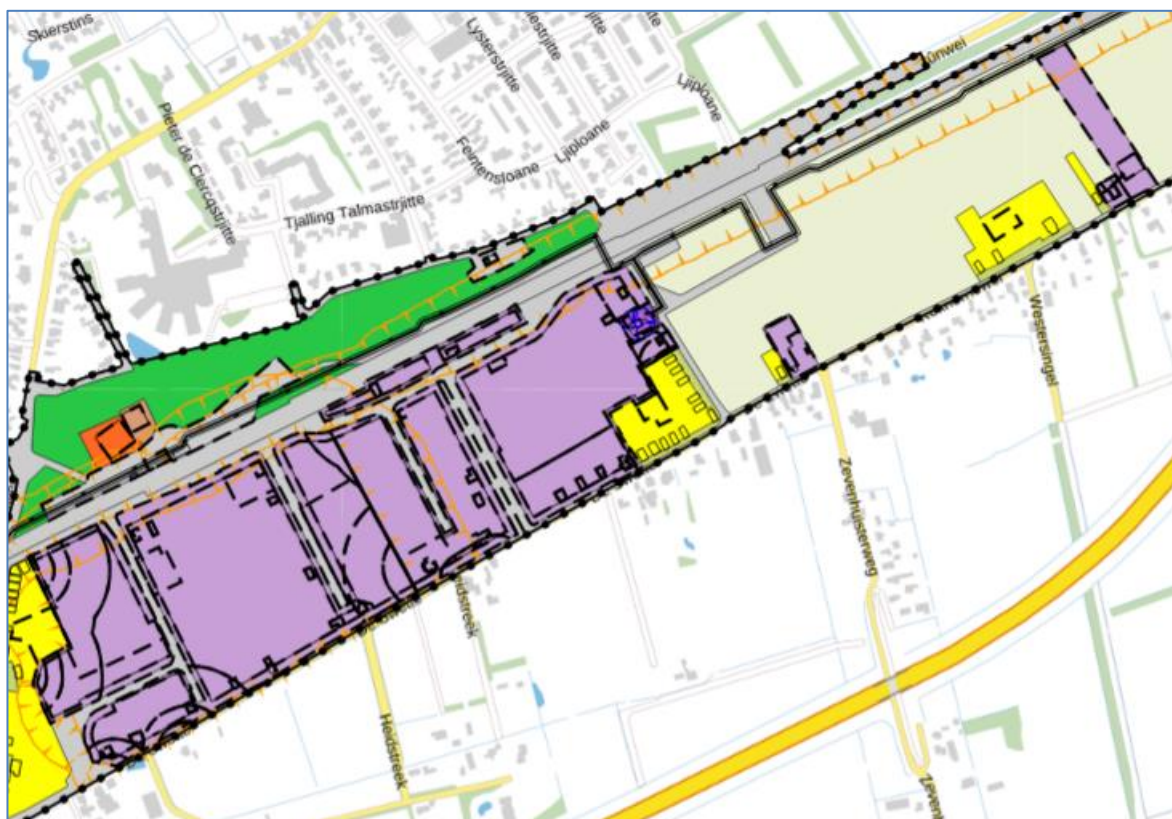
Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 9 september 2025 aan opdrachtgever gemaild. Opdrachtgever heeft op 26 september gereageerd en er waren geen opmerkingen.

2 PLANGEBIED

Afbakening plangebied

Gelet op de strekking van de adviesvraag heeft deze analyse in essentie betrekking op gronden met de bestemmingen “Bedrijventerrein” en “Bedrijventerrein – Gezoneerd” van bestemmingsplan Feanwâlden-Súd . Dit betreffen de gronden die op navolgende figuur in het paars zijn weergegeven:

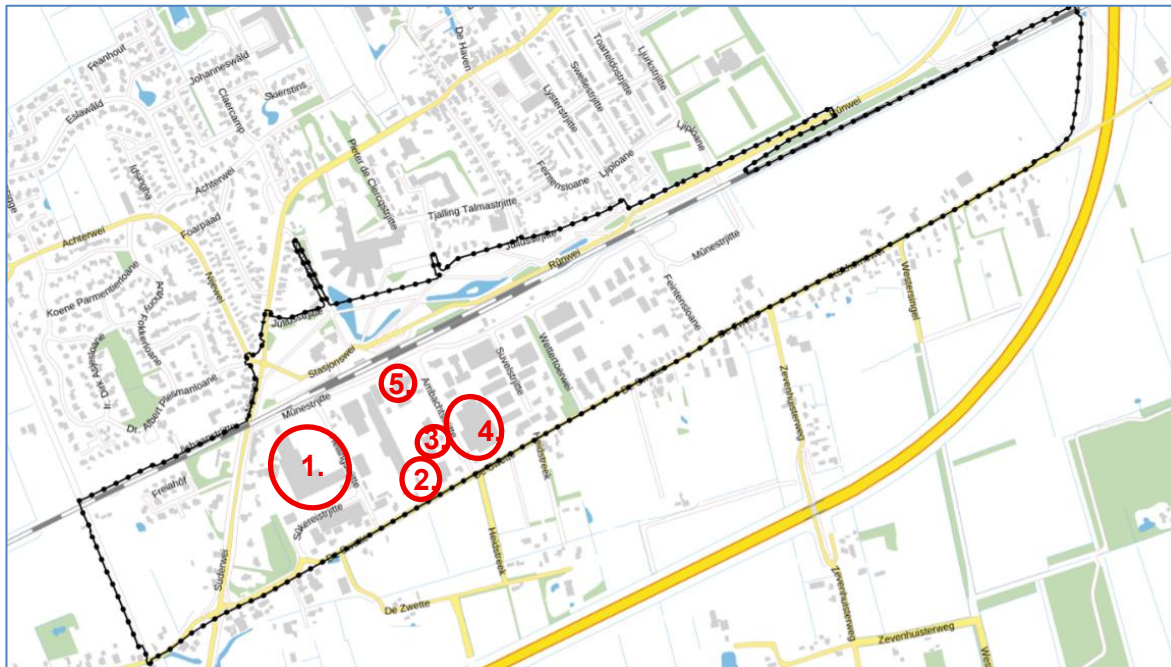


Figuur 1 Fragment verbeelding

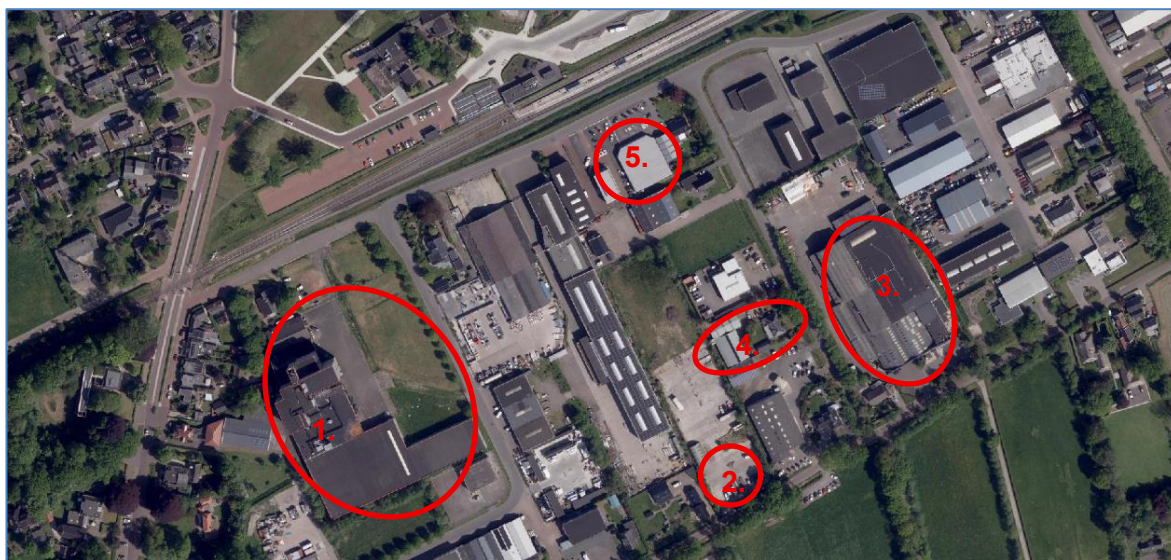
Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 8 juli en 29 augustus 2025 vanaf de openbare weg bekeken. Wij hebben ons hierbij vooral geconcentreerd op de te beoordelen objecten. De deskundigen van SAOZ hebben niet met derden over het project gesproken. Het industrieterrein en bedrijventerrein zijn bereikbaar via de Mûnestrijtte. Nabij De Swette zijn sommige doorgangen niet bedoeld voor doorgaand autoverkeer. Het geheel oogt als een regulier bedrijfsmatig gebruikt gebied met relatief veel bedrijfswoningen. Parkeren gebeurt op eigen terrein en er zijn nagenoeg geen openbare parkeerplaatsen. Voor de

opname van het gebied betekende dit dat de foto's in belangrijke mate vanuit de auto zijn gemaakt.



Figuur 2 Ligging plangebied. De ligging van de te beoordelen objecten zijn rood omcirkeld.



Figuur 3 Luchtfoto met de te beoordelen objecten rood omcirkeld (met achtergrond Topografie BRT en luchtfoto)

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico;
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

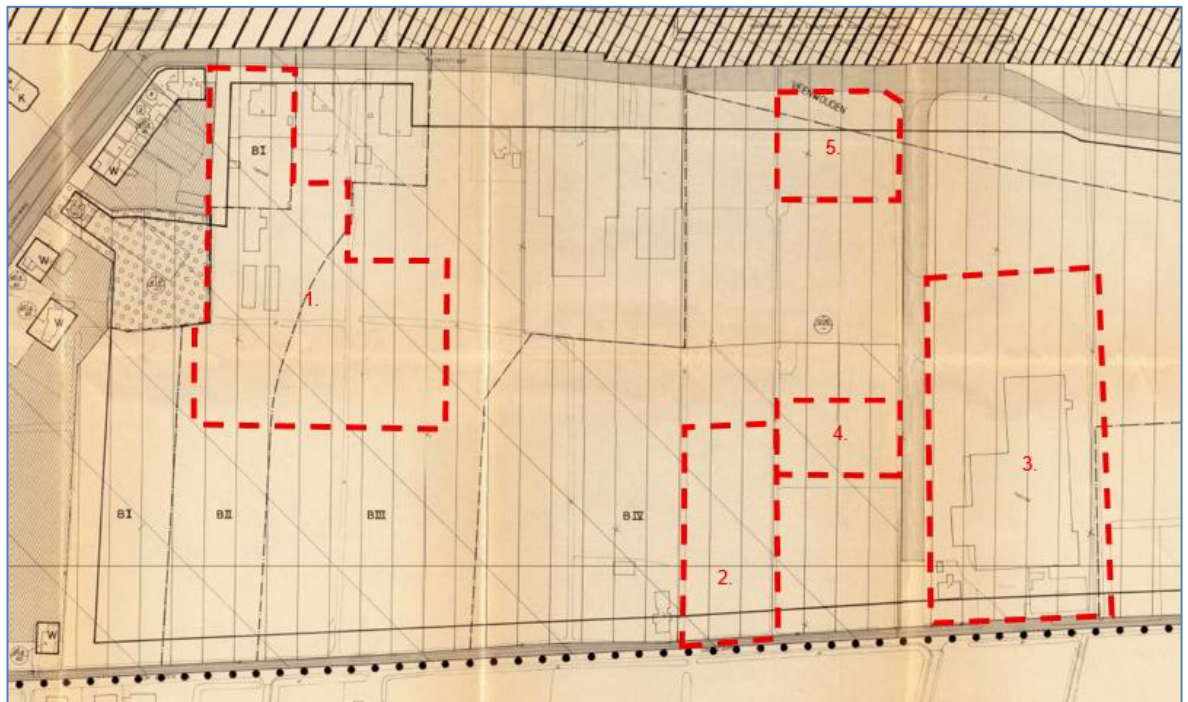
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 BESTEMMINGSPLAN VEENWOUDEN ZUID (1993)

Volgens de verstrekte informatie gold voor het plangebied voorheen het bestemmingsplan Veenwouden-Zuid zoals vastgesteld op 29 juni 1993. Met vrijstellingen en/of ontheffingen zijn wij niet bekend.



Figuur 4 Fragment plankaart. De te beoordelen percelen zijn hier indicatief op aangegeven.

VERKLARING		
aanduidingen		
	plangrens	
	topografische gegevens	
	verwijzing naar een dwarsprofiel	
	bestemmingsgrens	
	bebouwingsgrens	
	indelingslijn t.b.v. gebruik	
	1 = goothoogte 2 = bouwhoogte 3 = dakhelling	
	karakteristieke bebouwing	
	aantal woningen	
	aantal aan te bouwen woningen	
	te bebouwen erven	
	gasleiding	
	nutsvoorzieningen	
	uitsluiting categorie A - inrichtingen	
	ontsluitingszone	
	landschappelijk waardevol element	
	categorie	
	wijzigingsgrens	
	verkoopspunt motorbrandstoffen	
	stationsgebied	
	straatpad	
	grondwaterbeschermingsgebied	
bestemmingen		
	W	wonen
	K+W	kantoren en wonen, uit te werken
	K	kantoren
	B	bedrijfsdoeleinden
	H	horeca
	M	maatschappelijke doeleinden
	A	agrarische doeleinden
	Vw	wegverkeer
	Vr	railverkeer

Figuur 5 Legenda

De te beoordelen objecten hebben bestemming:

- Bedrijfsdoeleinden.

De te beoordelen percelen liggen in essentie in het binnen de bebouwingsgrens.



Binnen de bebouwingsgrens geldt de aanduiding: goothoogte 12 | bouwhoogte 15. Er is geen dakhelling aangegeven.

De locaties 1, 2 en 4 hebben de aanduiding “grondwaterbeschermingsgebied”.

De aangegeven categorie verschilt per object:

Nr.	Locatie	Aangegeven categorie
1	Mûnestrijtte 6 en 8	B1, B2 en B3
2	De Swette 3c	B4
3	De Swette 3a en 3b	B4
4	Ambachtstrijtte 10	B4
5	Ambachtstrijtte 2 en 2a	B4

Hierna geven wij de belangrijkste fragmenten weer met betrekking tot de bestemming Bedrijfsdoeleinden:

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- industrie, groothandel, ambachtelijke-, nijverheids-, reparatie-, verhuur- en overige dienstverlenende bedrijven, welke zodanig gezoneerd dienen te worden voor wat betreft geur, stof, geluid en gevaar dat een, voor nabij gelegen woongebieden, aanvaardbaar woonklimaat aanwezig blijft;
- plantsoendiensten- en hoveniersbedrijven;
- viskwekerijen en tuinbouwbedrijven, uitsluitend voor zover dit plaatsvindt binnen gebouwen;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen met een druk van 20 bar of meer, uitsluitend in een strook ter breedte van 6 m ter weerszijden van de lijn aangeduid met "gasleiding";

met dien verstande dat:

- a. voor zover de gronden zijn aangeduid met "grondwaterbeschermingsgebied", de bestemming primair is gericht op de bescherming van de functie waterwinning;
- b. de gronden aangeduid met "landschappelijk waardevol element" uitsluitend zijn bestemd voor fiets- en voetpad en de instandhouding van de landschappelijke betekenis van het kerkpad.
- c. voor zover de gronden zijn aangegeven met "mengvoederfabriek" zijn de gronden tevens bestemd voor mengvoeder- en veevoederfabriek.

In de bestemming zijn, met uitzondering van de gronden aangegeven met "uitsluiting categorie A-inrichtingen", de categorieën van inrichtingen genoemd in het "Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder" van 15 oktober 1981, zoals dat luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-plan, begrepen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

a. Toelaatbaarheid van bedrijven

Met het oog op een aanvaardbare afstand van bedrijven tot woningen is het bedrijfsterrein als volgt gezoneerd:

Aanduiding plankaart:	Toelaatbare milieucategorieën:
B-I	1 en 2
B-II	1,2 en 3 gedeeltelijk (afstand 50 m)
B-III	1,2 en 3
B-IV	1,2,3 en 4 gedeeltelijk (afstand 200 m)

De hiervoor genoemde milieucategorieën zijn opgenomen in de bij de voorschriften gevoegde staat van bedrijven, en zijn op de plankaart aangeduide gedeelten van het bestemmingsvlak zonder meer toelaatbaar. Binnen de gebieden waar categorie A-inrichtingen zijn toegestaan, zijn tevens bedrijven uit een hogere milieu-categorie toegestaan indien het aspect geluidhinder bepalend is geweest voor de plaatsing in de hogere categorie.

Voor zover een bedrijf niet in de bedrijvenlijst voorkomt, dan wel is vermeld in een categorie die hoger is dan voor de betreffende gronden is vermeld, gaan Burgemeester en Wethouders bij een aanvraag na of het betreffende bedrijf, gelet op de milieubelasting, kan worden gelijk gesteld met de bedrijven uit de categorieën die op die bestemming van toepassing zijn. Zonodig wordt vooraf advies ingewonnen bij de Inspecteur voor de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu.

b. Toelaatbaarheid detailhandel

In de bestemming is detailhandel uitsluitend begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf.

3. Voorschriften betreffende bebouwing

a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;
2. uitgezonderd aan- en uitbouwen en losstaande bergingen met een oppervlakte tot 50 m², en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden:
 - a. gebouwen uitsluitend binnen een bebouwingsvlak mogen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte en bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mogen bedragen;
3. met uitzondering van de gronden aangeduid met "nutsvoorzieningen", de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen ten hoogste 50 m³ mag bedragen;
4. de inhoud van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden ten hoogste 50 m³ mag bedragen;
5. geen dienstwoningen mogen worden gebouwd.

b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:

1. uitsluitend gebouwd mag worden voor de in lid 1 omschreven doeleinden;
2. de bouwhoogte ten hoogste 12 m mag bedragen, met uitzondering van hijswerktuigen.

Richtafstanden

De in artikel 2a genoemde afstanden hebben wij met behulp van de toelichting bij het bestemmingsplan Veenwouden-zuid (pagina 46) verder geduid. Er werd uitgegaan van afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarmee werd vooral de bestaande woonbebouwing in het noorden bedoeld. We vullen voor dit advies deze gegevens als volgt aan.

Aanduiding	Omschrijving	Afstand m1	Categorie VNG
BI	Categorieën 1 en 2	30	2
BII	Categorieën 1, 2 en 3 (ged.)	50	3.1
BIII	Categorieën 1,2 en 3	100	3.2
BIV	Categorieën 1,2,3 en 4 (ged.)	200	4.1

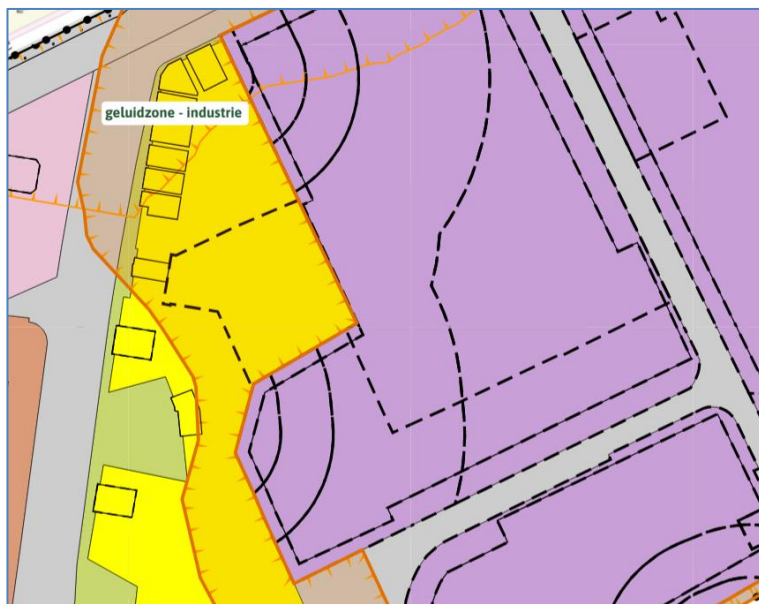
5 INDUSTRIETERREIN EN ZONERING

Naast geur en stof is het onderwerp geluid voor onderhavige risicoanalyse van belang.

Industrielawaai en de omvang van een gezoneerd Industrieterein

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Rondom het industrieterrein is een geluidzone aanwezig met een binnengrens (die in de regel samenvalt met de grens van het gezoneerde industrieterrein) en de buitengrens.



Figuur 6 voorbeeld geluidzone

Op voorgaande figuur is de geluidzone ten oosten van locatie 1 geprojecteerd en zijn ook de burgerwoningen zichtbaar. Op het gezoneerde industrieterrein is voor bedrijfswoningen geen grenswaarde voor de ten hoogst toegestane geluidsbelasting van toepassing. Voor deze bedrijfswoningen geldt dat zij wel (enige) bescherming genieten tegen geur en stof.

6 OVERWEGINGEN TAXATIES EN BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “marktwaarde”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de laatste opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige en de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste. Het gaat om “de

Delta". Dat is een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

Wij merken wij op dat wij de objecten niet van binnen hebben gezien en, voor zover mogelijk, enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat, voor zover niet waargenomen, de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere waardering altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat "De Prijs" van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door

omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. De kans bestaat dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in de schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

Opname

De te beoordelen objecten waren over het algemeen redelijk zichtbaar vanaf de openbare weg. Sommige objecten werden door groen afgeschermd.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben veelal een repeterend karakter. De waarde in de huidige feitelijke situatie is -met de gebruikelijke onzekerheidsmarges- relatief goed in te schatten. Locatie 1 betreft een bijzonder object. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Marktomstandigheden algemeen en lokaal

Volgens bronnen zoals Cushman & Wakefield, bleef de markt in het begin van 2025 relatief stabiel. Er zijn twee belangrijke segmenten: bedrijfspanden en logistiek. Logistiek is het meest actueel en beïnvloed ook de landelijke cijfers. In de NVM Business publicatie “De feiten, trends & analyses van 2024” zien we dit terug. Het accent zou liggen op de stad Groningen, de vraag is groot en er is weinig aanbod. Netcongestie wordt als een probleem genoemd. Een trend is de mix van wonen en werken. In de rest van de provincie is de vraag vooral lokaal en er is vooral vraag naar kleine units tot 300 m². Dit komt overeen met onze indruk van het plangebied.

Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de onderhavige locatie te bepalen, zijn wij nagegaan of er in het plangebied relevante objecten zijn verkocht of verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van fundainbusiness.nl.

Actueel aanbod

Adres	Vraagprijs	Opp.	Status	Opmerking
Mûnestrijtte 6	5.950.000	6.750	Te koop	1
Mûnestrijtte 48a	450.000	142	Te koop	2
De Swette 3c	75,--/100,--/m ² p.j.	4/30	Te huur	3

Ad1, het wordt aangeboden als: “het object een enkelbestemming en is gedeeltelijk geschikt voor bedrijven tot en met categorie 3.1, 3.2 en gedeeltelijk voor bedrijven tot en met categorie 4.2”. Op basis van de foto’s bij de aanbieding oogt het gebouw gedateerd, zijn er herstelwerkzaamheden nodig en zijn er geen specifieke installaties aanwezig.

Ad2, dit betreft een woonwerkwoning met de mogelijkheid tot de bouw van een loods.

Ad3, opslag ruimte in zeecontainerboxen.

Recent aanbod met de laatste genoemde vraagprijs

Adres	Vraagprijs	Opp.	Status	Opmerking
Feintensloane	67.990	45	Verkocht	1
Mûnestrijtte 14	82.500	60	Verkocht	2
Mûnestrijtte 14a	82.500	60	Verkocht	3
De Swette 19	495.000	570	Verkocht	4

Ad1, onderdeel van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 12 bedrijfsunits met verschillende oppervlakten.

Ad2, onderdeel van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 12 bedrijfsunits.

Ad3, volgens de omschrijving eveneens onderdeel van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw.

Ad4, het gebouw werd aangeboden als kantoorruimte met de eventuele mogelijkheid om het pand als een bedrijfswoning te gaan gebruiken.

Wij nemen deze bovenstaande objecten in dit advies op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de huidige dynamiek in de markt. In de praktijk zal worden onderhandeld over de vraagprijs. De gerealiseerde prijs zal derhalve in de meeste gevallen enigszins lager zijn. de vraagprijzen kunnen in beginsel ook worden gebruikt als een globale indicatie van wat de eigenaren verwachten, of hopen te ontvangen. Wat opvalt is :

- Dat er relatief veel te koop wordt aangeboden in plaats van te huur;
- Dat de oppervlakte van de bedrijfsruimten (units) relatief klein is;
- Dat er op twee locaties wordt gerefereerd aan bedrijfswoningen;
- Dat bij de bestemmingen wordt verwezen naar de reguliere gebruiksmogelijkheden conform het bestemmingsplan 'Feanwâlden-Súd;
- Dat er niet wordt verwezen naar de bestemming "Bedrijventerrein – gezoneerd".

Vastgoeddata Nederland

Gerealiseerde transacties leveren het beste vergelijkingsmateriaal op. Het aanmelden van verhuur- en verkooptransacties gebeurt op basis van vrijwilligheid van de daarbij betrokken partijen. Als er geen of beperkt referenties aanwezig zijn, betekent dat niet dat er geen of nauwelijks transacties hebben plaatsgevonden. Een analyse van beschikbare huurtransacties laat zien dat er in het plangebied nagenoeg geen huurtransacties zijn geweest. Er is een tekort aan referentieobjecten en daarom zijn we verder teruggegaan in de tijd en hebben we ook het zoekgebied vergroot. De combinatie van een langere beoordelingsperiode en een groter zoekgebied leverde enige informatie op. De laatste jaren zijn er volgens deze bron verkooptransacties geweest.

Aanwendungsmogelijkheden, SWOT analyse en courantheid

De bereikbaarheid door de gebruikers en de klanten is in orde. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Het aanbod en de transacties laten zien dat er vraag is naar de desbetreffende bedrijfspanden. Er vindt ook nieuwbouw plaats in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen. Het gebied oogt als een regulier terrein met relatief veel bedrijfswoningen.

SWOT	Opmerking
Sterke punten	Bereikbaarheid, parkeren eigen terrein,
Zwakke punten	Weinig tot geen openbare parkeergelegenheid,
Kansen	Goede infrastructuur Relatief weinig vergelijkbaar aanbod in de directe omgeving Sloop en herbouw voor sommige locaties
Bedreigingen	Nabij gelegen burgerwoningen Aanwezige bedrijfswoningen van derden Schattingonzekerheid Terugvallende economie Verscherpte duurzaamheidseisen

De huidige markt voor de meeste objecten is gegeven het aantal transacties te omschrijven als normaal verhuurbaar / verkoopbaar. Locatie 1 is specifiek.

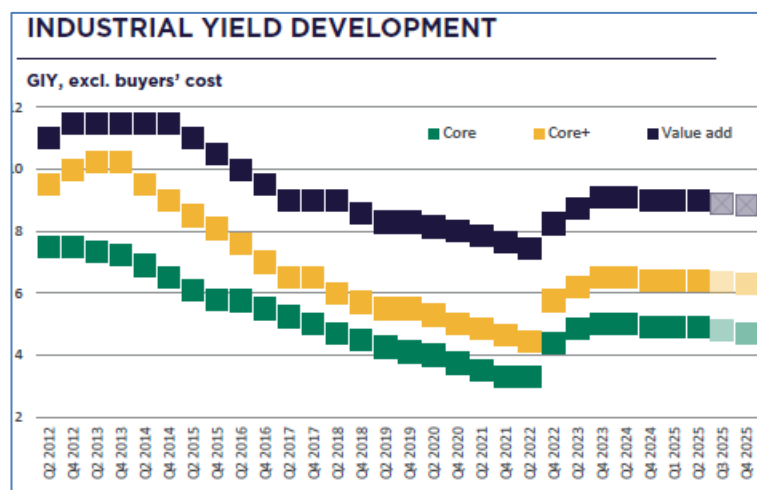
Waarderingsmethoden

Bij het bepalen van de huurprijzen past de vergelijkende methode. Wij maken ook specifiek gebruik van de bruto aanvangsrendement rekentechniek (BAR). Deze wordt gebruikt om

de marktwaarde van verhuurde objecten te bepalen onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst. Deze methode is ook van toepassing bij nog te verhuren objecten. De waarde wordt bepaald door de gerealiseerde of de te realiseren bruto huurwaarde van de onroerende zaak te relateren aan de onder de huidige marktomstandigheden reëel geachte bruto rentevoet of yield.

Bruto aanvangsrendementen

Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt in de regel afgeleid uit gegevens uit de markt. Voor bedrijfsmatig vastgoed zijn er behoorlijk veel marktgegevens beschikbaar. De publicatie van Cushman & Wakefield van het tweede kwartaal van 2025 bevat de volgende afbeelding voor bedrijfsmatig vastgoed.



Voor de beste locaties en meest courante objecten in Nederland ligt het bruto aanvangsrendement rond de 4,5 tot 5%. Voor het segment daarna ligt het bruto aanvangsrendement rond de 6,5 - 7%. Voor de meer reguliere objecten ligt het bruto aanvangsrendement rond de 9%.

Berekende yield

Als we naar het plangebied en de te beoordelen locaties kijken, dan zijn wij van mening dat de bovengenoemde aanvangsrendementen naar verwachting te positief zijn voor de onderhavige risicoanalyse. Vanwege het modelmatig karakter van deze risicoanalyse, verifiëren we de in onze berekeningen te gebruiken Yield aan de hand van het door ons

opgebouwde bruto aanvangsrendement. Bij het opbouwen van de yield is het risicovrij rendement op de 10-jarige staatsleningen het uitgangspunt (Bron IEX.nl)



De kapitaalmarktrente bevindt zich -vanaf begin 2021- in een stijgende trend. Wanneer de kapitaalmarktrente stijgt, dan zullen daarna de gewenste en benodigde aanvangsrendementen van beleggers en/of kopers voor eigen gebruik ook stijgen. Het risicovrij rendement wordt verhoogd met:

- De vastgoedopslag. Dit heeft betrekking op eventuele bijzonderheden van het gebouw;
- De sectoropslag. Afhankelijk van het type gebruik wordt het risico anders ingeschat;
- De exploitatieopslag. Deze eigenaarslasten bestaan in essentie uit de reguliere exploitatiekosten zoals: onderhoud, belasting WOZ, rioollasten, heffing waterschap, opstalverzekering, objectbeheer, eventuele erfpacht, leegstand en dergelijke.

Met name bij de exploitatieopslag bestaat er een relatie met eventuele leegstand, de kwaliteit van eventueel zittende huurders, de locatie van het object en de leeftijd van het pand. Hoe de kapitaalmarktrente zich gedurende de beschouwingsperiode zal ontwikkelen is onbekend. Wij hanteren het uitgangspunt dat de thans bekende kapitaalmarktrente als basis zal worden gebruikt voor de berekeningen. Verder merken wij op dat er altijd onzekerheid zal zijn over de toekomstige kapitaalmarktrente en dat dat iedere transactie mede wordt beïnvloed door de persoonlijke omstandigheden van de investeerder.

Kosten koper commerciële objecten

In het waarderingsmodel hanteren wij een kosten koper tarief van circa 11,4% (10,4% overdrachtsbelasting en 1% bijkomende kosten).

Kapitaalcorrecties

We houden gegeven de aard van de risicoanalyse en de beschikbare gegevens geen rekening met een dergelijke correctie.

Inventaris en voorzieningen

Eventuele aan het gebouw gebonden inventaris, installaties en (bijzondere) voorzieningen zijn in het kader van dit advies niet kenbaar en laten wij buiten beschouwing.

Relatie met het te beoordelen vastgoed

Mede gelet op het doel van de opdracht, de beschikbare gegevens en de fase waarin het advies wordt uitgebracht wordt in dit advies uitgegaan van een vereenvoudigde berekening. Het gaat om de delta. Dat is de indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

De beschikbare gegevens zijn binnen het kader van de opdracht globaal geanalyseerd en op die manier is er een relatie gelegd met de te beoordelen objecten. Objecten met bijvoorbeeld een aanzienlijk grotere of duidelijk kleinere omvang zijn buiten beschouwing gelaten. Vanwege het karakter van dit advies laten wij (de weergave van) een kwalitatieve analyse achterwegen. Geen enkel referentieobject is voor 100% vergelijkbaar met het te beoordelen object. De locatie, grootte, bestemming, gebruik en dergelijke zijn van invloed geweest op de gerealiseerde transacties. De verschillen voor wat betreft de waarde bepalende factoren zijn de oorzaak van eventuele afwijkingen.

De referenties zijn niet geïnspecteerd. Daar waar mogelijk en relevant zijn de objecten bekeken door middel van Google Maps en Street View en de data op Funda in business.

Huurprijs

Voor de bedrijfsruimte vinden we binnen het plangebied geen geschikte referenties. In een ruimer gebied zijn wel verhuurreferenties beschikbaar. Binnen het kader van dit advies en de hierna opgenomen uitkomsten van de planologische vergelijkingen, zijn wij van mening dat gegeven de vraag naar relatief kleine bedrijfsruimten en de dynamiek binnen het plangebied deze gegevens ook bruikbaar zijn binnen het plangebied. De gemiddelde basis huurmarktprijs voor bedrijfsruimten schatten wij daarom ten behoeve van deze risicoanalyse op afgerond:

- € 75,--/m² vvo/per jaar exclusief btw. Voor kleine bedrijfsruimten en € 50,-- voor wat grotere ruimten en € 35,-- voor bedrijfsruimten met een gemiddelde oppervlakte die horen bij een bedrijfswoning.

Bruto aanvangsrendementen

Uitgaand van een kapitaalmarktrente van 3%, een lage vastgoedopslag, een lage sector opslag vanwege de lokale behoefte, de bestemming met diverse gebruiksmogelijkheden en een eigenaar/gebruiker, stellen wij de basis voor het modelmatige bruto aanvangsrendement op 6%.

7 DE HERSTELPUNTEN EN DE GLOBALE VERGELIJKING

Het gaat in dit geval om Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd, waarop een 3-tal wijzigingen wordt overwogen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 juli 2021. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 1 oktober 2021. De te overwogen wijzigingen zijn het directe gevolg van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:5254). Deze uitspraak is opgenomen in de bijlage van dit advies.

Wij herhalen hierna de herstellpunten en vullen die op onze manier aan, zodat wij bij de te beoordelen locaties duidelijker kunnen ingaan op de te beoordelen veranderingen.

1. art. 6.1, onder c, sub 1 m.b.t. het toestaan van een mengvoederfabriek, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – mengvoederfabriek” te verwijderen uit de regels;
2. Het aanpassen van de als bijlage 1 van de regels behorende Staat van bedrijven m.b.t. de met het bestemmingsplan toegelaten bedrijvigheid, waarbij alle bedrijfsactiviteiten die zien op geur- en stofhinder met een aan te houden minimale richtafstand van meer dan 100 meter worden verwijderd.
3. Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a waarmee de regeling in de bestemmingsomschrijving als volgt komt te luiden: “De voor ‘Bedrijventerrein – Gezoned’ aangewezen gronden zijn bestemd voor a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van al dan niet geluidzoneringsplichtige inrichtingen”, waarbij de daaropvolgende opsomming van de bestemmingsomschrijving is vernummerd.

Ad1, Bij locatie 1 wordt de genoemde functieaanduiding verwijderd. De veevoederfabriek is sinds 2019 gesloten. Dit leidt in beginsel tot een afname van een specifieke gebruiksmogelijkheid.

Ad2, het verwijderen van alle bedrijfsactiviteiten uit de Staat van bedrijven, die zien op geur- en stofhinder met een aan te houden minimale richtafstand van meer dan 100 meter, houdt in wezen het schrappen van milieucategorie 4.1 in als de afstanden voor geur en/of stof worden overschreden. Bij gemengd gebied hoort de volgende tabel met richtafstanden.

Milieucategorie	Gemengd gebied
1	0 m ¹
2	10 m ¹
3.1	30 m ¹
3.2	50 m ¹
4.1	100 m ¹
4.2	200 m ¹

Milieu categorie 4.1 is mogelijk op een afstand van meer dan 100 meter vanaf een milieugevoelig object. Met betrekking tot stof en geur wordt bedrijvigheid die kan leiden tot een afstand van meer dan 100 meter geschrapt uit de bedrijvenlijst en dat is voor de aspecten geur en stof, categorie 4.1. De maximaal toegestane milieu categorie wordt voor geur en stof derhalve 3.2 met een richtafstand van meer dan 50 meter. Dit leidt in beginsel tot een afname van de gebruiksmogelijkheden.

Omdat op een gezoneerde industrieterrein bedrijfswoningen al enige bescherming genieten tegen geur en stof, is de feitelijke situatie ook van belang. Indien nabij een te beoordelen locatie al bedrijfswoningen van derden aanwezig zijn, dan is het mogelijk dat de planologische mogelijkheden feitelijk al beperkt worden. Hetzelfde geldt in de situatie waarbij (bedrijfs)woningen reeds op korte afstand zijn gelegen buiten het plangebied.

Ad3, door het samenvoegen wordt beoogd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen ook gebonden zijn aan de bedrijfscategorieën zoals op de verbeelding zijn opgenomen. Naast de geluidzone gelden dan ook andere beperkingen. Hoe dichterbij de rand van het industrieterrein hoe lager de toegestane milieucategorie. De milieuzones op het bedrijven- en industrieterrein zijn op basis van de gevoelige gebruiksmogelijkheden bepaald. Dat blijkt op de plankaart mede uit de inwaartse zonering. Enkel geluidzoneringsplichtige inrichtingen kunnen worden toegestaan betreffende bedrijvigheid tot en met milieu categorie 4.1. zoals opgenomen in de aangepaste Staat van Bedrijven.

8 BEOORDELING LOCATIE 1 MUNESTRJITTE 6 EN 8

Locatie 1 Mûnestrijtte 8, Feanwâlden



Kadastraal object: Veenwouden F 3349 + 3845 (koopjaar 2008)

Object Mengvoederfabriek (leegstand)

Foto's opname



Nadere omschrijving object

Dit object betreft leegstaand kantoorgebouw* (Mûnestrijtte 6) en een leegstaand bedrijvencomplex (Mûnestrijtte 8) dat voorheen in gebruik was als veevoederbedrijf.

* Het kantoorgebouw oogt als een object dat oorspronkelijk is gebouwd als woning. In de verkooppresentatie wordt het object als volgt beschreven:

“Aan de voorzijde bevindt zich een voormalige bedrijfswoning die tot voor kort in gebruik is geweest als kantoorgebouw. De oppervlakte van dit gebouw is circa 240 m² (BAG)” (einde citaat).

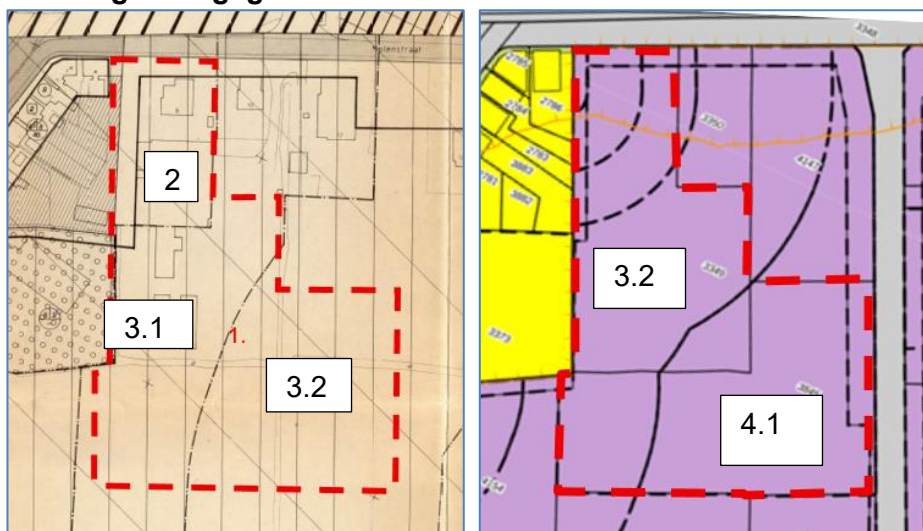
Er worden overigens meer percelen aangeboden (dan alleen Veenwouden F 3349 + 3845).

Kadastrale informatie:



Figuur 7 Kadastrale situatie

Planologische gegevens



Figuur 8 Fragmenten plankaart bp Veenwouden Zuid (1993) en verbeelding Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021).

De te beoordelen percelen zijn op voorgaande figuur aangeduid met de rood onderbroken belijning. De afbeeldingen zijn niet noord-gericht.

Beoogde wijzigingen (a.g.v. tussenuitspraak RvS) bp Feanwâlden-Súd

De beoogde wijziging betreft een 3-tal herstelpunten.

1 Schrappen aanduiding “mengvoederfabriek”.

Conform de brochure “Bedrijven en milieuzonering van de VNG” veevoerfabrieken in de vorm van mengvoeder beschouwd als een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 4.1 (100 m1) en 4.2. (200 m1). Dit vanwege de aspecten geur en geluid. De categorie is daarbij afhankelijk van de productiecapaciteit (minder of meer dan 100 ton per uur).

Bij bedrijfsmatige objecten maken wij een onderscheid tussen:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten;
2. de toekomstige gebruiksmogelijkheden;
3. het onroerend goed.

Ad1, inkomensschade huidige exploitatie

De exploitatie als mengvoerfabriek is gestaakt, zodat schade in de zin van “inkomensschade” voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde is.

Ad2, inkomensschade toekomstige exploitatie

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen komt bij de huidige stand van de jurisprudentie binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking, omdat die al geacht wordt vertaald te zijn in de waarde van de betreffende onroerende zaak: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake “Wyckerveste” en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Ad3, vermogensschade

In deze risicoanalyse zorgt de te beoordelen verandering voor een mogelijk risico met betrekking tot de waarde van het vastgoed oftewel “vermogensschade”. Onderzocht zal moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Belangrijk is aan welk gebruik het betrokken object zijn

“hoogste waarde” ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot te vergoeden nadeel. Van groot belang is de afstand van de nieuwbouw tot de nabij gelegen bedrijven.

Als wij naar de omgeving kijken zien wij dat op direct naastgelegen percelen gelegen aan de Suderwei “burgerwoningen” zijn gelegen. Binnen een straal van 100 (en 200) meter zijn meerdere woningen gesitueerd. Het opnieuw starten van een mengvoederfabriek ligt daarom op deze locatie niet voor de hand.

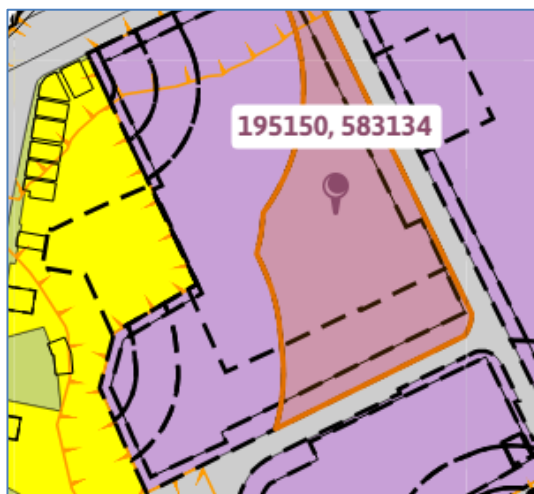
Het object wordt aangeboden als bedrijfsterrein met bedrijfsruimte. Wij merken op dat delen van de bestaande bebouwing hoger zijn dan planologisch toegestaan. Deze delen zijn - naar verwachting/mogelijk- in het verleden “op overgangsrecht” gezet. Als wij naar de verschijningsvorm van bestaande mengvoederbedrijven kijken verwachten wij dat ook de “relatief beperkte goot- en bouwhoogte in relatie tot een mengvoederfabriek” tevens aanleiding zal zijn om voor een andere locatie te kiezen. De feitelijk aanwezige bebouwing is, het gedeelte met de silo's uitgezonderd, relatief laag. Het oorspronkelijke bouwjaar is volgens de BAG viewer 1980. Het complex is, gegeven de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en het onbebouwde terrein, te beschouwen als een herontwikkelingslocatie. De hoogste waarde van het object wordt niet aangetast omdat het gebruik als veevoederfabriek zeer specifiek is, dat gebruik is gestaakt en omdat het niet logisch is om een nieuwe veevoederfabriek te starten op deze locatie met nabij gelegen burgerwoningen.

Deelconclusie 1

Het schrappen van de aanduiding “mengvoederfabriek” zal naar onze verwachting niet leiden tot een relevant planologisch nadeel. Het zal ook niet leiden tot een waardedaling omdat in relatie tot de directe omgeving, de reële bouw- en gebruiksmogelijkheden gelijk blijven.

2 Het aanpassen van de Staat van Bedrijven (schrappen bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter).

Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft in essentie betrekking op gronden met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 4.1 (bestemmingsplan Feanwâlden-Súd). Dit betreft een deel van de gronden (aan de zuidoostzijde).



Een deel van de planologische voordelen van bestemmingsplan Feanwâlden-Súd komt hiermee te vervallen. De algemene milieucategorie 4.1 wordt voor dat deel van de locatie voor de aspecten stof en geur teruggebracht tot milieucategorie 3.2. Geluid blijft gereguleerd door middel van de geluidcontour.

Voor deze gronden gold al dat hier conform bestemmingsplan Veenwouden Zuid (1993) geen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.1 waren toegelaten. Wij beschouwen de wijziging daarom ook niet als “planologisch nadelig”. De bestemming was BIII en dat kwam overeen met milieucategorie 3.2.

Aanvullend merken wij op dat het object in 2008 is gekocht. Een van de planologische voordelen van bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (milieu categorie 4.1 op een deel van het terrein) zou (theoretisch) kunnen worden beschouwd als een tijdelijk voordeel. Sinds de uitspraak ABRvS 04-12-2019, ECLI:NL:RVS:2019:4086, Oost Gelre, is het vaste rechtspraak van de Afdeling dat er geen tegemoetkoming in planschade wordt toegekend bij het ongedaan maken van na de verwerving van een onroerende zaak genoten planologisch voordeel.

Deelconclusie 2

Wij beschouwen het schrappen van bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter uit de Staat van Bedrijven niet als een relevant planologisch nadeel omdat deze aanwendingsmogelijkheden conform bestemmingsplan “Veenhuizen-Zuid (1993) al niet waren toegelaten.

3 Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a

Met deze samenvoeging wordt beoogd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen enkel worden toegestaan als de aangegeven milieucategorie gerespecteerd wordt. Dit was bij bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021) niet het geval.

Op een afstand van ± 70 en verder van deze locatie liggen woonobjecten (buiten een geluidszone – industrie). Vanwege deze woningen ligt de vestiging van een “grote lawaaimaker” in een milieucategorie van 4.1 of hoger hier al niet voor de hand. Een dergelijk bedrijf wenst -bij nieuwvestiging- in beginsel op een ruimere afstand van geluidgevoelige objecten te liggen.

De milieuzones op het bedrijven- en industrieterrein zijn op basis van de gevoelige gebruiksmogelijkheden bepaald. Dat blijkt op de plankaart Feanwâlden-Súd mede uit de inwaartse zonering, waarbij is uitgegaan van “gemengd gebied”.

De wijziging waarbij niet alle geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer zijn toegelaten maar enkel de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die in de Staat van Bedrijven voorkomen zal in beginsel kunnen leiden tot een theoretisch planologisch nadeel.

Er is geen inrichting aanwezig. Een nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichting zal in de nieuwe situatie rekening dienen te houden met de inwaartse milieuzonering. Het hiervoor genoemde theoretische planologische nadeel doet zich naar onze mening in deze situatie niet voor. Ja, er kan geen lawaaimaker meer komen die binnen de geluidszone “zijn gang kan gaan”, maar in de praktijk waren deze mogelijkheden al door de geluidszone – industrie gereguleerd. Er bestaat overigens geen individueel recht om de geluidproductie te benutten. Een andere inrichting kan namelijk in theorie de geluidsruijnte eerder benutten. Nabij gelegen burgerwoningen (buiten de geluidszone – industrie) werden en worden beschermd tegen hinder van geur, stof en geluid. Een nieuwe gebruiker houdt hier rekening mee en daardoor is het al in de marktwaarde verwerkt.

Deelconclusie 3

Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a levert geen relevant planologisch nadeel op.

Samenvatting van de 3 deelconclusies

Gezien het bovenstaande vatten wij de beoordeling van de herstelpunten als volgt samen.

Risico op planologisch nadeel	
Herstelpunt	Locatie 1
1	Nee
2	Nee
3	Nee

Vervolg van de advisering

Gezien de uitkomst van de planologische vergelijking, is nader onderzoek van het waardeniveau niet nodig.

9 BEOORDELING LOCATIE 2 DE SWETTE 3C

Locatie 2 **De Swette 3c, Feanwâlden**

Kadastraal object: Veenwouden F 4796 (koopjaar 2024)

Object Terrein met opslagcontainers



Foto opname en Fundainbusiness



Nadere omschrijving object

Dit object betreft locatie met opslagruimtes in zeecontainerboxen (bron <https://www.fundainbusiness.nl>).

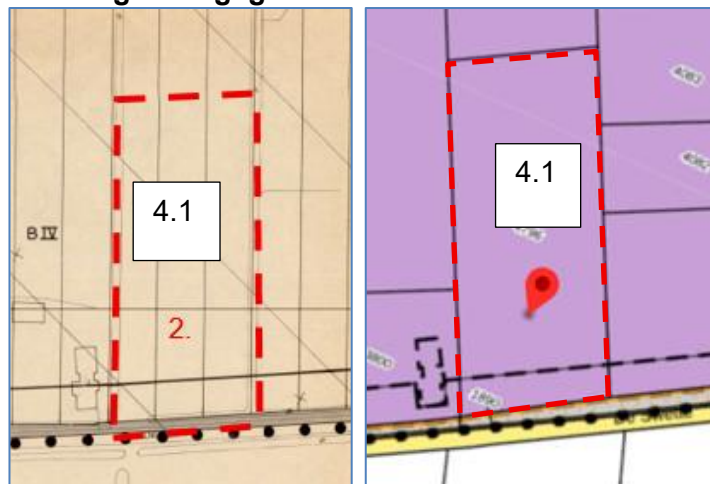
Het object ligt aan een relatief smalle doorgaande weg aan de rand van het bedrijventerrein.

Kadastrale informatie



Figuur 9 Kadastrale kaart

Planologische gegevens



Figuur 10 Fragmenten plankaart bp Veenwouden Zuid (1993) en verbeelding Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021).

De te beoordelen percelen zijn op voorgaande figuur aangeduid met de rood onderbroken belijning. De afbeeldingen zijn niet noord-gericht.

Beoogde wijzigingen (a.g.v. tussenuitspraak RvS) bp Feanwâlden-Súd

De beoogde wijziging betreft een 3-tal herstelpunten.

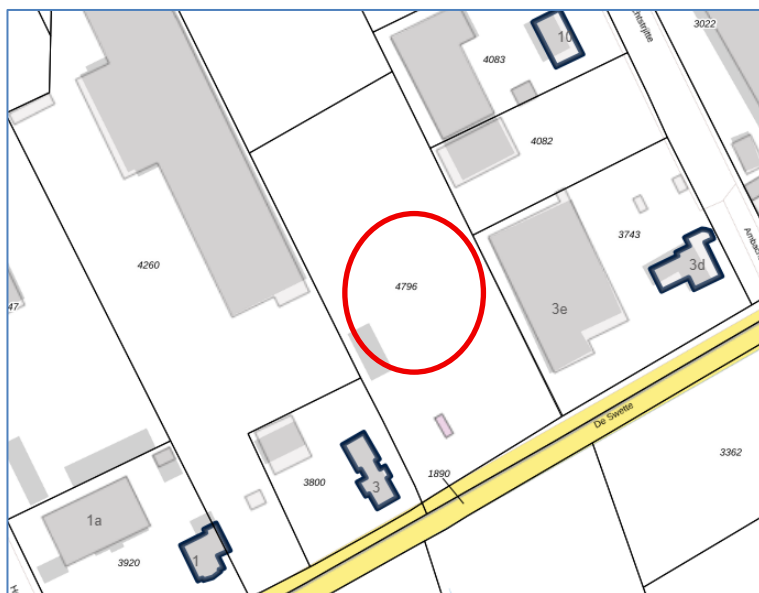
1 Schrappen aanduiding “mengvoederfabriek”.

Niet van toepassing voor deze locatie.

2 Het aanpassen van de Staat van Bedrijven (schrappen bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter).

Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft in essentie betrekking op gronden met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 4.1. Dit betreffen alle gronden van deze locatie.

Binnen een straal van 200 meter liggen burgerwoningen zoals de woningen de Swette 32 en 34, Noardburgum. Op naastgelegen percelen (en binnen een straat van 50 meter liggen meerdere bedrijfswoningen (3 stuks). De bedrijfswoning De Swette 3 ligt zelfs binnen een straal van 10 meter.



Figuur 11 de bedrijfswoningen zijn blauw

Op het gezoneerde industrieterrein is voor bedrijfswoningen geen grenswaarde voor de ten hoogst toegestane geluidsbelasting van toepassing. Voor de nabij gelegen bedrijfswoningen geldt dat zij wel (enige) bescherming genieten tegen hinder van geur en stof.

Als wij voor de “bescherming van het leefklimaat” voor bedrijfswoning(en) op bedrijventerrein De Swette de milieucategorie met nog 1 stap verlagen ten opzichte van het gebiedstype “gemengd gebied” dan kan worden gesteld dat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 (na 30 m¹ mogelijk) en 4.1 (na 50 m¹ mogelijk) reeds in de oorspronkelijke planologie onder druk stonden ter plaatse van de te beoordelen locatie vanwege nabijgelegen bedrijfswoningen op een afstand van minder dan 50 meter. Op de plankaart stond milieucategorie 4.1 maar deze was praktisch al niet meer mogelijk. Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven derhalve ook geen effect op de gebruiksmogelijkheden van deze locatie. Dit herstelpunt heeft in de praktijk dan ook geen gevolgen voor de waarde van de locatie.

Deelconclusie 2

Wij beschouwen het schrappen van bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter uit de Staat van Bedrijven niet als een relevant planologisch nadeel. De aanwendingsmogelijkheden ten behoeve van dergelijke activiteiten stond met betrekking tot de aspecten geur en stof al onder druk in de oorspronkelijke planologie vanwege nabijgelegen burgerwoningen en bedrijfswoningen.

3 Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a

Met deze samenvoeging wordt beoogd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen enkel worden toegestaan als de aangegeven milieucategorie gerespecteerd wordt. Dit was bij bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021) niet het geval.

De milieuzones op het bedrijven- en industrieterrein zijn op basis van de gevoelige gebruiksmogelijkheden bepaald. Dat blijkt op de plankaart Feanwâlden-Súd mede uit de inwaartse zonering, waarbij is uitgegaan van “gemengd gebied”.

De wijziging waarbij niet alle geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer zijn toegelaten maar enkel de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die in de Staat van Bedrijven

voorkomen zal in beginsel kunnen leiden tot een theoretisch planologisch nadeel.

Er is thans geen inrichting aanwezig. Een nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichting zal in de nieuwe situatie rekening dienen te houden met de eventueel aanwezige inwaartse milieuzonering en de aanwezige bedrijfswoningen van derden. Het hiervoor genoemde theoretische planologische nadeel doet zich naar onze mening in deze situatie niet voor. Ja, er kan geen lawaaimaker meer komen die binnen de geluidszone “zijn gang kan gaan”, maar in de praktijk waren deze mogelijkheden al door de geluidszone – industrie gereguleerd. Er bestaat overigens geen individueel recht om de geluidproductie te benutten. Een andere inrichting kan namelijk in theorie de geluidsruijnte eerder benutten. De nabij gelegen bedrijfswoningen worden beschermd tegen geur en stof. Een nieuwe gebruiker houdt hier rekening mee en daardoor is het al in de marktwaarde verwerkt.

Deelconclusie 3

Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a levert geen relevant planologisch nadeel op.

Samenvatting van de 3 deelconclusies

Gezien het bovenstaande vatten wij de beoordeling van de herstelpunten als volgt samen.

Risico op planologisch nadeel	
Herstelpunt	Locatie 2
1	N.v.t.
2	Nee
3	Nee

Vervolg van de advisering

Gezien de uitkomst van de planologische vergelijking, is nader onderzoek van het waardeniveau niet nodig.

10 BEOORDELING LOCATIE 3 DE SWETTE 3A EN 3B

Locatie 3 **De Swette 3a, Feanwâlden**

Kadastraal object: Veenwouden F 3022 (koopjaar 2021)

Object Bedrijfshal

Op hetzelfde perceel staat het object De Swette 3b. Dit object betreft een woonfunctie (bron BAG)



Foto's opname

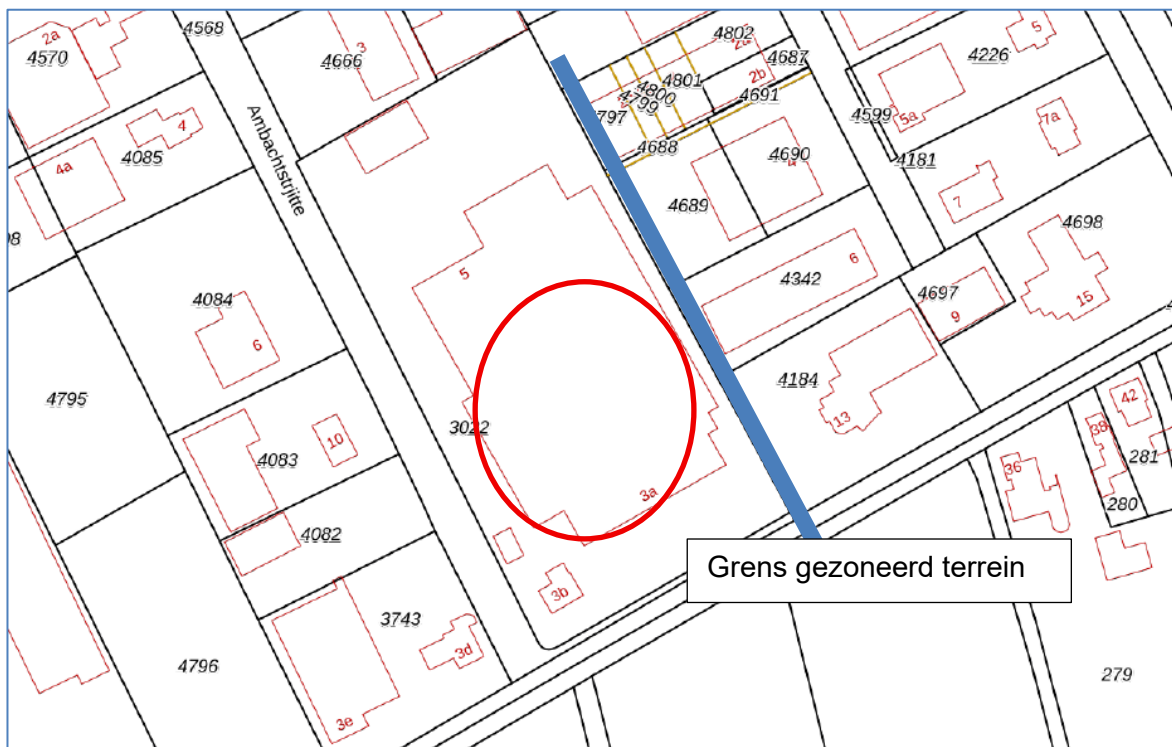


Nadere omschrijving object

Dit object betreft een bedrijfsgebouw (met thans een bedrijf dat RVS apparatuur ontwikkelt, produceert plaatst voor de procesindustrie (bron sri.nl) met bedrijfswoning.

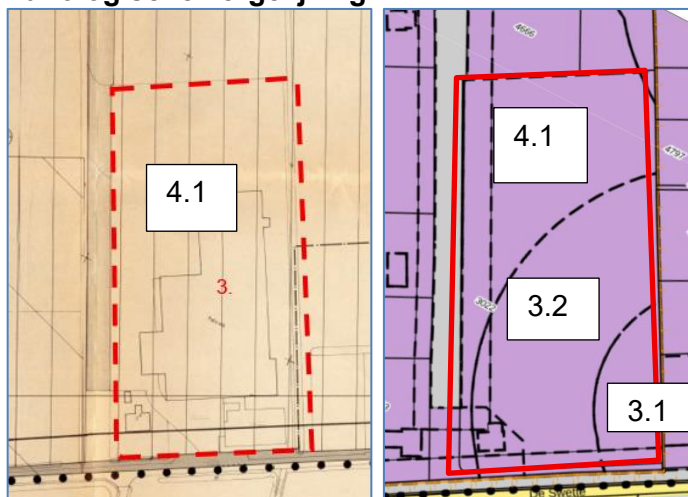
Het object ligt aan een relatief smalle doorgaande weg aan de rand van het bedrijventerrein.

Kadastrale informatie



Figuur 12 Kadastrale kaart

Planologische vergelijking



Figuur 13 Fragmenten plankaart bp Veenwouden Zuid (1993) en verbeelding Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021).

De te beoordelen percelen zijn op voorgaande figuur aangeduid met de rood onderbroken belijning. De afbeeldingen zijn niet noord-gericht.

Beoogde wijzigingen (a.g.v. tussenuitspraak RvS) bp Feanwâlden-Súd

De beoogde wijziging betreft een 3-tal herstelpunten:

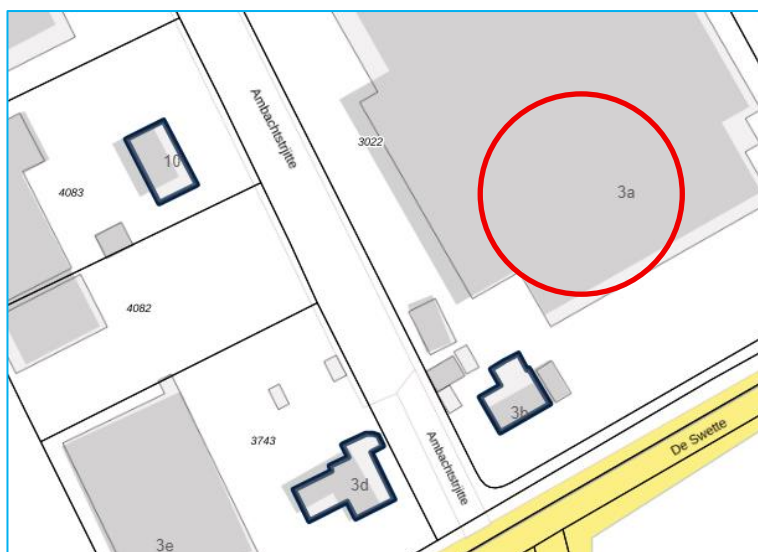
1 Schrappen aanduiding “mengvoederfabriek”.

Niet van toepassing voor deze locatie.

2 Het aanpassen van de Staat van Bedrijven (schrappen bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter).

Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft in essentie betrekking op gronden met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 4.1. Dit betreft globaal de helft van de gronden van deze locatie.

Als wij naar de locatie en de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing kijken dan ligt het hoofdgebouw (bedrijfsgebouw) vooral op gronden waar bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie tot en met 3.2 zijn toegestaan. Deze zonering heeft een relatie met de buiten het gezoneerde terrein gelegen bedrijfswoning (huisnummer 13). Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft om deze reden geen relevant effect op dit bedrijfsobject. Bovendien liggen in het gezoneerde deel binnen een straal van 30 meter reeds andere bedrijfswoningen (van derden). Voor deze bedrijfswoningen geldt dat zijn ook (enige) bescherming genieten tegen hinder van geur en stof.



Als wij voor de “bescherming van het leefklimaat” voor bedrijfswoning(en) op bedrijventerrein De Swette de milieucategorie met nog 1 stap verlagen ten opzichte van het gebiedstype “gemengd gebied” dan kan worden gesteld dat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 (na 30 m1 mogelijk) en 4.1 (na 50 m1 mogelijk) reeds in de oorspronkelijke planologie onder druk stonden ter plaatse van de te beoordelen locatie vanwege nabijgelegen bedrijfswoningen op een afstand van minder dan 50 meter. Op de plankaart stond milieucategorie 4.1 maar deze was praktisch al niet meer mogelijk. Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven derhalve ook geen effect op de gebruiksmogelijkheden van deze locatie. Dit herstelpunt heeft in de praktijk dan ook geen gevolgen voor de waarde van de locatie.

Deelconclusie 2

Wij beschouwen het schrappen van bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter uit de Staat van Bedrijven niet als een relevant planologisch nadeel. De aanwendingsmogelijkheden ten behoeve van dergelijke activiteiten stonden al onder druk in de oorspronkelijke planologie.

3 Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a

Met deze samenvoeging wordt beoogd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen enkel worden toegestaan als de aangegeven milieucategorie gerespecteerd wordt. Dit was bij bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021) niet het geval.

De milieuzones op het bedrijven- en industrieterrein zijn op basis van de gevoelige gebruiksmogelijkheden bepaald. Dat blijkt op de plankaart Feanwâlden-Súd mede uit de inwaartse zonering, waarbij is uitgegaan van “gemengd gebied”.

De wijziging waarbij niet alle geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer zijn toegelaten maar enkel de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die in de Staat van Bedrijven voorkomen zal in beginsel kunnen leiden tot een theoretisch planologisch nadeel.

Er is thans geen inrichting aanwezig. Een nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichting zal in de nieuwe situatie rekening dienen te houden met de eventueel aanwezige inwaartse milieuzonering en de aanwezige bedrijfswoningen van derden. Het hiervoor genoemde theoretische planologische nadeel doet zich naar onze mening in deze situatie niet voor.

Ja, er kan geen lawaaimaker meer komen die binnen de geluidszone “zijn gang kan gaan”, maar in de praktijk waren deze mogelijkheden al door de geluidszone – industrie gereguleerd. Er bestaat overigens geen individueel recht om de geluidproductie te benutten. Een andere inrichting kan namelijk in theorie de geluidsruimte eerder benutten. De nabij gelegen bedrijfswoningen worden beschermd tegen geur en stof. Een nieuwe gebruiker houdt hier rekening mee en daardoor is het al in de marktwaarde verwerkt.

Deelconclusie 3

Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a levert geen relevant planologisch nadeel op.

Samenvatting van de 3 deelconclusies

Gezien het bovenstaande vatten wij de beoordeling van de herstelpunten als volgt samen.

Risico op planologisch nadeel	
Herstelpunt	Locatie 3
1	N.v.t.
2	Nee
3	Nee

Vervolg van de advisering

Gezien de uitkomst van de planologische vergelijking, is nader onderzoek van het waardeniveau niet nodig.

11 BEOORDELING LOCATIE 4 AMBACHTSTRJITTE 10

Locatie 4 Ambachtstrjitte 10, Feanwâlden



Kadastraal object: Veenwouden F 4083 (aankoopjaar 1997)

Object Bedrijfshal

Op hetzelfde perceel staat een object met woonfunctie (bron BAG). Het geheel woning en bedrijfspand hebben één adres.

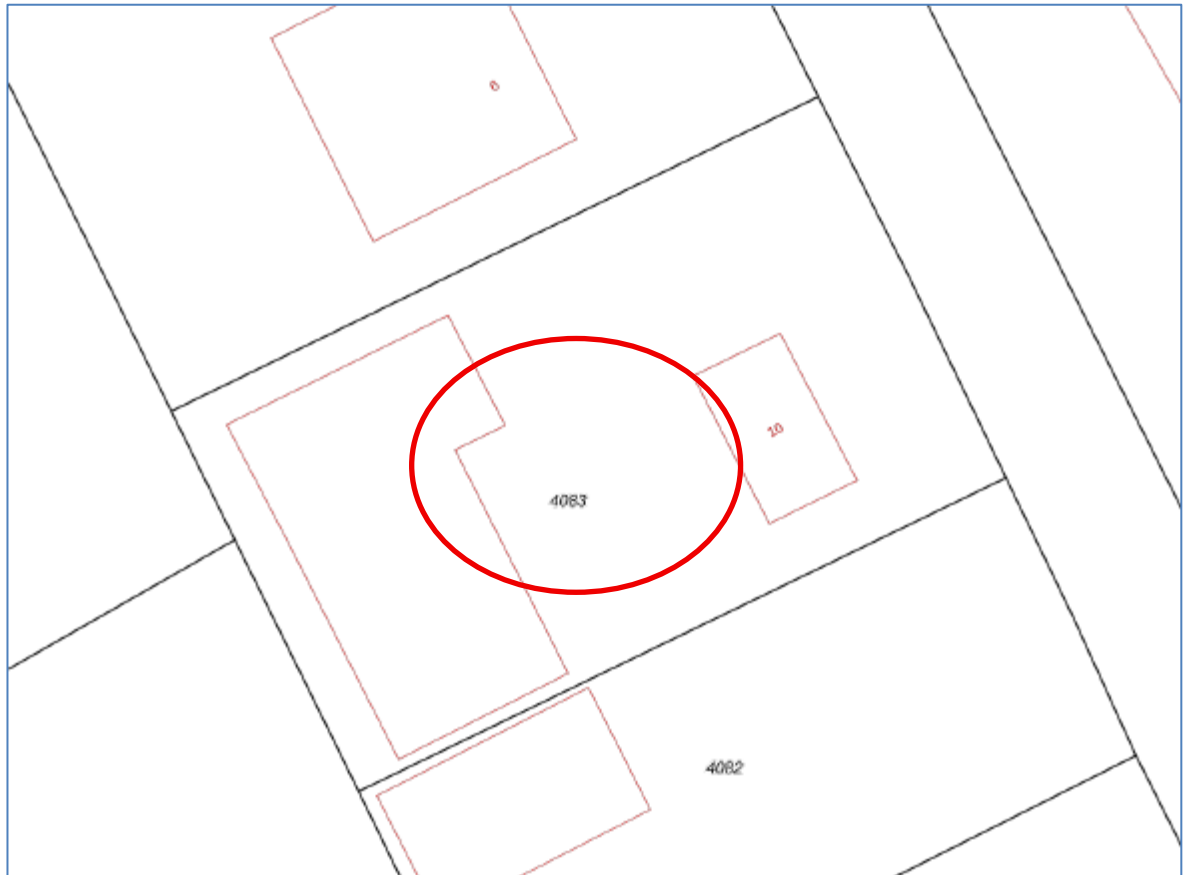
Foto's opname



Nadere omschrijving object

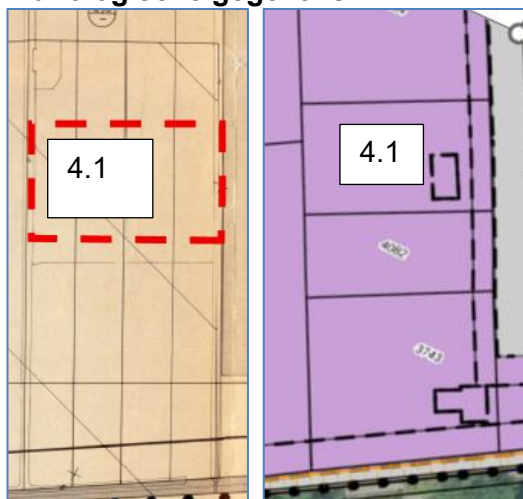
Dit object betreft een bedrijfshal met bedrijfswoning (1 adres). Het geheel ligt vrij centraal op het bedrijventerrein.

Kadastrale informatie



Figuur 14 Kadastrale kaart

Planologische gegevens



Figuur 15 Fragmenten plankaart bp Veenwouden Zuid (1993) en verbeelding Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021).

De te beoordelen percelen zijn op voorgaande figuur aangeduid met de rood onderbroken belijning. De afbeeldingen zijn niet noord-gericht.

Beoogde wijzigingen (a.g.v. tussenuitspraak RvS) bp Feanwâlden-Súd

De beoogde wijziging betreft een 3-tal herstelpunten:

1 Schrappen aanduiding “mengvoederfabriek”.

Niet van toepassing voor deze locatie.

2 Het aanpassen van de Staat van Bedrijven (schrappen bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter).

Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft in essentie betrekking op gronden met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 4.1. Dit betreft alle gronden van deze locatie.

Binnen een straal van 100 meter liggen 4 bedrijfswoningen (van derden). Binnen een straal van 50 meter liggen geen bedrijfswoningen. Voor bedrijfswoningen geldt dat zijn ook (enige) bescherming genieten tegen hinder van geur en stof.



Als wij voor de “bescherming van het leefklimaat” voor bedrijfswoning(en) op bedrijventerrein De Swette de milieucategorie met 1 stap verlagen ten opzichte van het gebiedstype “gemengd gebied” dan kan worden gesteld dat bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 in de oorspronkelijke planologie niet onder druk stonden ter plaatse van de te beoordelen locatie.

Deelconclusie 2

Wij beschouwen het schrappen van bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter uit de Staat van Bedrijven als een relevant planologisch nadeel. De aanwendingsmogelijkheden van de gronden worden enigszins beperkt. Hierbij merken wij wel op dat het maar de vraag is of activiteiten met een grote geur- en stofhinder hier voor de hand ligt. Het bedrijfsobject oogt als een reguliere bedrijfshal.

3 Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a

Met deze samenvoeging wordt beoogd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen enkel worden toegestaan als de aangegeven milieucategorie gerespecteerd wordt. Dit was bij bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021) niet het geval.

Op een afstand van ± 200 meter en verder van deze locatie liggen woonobjecten (buiten een geluidszone – industrie). Vanwege deze woningen ligt (bij gemengd gebied) de vestiging van een “grote lawaaimaker” in een milieucategorie van 4.2 of hoger hier al niet voor de hand. Dus terplekke is maximaal 4.1 mogelijk zoals aangegeven op de verbeeldingen. Een dergelijk bedrijf wenst -bij nieuwvestiging- in beginsel op een ruimere afstand van geluidgevoelige objecten te liggen.

De milieuzones op het bedrijven- en industrieterrein zijn op basis van de gevoelige gebruiksmogelijkheden bepaald. Dat blijkt op de plankaart Feanwâlden-Súd mede uit de inwaartse zonering, waarbij is uitgegaan van “gemengd gebied”.

De wijziging waarbij niet alle geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer zijn toegelaten maar enkel de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die in de Staat van Bedrijven voorkomen zal in beginsel kunnen leiden tot een theoretisch planologisch nadeel. Er is geen inrichting aanwezig. Een nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichting zal in de nieuwe situatie rekening dienen te houden met de inwaartse milieuzonering.

Het hiervoor genoemde theoretische planologische nadeel doet zich naar onze mening in deze situatie in theorie voor. Er kan geen lawaaimaker meer komen die binnen de geluidszone “zijn gang kan gaan”. In de praktijk waren deze mogelijkheden al beperkt door woningen op ± 200 meter afstand (buiten de geluidszone – industrie). Het relevante planologische nadeel heeft betrekking op “het wegbestemmen van “ grote lawaaimakers in de milieucategorie 4.2. Doordat het aantal toegestane inrichtingen afneemt, wordt de

kring van gegadigden kleiner. Er bestaat overigens geen individueel recht om de geluidproductie te benutten. Een andere inrichting kan namelijk in theorie de geluidsruijnte eerder benutten.

Deelconclusie 3

Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a levert een relevant planologisch nadeel op.

Samenvatting van de 3 deelconclusies

Gezien het bovenstaande vatten wij de beoordeling van de herstelpunten als volgt samen.

Risico op planologisch nadeel	
Herstelpunt	Locatie 4
1	N.v.t.
2	Ja
3	Ja

Vervolg van de advisering

Gezien de uitkomst van de planologische vergelijking, is nader onder zoek van het waardeniveau relevant. De kring van gegadigden wordt in theorie kleiner. Het object bestaat uit een perceel met een grootte van 2.010 m², een bedrijfswoning met een oppervlakte van 160 m² go en een bedrijfsruimte met een oppervlakte van geschat 500 m² vvo. We hanteren het uitgangspunt dat de aanwendingsmogelijkheden van de bedrijfswoning gelijk blijven, zodat wij dat aandeel in de totale waarde verder buiten beschouwing kunnen laten. Het niet bebouwde terrein is nodig om het geheel te gebruiken. De indicatieve modelmatige waarde van de bedrijfsruimte waarderen wij als volgt.

locatie 4			
oppervlakte bedrijfsruimte		500	
huur € /m ² vvo		35	
Totale huurprijs per jaar		17.500	
Bruto aanvangsrendement in %	6		
Factor	16,7		
Waarde		291.667	
Correctie kosten koper 7%	0,898		
Waarde na correctie k.k.		261.819	
Afronding		1.819	
Marktwaaide		260.000	
check € per m ² vvo			520

Gegeven de oppervlakte van het perceel, de verhouding tussen de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte, de positionering van beide opstallen op het perceel en het huidige gebruik van de locatie, zijn wij van mening dat de waarde na de beoordeelde verandering gelijk is aan de waarde voor de besproken herstelpunten. Er is geen reden om de huurprijs aan te passen en gezien vanuit de positie van een eigenaar die de locatie zelf gebruikt blijft ook het bruto aanvangsrendement gelijk, zodat de tweede berekening eenzelfde uitkomst laat zien en de waarde gelijk blijft.

Eindconclusie

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat het theoretische planologische nadeel, niet tot uiting komt in de waardering van het object, zodat er geen sprake is van te vergoeden nadeel.

12 BEOORDELING LOCATIE 5 AMBACHTSTRJITTE 2 EN 2A

Locatie 5 Ambachtstrjitte 2a, Feanwâlden



Kadastraal object: Veenwouden F 4570 (aankoopjaar 2011)

Object Autobedrijf

Op hetzelfde perceel staat het object Ambachtstrjitte 2. Dit object betreft een woon- en industriefunctie (bron BAG).

Foto's opname



Nadere omschrijving object

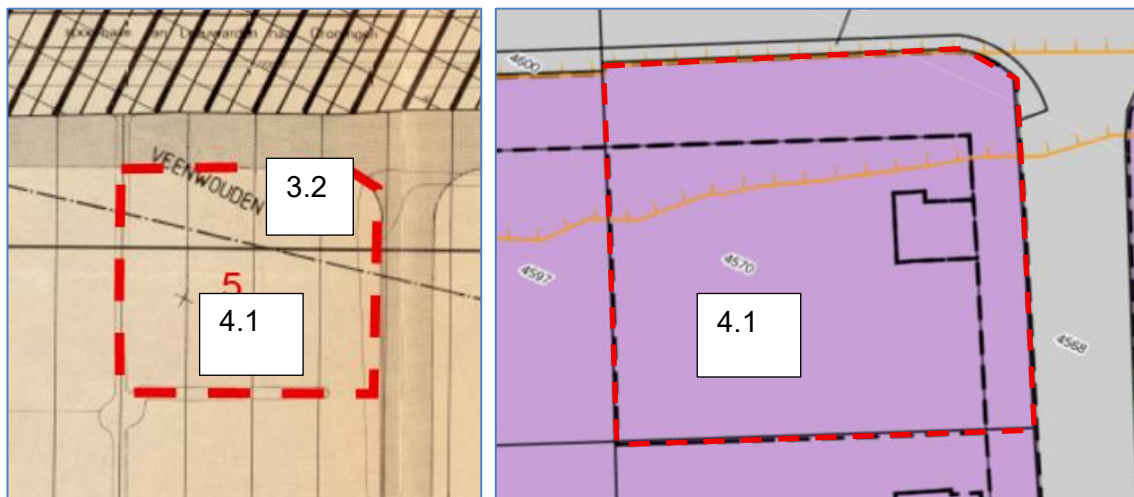
Dit object betreft een garagebedrijf met bedrijfswoning. Het is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein (spoorzijde).

Kadastrale informatie



Figuur 16 Kadastrale kaart

Planologische gegevens



Figuur 17 Fragmenten plankaart bp Veenwouden Zuid (1993) en verbeelding Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021).

De te beoordelen percelen zijn op voorgaande figuur aangeduid met de rood onderbroken belijning. De afbeeldingen zijn niet noord-gericht.

Beoogde wijzigingen (a.g.v. tussenuitspraak RvS) bp Feanwâlden-Súd

De beoogde wijziging betreft een 3-tal herstelpunten:

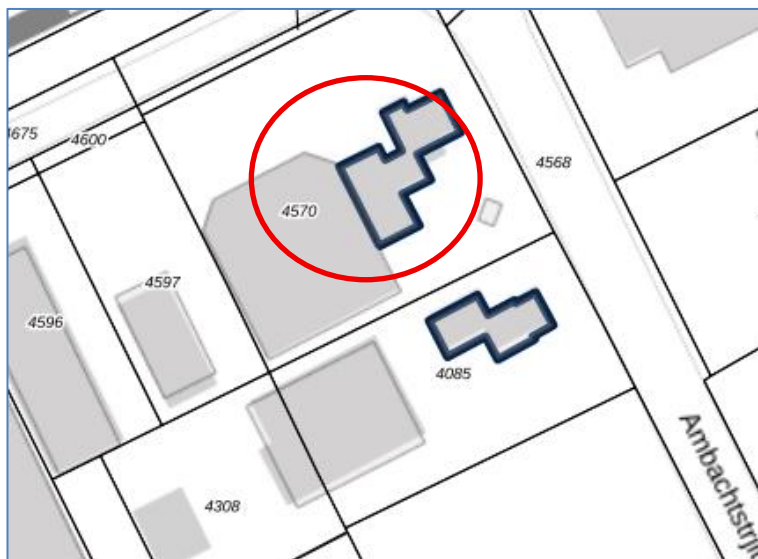
1 Schrappen aanduiding “mengvoederfabriek”.

Niet van toepassing voor deze locatie.

2 Het aanpassen van de Staat van Bedrijven (schrappen bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter).

Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft in essentie betrekking op gronden met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 4.1. Dit betreft het merendeel van de gronden van deze locatie.

Binnen een straal van 10 meter ligt een bedrijfswoning (van derden) met huisnummer 4. Voor deze bedrijfswoning geldt dat deze ook (enige) bescherming geniet tegen hinder van geur en stof.



Als wij voor de “bescherming van het leefklimaat” voor bedrijfswoning(en) op bedrijventerrein De Swette de milieucategorie met nog 1 stap verlagen ten opzichte van het gebiedstype “gemengd gebied” dan kan worden gesteld dat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 (na 30 m1 mogelijk) en 4.1 (na 50 m1 mogelijk) reeds in de oorspronkelijke planologie onder druk stonden ter plaatse van de te beoordelen locatie

vanwege nabijgelegen bedrijfswoningen op een afstand van minder dan 10 meter. Op de plankaart stond milieucategorie 4.1 maar deze was praktisch al niet meer mogelijk. Het schrappen van bedrijven uit met een geur- en/of stofhindercontour van meer dan 100 meter uit de Staat van Bedrijven heeft derhalve ook geen effect op de gebruiksmogelijkheden van deze locatie. Dit herstelpunt heeft in de praktijk dan ook geen gevolgen voor de waarde van de locatie.

Deelconclusie 2

Wij beschouwen het schrappen van bedrijven met een geur- en/of stofhindercontour > 100 meter uit de Staat van Bedrijven niet als een relevant planologisch nadeel. De aanwendingsmogelijkheden ten behoeve van dergelijke activiteiten stonden al onder druk in de oorspronkelijke planologie.

3 Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a

Met deze samenvoeging wordt beoogd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen enkel worden toegestaan als de aangegeven milieucategorie gerespecteerd wordt. Dit was bij bestemmingsplan Feanwâlden-Súd (2021) niet het geval.

De milieuzones op het bedrijven- en industrieterrein zijn op basis van de gevoelige gebruiksmogelijkheden bepaald. Dat blijkt op de plankaart Feanwâlden-Súd mede uit de inwaartse zonering, waarbij is uitgegaan van “gemengd gebied”.

De wijziging waarbij niet alle geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer zijn toegelaten maar enkel de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die in de Staat van Bedrijven voorkomen zal in beginsel kunnen leiden tot een theoretisch planologisch nadeel.

Er is thans geen inrichting aanwezig. Een nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichting zal in de nieuwe situatie rekening dienen te houden met de eventueel aanwezige inwaartse milieuzonering en de aanwezige bedrijfswoningen van derden. Het hiervoor genoemde theoretische planologische nadeel doet zich naar onze mening in deze situatie niet voor. Ja, er kan geen lawaaimaker meer komen die binnen de geluidszone “zijn gang kan gaan”, maar in de praktijk waren deze mogelijkheden al door de geluidszone – industrie gereguleerd. Er bestaat overigens geen individueel recht om de geluidproductie te benutten. Een andere inrichting kan namelijk in theorie de geluidsruimte eerder benutten. De nabij gelegen bedrijfswoningen worden beschermd tegen geur en stof. Een nieuwe

gebruiker houdt hier rekening mee en daardoor is het al in de marktwaarde verwerkt.

Deelconclusie 3

Het samenvoegen van art. 6.1 onder b met art. 6.1 onder a levert geen relevant planologisch nadeel op.

Samenvatting van de 3 deelconclusies

Gezien het bovenstaande vatten wij de beoordeling van de herstelpunten als volgt samen.

Risico op planologisch nadeel	
Herstelpunt	Locatie 5
1	N.v.t.
2	Nee
3	Nee

Vervolg van de advisering

Gezien de uitkomst van de planologische vergelijking, is nader onderzoek van het waardeniveau niet nodig.

13 CONCLUSIE

Wij hebben in dit advies de drie herstelpunten beoordeeld en wij schatten in dat het, op basis van artikel 6.1 Wro beoordeelde directe planschaderisico als gevolg van de beoogde wijziging voor de te beoordelen locaties niet verdergaand toe zal nemen in vergelijking met het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Feanwâlden-Súd” (NL.IMRO.1891.BPFeanwaldensud-0402).

Nr.	Locatie	Risico nadeelcompensatie
1	Mûnestrjitte 6 en 8	Niet relevant
2	De Swette 3c	Geen
3	De Swette 3a en 3b	Geen
4	Ambachtstrjitte 10	Geen
5	Ambachtstrjitte 2 en 2a	Geen

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur



E. Hoopman RT RM
senior adviseur

14 BIJLAGEN

Bijlage 1 Tussenuitspraak 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:5254)

Bijlage 2 Beoogde "Staat van bedrijven"

ECLI	ECLI:NL:RVS:2024:5254
Datum uitspraak	18 december 2024
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 5 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Dantumadiel het bestemmingsplan "Feanwâlden-Súd" vastgesteld. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Feanwâlden. Het wordt globaal begrensd door de spoorweg Leeuwarden - Groningen aan de noordzijde, de "Centrale As" aan de oostzijde, De Swette aan de zuidzijde en De Prysterikker aan de westzijde. Het plangebied ziet onder meer op het bedrijven- en industrieterrein De Swette. Het plan bestaat volgens de plantoelichting uit een conserverend deel en een ontwikkelingsdeel. Over het conserverende deel staat in de plantoelichting dat de bestaande situatie als zodanig is bestemd. Daarbij is wel een verkleining van het industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder en de geluidzone opgenomen. Het bouwen van woningen op het industrieterrein en binnen de geluidzone is niet langer mogelijk. Op het bestaande deel van het bedrijventerrein buiten het industrieterrein, wordt wel ruimte geboden voor bedrijfswoningen.

Volledige tekst

202106126/1/R3.

Datum uitspraak: 18 december 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellante sub 1], gevestigd te Feanwâlden, gemeente Dantumadiel, en anderen (hierna: [appellante sub 1] en anderen),
2. [appellant sub 2], wonend te Feanwâlden, gemeente Dantumadiel,
3. [appellant sub 3], wonend te Feanwâlden, gemeente Dantumadiel,
4. [appellant sub 4], wonend te Feanwâlden, gemeente Dantumadiel,

5. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B], wonend te Feanwâlden, gemeente Dantumadiel, appellanten,
en

de raad van de gemeente Dantumadiel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juli 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Feanwâlden-Súd" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad, [appellante sub 1] en anderen, [appellant sub 2] en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de Staat der Nederlanden (minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (hierna: de Staat) in de gelegenheid gesteld als partij aan het geding deel te nemen. De Staat heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 23 juli 2024, waar zijn verschenen:

- [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 2], vertegenwoordigd respectievelijk bijgestaan door ing. J.A. Wiegersma, rechtsbijstandverlener te De Westereen;
- [appellant sub 3] en [appellant sub 4], beiden vertegenwoordigd door J. Dantuma, rechtsbijstandverlener te Driezum;
- [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B], bijgestaan door mr. R.C.M. Kamsma, advocaat te Leeuwarden;
- de raad, vertegenwoordigd door drs. W. Smid.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 7 mei 2020 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Feanwâlden. Het wordt globaal begrensd door de spoorweg Leeuwarden - Groningen aan de noordzijde, de "Centrale As" aan de oostzijde, De Swette aan de zuidzijde en De Prysterikker aan de westzijde. Het plangebied ziet onder meer op het bedrijven- en industrieterrein De Swette.

Het plan bestaat volgens de plantoelichting uit een conserverend deel en een ontwikkelingsdeel. Over het conserverende deel staat in de plantoelichting dat de bestaande situatie als zodanig is bestemd. Daarbij is wel een verkleining van het industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder (hierna: de Wgh) en de geluidzone opgenomen. Het bouwen van woningen op het industrieterrein en binnen de geluidzone is niet langer mogelijk. Op het bestaande deel van het bedrijventerrein buiten het industrieterrein, wordt wel ruimte geboden voor bedrijfswoningen. Over het ontwikkelingsdeel staat in de plantoelichting dat er met de regio en de provincie Fryslân (hierna: de provincie) afspraken zijn gemaakt over de uitbreiding van het bedrijventerrein met 5 ha netto. Deze uitbreiding is niet bij recht voorzien, maar hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. De gronden waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, hebben in het plan hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Dit komt overeen met de bestaande situatie, aldus de plantoelichting.

3. [appellante sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] kunnen zich om verschillende redenen niet met het plan verenigen en hebben daartegen beroep ingesteld. Vanwege de gedeeltelijke overlap tussen de beroepschriften van [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B], bespreekt de Afdeling deze beroepschriften hierna gezamenlijk. De andere beroepschriften bespreekt de Afdeling vervolgens afzonderlijk van elkaar. De Afdeling vermeldt hierna eerst hoe zij een beroep tegen een bestemmingsplan beoordeelt en vervolgens hoe zij beoordeelt of het relativiteitsvereiste in de weg staat aan de vernietiging van het bestemmingsplan vanwege de beroepsgronden die appellanten hebben aangevoerd.

Toetsingskader bestemmingsplan

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Toetsingskader relativiteit

5. Artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) luidt:

"De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) heeft de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant.

5.1. Op verschillende plaatsen in deze uitspraak zal worden beoordeeld of het relativiteitsvereiste in de weg staat aan de vernietiging van het bestemmingsplan vanwege de beroepsgronden die appellanten hebben aangevoerd. Op die beoordeling is steeds het

hiervoor weergegeven toetsingskader van toepassing.

Relevante wet- en regelgeving

6. De relevante wet- en regelgeving, voor zover niet geciteerd in de overwegingen, is opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage maakt deel uit van de uitspraak.

De beroepen van [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B]

Bestemming Bedrijventerrein - Gezoneerd"

7. [appellante sub 1] en anderen zijn gevestigd dan wel wonen in of nabij het plangebied. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] wonen aan de [locatie 1] te Feanwâlden, op korte afstand van het plangebied en het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd".

[appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] kunnen zich om meerdere redenen niet verenigen met de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd".

7.1. Aan het westelijke deel van het plangebied is de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd" toegekend. Aan het middelste deel van dit plandeel is vervolgens de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" toegekend. Via stippellijnen op de verbeelding is een aflopende categorie west- en oostwaarts aangegeven. Voor het westelijke deel geldt dat na de eerste stippellijn de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" is toegekend, na de tweede stippellijn de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", na de derde stippellijn de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" en na de vierde stippellijn de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 1". Aan het oostelijke deel loopt de categorie af tot en met categorie 3.1.

8. De Afdeling bespreekt hierna de beroepsgronden van [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B]

Woon- en leefklimaat

- Grote lawaaimakers en toegekende milieucategorieën

9. [appellante sub 1] en anderen betogen dat het plan ten onrechte voorziet in een mogelijkheid voor grote lawaaimakers. Daarover voeren zij aan dat er geen sprake meer is van grote lawaaimakers, en de vestiging van grote lawaaimakers ook niet wenselijk is. Volgens hen gaat het daarbij namelijk om zeer grootschalige bedrijven die vallen in een hogere categorie dan categorie 4.1, waarvoor in het plangebied geen ruimte beschikbaar is. Het is dan ook niet zinvol om de geluidzone in stand te laten, aldus [appellante sub 1] en anderen. Eventuele problemen met bedrijfswoningen kunnen volgens hen worden opgelost door daarvoor hogere waarden vast te stellen. Daarnaast achten zij van belang dat in het gebied een hoge concentratie van wonen en werken voorkomt. Volgens hen heeft de raad ten onrechte de bestaande bedrijfswoningen op het gezoneerde industrieterrein niet betrokken bij de beoordeling om grote lawaaimakers te blijven toestaan in het gebied. De bedrijfswoningen zijn hiermee wat betreft geluidbelasting vogelvrij, en ook heeft de raad ten onrechte de gevolgen voor de al bestaande bedrijfswoningen voor de aspecten geur, stof en gevaar niet beoordeeld. Verder heeft de raad volgens hen de gevolgen van de mogelijkheid voor categorie 4.1 bedrijven ten onrechte niet onderzocht. Concreet dient volgens hen de situatie op de locaties De Swette 3C en [locatie 2] te worden aangepast. Volgens hen wordt hier namelijk niet voldaan aan de richtafstanden in de VNG-brochure en liggen deze percelen bovendien al jaren braak.

[appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] voeren aan dat de raad ten onrechte volstaat met de

constatering dat het plan deels conserverend van aard is. Zij wijzen erop dat zij in het verleden veel stank- en geluidhinder van het [bedrijf] aan de [locatie 2] ondervonden. Dit bedrijf was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan op 7 mei 2020 gestopt. Volgens hen mag een dergelijk bedrijf in categorie 4.1 zich hier nu ten onrechte opnieuw vestigen. Volgens [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] stelt de raad verder ten onrechte dat zij hinder van bedrijvigheid moeten accepteren, omdat zij wonen in een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Hun woning is namelijk gelegen in een rustige woonwijk, waar een park is gerealiseerd, en een basisschool en verzorgingshuis staan. In 1993 was wellicht sprake van een gemengd gebied, maar sindsdien is er veel veranderd in de buurt van het industrieterrein. In dat verband wijzen [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] er ook op dat het doel van de gemeente is om de veiligheid en leefbaarheid in de dorpjes in de regio te verbeteren en specifiek voor Feanwâlden in september 2019 een beleidsstuk is vastgesteld.

9.1. De raad stelt dat de afweging om het westelijk deel van het bedrijventerrein als gezoneerd industrieterrein in stand te laten, ermee te maken heeft dat dit het enige gezoneerde industrieterrein is op het grondgebied van de gemeente. Volgens de raad is acht jaar geleden de milieu-adviesdienst Leeuwarden om advies gevraagd over de consequenties van het volledig opheffen van de geluidzone en het wijzigen van de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd" naar "Bedrijventerrein". Daaruit kwam naar voren dat de consequentie daarvan is dat bij de tien bedrijfswoningen op het westelijke deel van het terrein 's nachts niet meer aan de geluidnormen in het Activiteitenbesluit milieubeheer of in de omgevingsvergunning kan worden voldaan. Volgens de raad is het bestemmingsplan wat het betreft het gezoneerde industrieterrein gericht op het behoud van planologische rechten die ruimer kunnen zijn dan het feitelijk bestaande gebruik. Hierdoor heeft het stoppen van een bedrijf als [bedrijf] niet geleid tot een beperking van de planologische ruimte in het bestemmingsplan, aldus de raad.

Voor wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid stelt de raad dat het uitgangspunt van dit plan is dat de richtafstanden van de VNG-brochure niet gelden voor bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein. Volgens de raad is sprake van een bestaande situatie en leidt toepassing van de VNG-brochure op de bedrijfswoningen bovendien tot een grote beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Verder betwist de raad dat de bedrijfswoningen op het gezoneerde industrieterrein voor wat betreft geluid vogelvrij zijn. Onder verwijzing naar de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening stelt de raad dat er formeel geen grenswaarden gelden maar dat het bevoegd gezag moet "streven naar maximaal 65 dB(A)". Deze waarde wordt bij geen enkele bedrijfswoning bereikt, aldus de raad. De aspecten geur en stof worden volgens de raad bij het aanvragen voor omgevingsvergunningen en meldingen Activiteitenbesluit milieubeheer door het bevoegd gezag beoordeeld. Daarnaast is er voor gevaar een advies over de externe veiligheid als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het plan is rekening gehouden met dat advies. Over de woning van [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] stelt de raad zich op het standpunt dat deze in een gebied ligt waar meerdere functies aanwezig zijn, zodat sprake is van een gemengd gebied. Daarom heeft de raad toepassing gegeven aan de geadviseerde richtafstanden voor gemengd gebied uit de VNG-brochure. Over het beleidsstuk waarnaar [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] verwijzen, stelt de raad tot slot dat dit een toelichting is op de herinrichting van het plangebied voor het stationsgebied in Feanwâlden, en geen tot nauwelijks betrekking heeft op het woongebied van [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B].

9.2. De Afdeling stelt vast dat de raad de geluidzone ten opzichte van het vorige plan heeft verkleind, en de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen heeft beperkt tot het westelijke deel van het bedrijventerrein. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad er in

algemene zin voor kunnen kiezen om het gezoneerde industrieterrein op deze locatie te handhaven. De raad heeft daarbij van belang mogen achten dat dit industrieterrein het enige gezoneerde industrieterrein is op het grondgebied van de gemeente. De omstandigheid dat hiermee grote lawaaimakers zich op het industrieterrein kunnen vestigen, leidt niet tot een ander oordeel. Bij de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten moet worden voldaan aan de voor het industrieterrein geldende geluidzone. Hiermee zijn de bedrijfsactiviteiten wat de toegestane geluidbelasting betreft begrensd. Ook hebben [appellante sub 1] en anderen hun stelling dat er geen ruimte beschikbaar zou zijn voor grootschalige bedrijven, niet onderbouwd. In zoverre slaagt het betoog niet.

9.3. Voor wat betreft de mogelijkheid voor een bedrijf in categorie 4.1 op de locatie De Swette 3C en op [locatie 2], middels de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek", overweegt de Afdeling als volgt.

Zoals volgt uit onder meer uit de uitspraak van 29 juni 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1815](#), onder 19.1, zijn de richtafstanden in de VNG-brochure bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Daarnaast zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure niet bedoeld voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en kan voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar worden geacht dan voor een burgerwoning. Voor de locaties De Swette 3C en [locatie 2] geldt echter dat op het moment van vaststelling van het plan de planologische mogelijkheden van het voorheen geldende plan niet of niet volledig werden benut. Voor deze locaties was daarmee geen sprake van een bestaande situatie. Gelet op de korte afstand vanaf De Swette 3C tot een aantal bedrijfswoningen van [appellante sub 1] en anderen en vanaf [locatie 2] tot (bedrijfs)woningen van [appellante sub 1] en anderen en de woning van [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B], heeft de raad ten onrechte niet gemotiveerd waarom het opnieuw mogelijk maken van bedrijven in categorie 4.1 op deze locaties ruimtelijk aanvaardbaar is. Het gaat daarbij evenwel alleen om de aspecten geur en stof, en niet om de aspecten gevaar en geluid. Daarover overweegt de Afdeling dat de raad voor het aspect gevaar het "Advies Externe Veiligheid inzake 'Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd 2021'" aan het plan ten grondslag heeft gelegd en [appellante sub 1] en anderen dit niet inhoudelijk hebben bestreden. Dat er in dit advies alleen is gekeken naar de bestaande situatie, zoals [appellante sub 1] en anderen stellen, leidt niet tot het oordeel dat de raad hiernaar nader onderzoek had moeten doen. In artikel 6.1 van de planregels zijn risicovolle inrichtingen binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd" namelijk uitgezonderd. Voor het aspect geluid geldt dat de bedrijfsactiviteiten door de geluidzone voor de toegestane geluidbelasting zijn begrensd en de wet bovendien niet voorziet in geluidgrenswaarden voor bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein. Dit geldt echter niet voor de milieuaspecten geur en stof. Dat deze aspecten in het kader van de omgevingsvergunning of melding worden getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit, wat daar ook van zij, laat onverlet dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden gezien of ter plaatse van de (bedrijfs)woningen van appellanten voor deze aspecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarbij komt dat voor de [locatie 2], aan de rand van het industrieterrein, niet wordt voldaan aan de richtafstand die geldt voor een bedrijf in categorie 4.1. Weliswaar heeft de raad vanwege de omstandigheid dat de woningen ten westen van het industrieterrein liggen in een gebied waar meerdere bedrijven zijn gevestigd en in de directe omgeving van hoofd(spoor)wegen, kunnen uitgaan van omgevingstype "gemengd gebied". Dat betekent de richtafstand met één afstandsstap kan worden verlaagd, waardoor de richtafstand van de grens van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek" tot de uiterste situering van de gevel van een woning die op grond van het bestemmingsplan of

vergunningvrij bouwen mogelijk is, 100 m bedraagt. Ook aan deze afstand wordt bij [locatie 3], [locatie 4], [locatie 5], [locatie 6] en [locatie 1], waar appellanten wonen, echter niet voldaan, zodat ook in zoverre onvoldoende is gemotiveerd waarom het toekennen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek" voor wat betreft de aspecten geur en stof ruimtelijke aanvaardbaar is. Het betoog slaagt in zoverre.

9.4. Daarnaast stelt de Afdeling vast dat op grond van artikel 6.1, aanhef en onder b, van de planregels op alle gronden met de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd" geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. Uit de stukken en het verhandelde op de zitting, leidt de Afdeling af dat de raad ervan uitgaat dat deze geluidzoneringsplichtige inrichtingen gebonden zijn aan de bedrijfscategorieën zoals op de verbeelding opgenomen, en alleen wat betreft het aspect geluid één stap hoger mogen zijn dan de betreffende categorie. Dit is echter niet in het plan geborgd. Omdat onder b van artikel 6.1 van de planregels in algemene zin geluidzoneringsplichtige inrichtingen mogelijk zijn gemaakt, gelden er, anders dan de opgenomen geluidzone, op grond van het plan voor deze inrichtingen geen beperkingen. Daarmee wordt dan ook de systematiek van het plan, waarmee richting de randen van het industrieterrein een steeds lagere milieucategorie is toegestaan, doorkruist. Dit heeft de raad niet onderkend. Voor zover dit wel in overeenstemming is met de bedoeling van de raad, heeft de raad niet onderbouwd waarom de mogelijkheid van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zonder beperking in milieucategorie, binnen het hele plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd" ruimtelijke aanvaardbaar is. Het betoog slaagt in zoverre.

- RIVM-rapport lawaai

10. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] betogen dat lawaai negatieve gevolgen heeft op de volksgezondheid. Dit wordt volgens hen bevestigd in het RIVM-rapport "Het doel heiligt de middelen", nummer 2019-0027, van 5 juni 2020 (hierna: het RIVM-rapport). Volgens hen is het de taak van de overheid om met regelgeving en beleid de negatieve gezondheidseffecten door geluid te verminderen, terwijl de raad met dit plan in plaats daarvan kiest voor een economisch belang. Ook wijzen zij er in dat verband op dat op grond van de nieuwe Omgevingswet het vaststellen van geluidproductieplafonds door een gemeente wettelijk verplicht wordt gesteld ten behoeve van de volksgezondheid. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] menen dat een goede ruimtelijke ordening die beoordeling nu al meebrengt.

10.1. De raad heeft bij de vaststelling van het plan de systematiek gevolgd zoals is neergelegd in de Wgh voor gezoneerde industrieterreinen.

De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan een groter gewicht had moeten toekennen bij het belang van [appellant sub 5A] en Lebbing om gevrijwaard te blijven van geluidoverlast dan hij heeft gedaan. Daarvoor acht de Afdeling van belang dat de woning en ruim de helft van de tuin van [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] buiten de aanduiding "geluidzone - industrie" liggen. Weliswaar ligt een deel van de tuin wel binnen die aanduiding, maar de Afdeling ziet in wat [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad om die reden het plan niet op deze wijze heeft kunnen vaststellen. Het RIVM-rapport waarnaar [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] verwijzen leidt niet tot dat oordeel. Zoals staat in de uitspraak van 21 december 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:3917](#), onder 25.4, gaat het RIVM-rapport namelijk slechts in algemene zin in op de achtergronden van WHO-aanbevelingen en het Nederlandse beleid.

Voor zover [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] in dit verband wijzen op de Omgevingswet, verwijst de Afdeling naar wat hiervoor is overwogen onder 1.

Het betoog slaagt niet.

- Luchtkwaliteit en gezondheid

11. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] betogen dat onvoldoende aandacht is besteed aan de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit en volksgezondheid. De GGD-richtlijn "medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid" geeft aan dat luchtwegaandoeningen, hart- en vaatklachten, sterfte door longkanker en andere zaken het gevolg kunnen zijn.

11.1. Het plan voorziet grotendeels in een mogelijkheid voor industrie en daarnaast in agrarische cultuurgrond en het hobbymatig gebruik ten behoeve van het houden van dieren op de agrarische gronden.

11.2. In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is ingegaan op het onderwerp luchtkwaliteit. Daar wordt geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Dat is een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven, zo staat in de plantoelichting. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten om aan de juistheid hiervan te twijfelen.

Over de verwijzing van [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] naar de GGD-richtlijn in het kader van gezondheid overweegt de Afdeling dat deze richtlijn gaat over veehouderijen. Het plan voorziet echter niet in een mogelijkheid voor veehouderijen. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad desondanks deze richtlijn bij zijn besluitvorming had moeten betrekken.

Het betoog slaagt niet.

Bedrijfsvoering

12. [appellante sub 1] en anderen betogen dat de bestaande bedrijven van [appellante sub 1] en anderen door de geluidzone in hun geluidruimte worden beperkt. Zij wijzen erop dat die beperking is opgelegd in de vorm van maatwerkvoorschriften. Hierdoor worden volgens hen met name de kleinere bedrijven beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat eerst moet worden beoordeeld of de ontwikkeling past in de geluidzone.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het vastleggen van maatwerkvoorschriften noodzakelijk was voor goed zonebeheer. Er was een overschrijding van de geluidzone ontstaan en de gemeente was verplicht deze ongedaan te maken. Het was noodzakelijk om de standaard geluidruimte die voor type B-bedrijven van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt te verkleinen, en de gemeente heeft dat gedaan door het vaststellen van maatwerkvoorschriften. Bij de bedrijven is door de gemeente onderzoek gedaan welke geluidruimte nodig is voor de bedrijfsvoering en deze ruimte is vastgelegd. Elk bedrijf kon daartegen rechtsmiddelen aanwenden.

12.2. Voor zover [appellante sub 1] en anderen betogen dat zij als gevolg van de maatwerkvoorschriften in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt, overweegt de Afdeling dat deze maatwerkvoorschriften in deze procedure niet voorliggen.

Voor zover [appellante sub 1] en anderen betogen dat het plan met de geluidzone ten onrechte de uitbreidingsmogelijkheden beperkt, heeft de raad hiermee naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs geen rekening hoeven houden. Daarvoor is van belang dat niet is gebleken van concrete plannen van [appellante sub 1] en anderen daartoe.

Het betoog slaagt niet.

Aanbevelingen brandweer en FUMO

13. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] stellen dat het onduidelijk is hoe de aanbevelingen van de brandweer en de FUMO in het plan zijn geborgd.

13.1. In paragraaf 4.3 van de plantoelichting staat dat om inzicht te krijgen in de risico's vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, door de Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing (hierna: FUMO) een externe veiligheidsonderzoek is uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het document "Advies Externe veiligheid inzake 'Bestemmingsplan 'Feanwâlden-Súd'" van augustus 2021, dat is opgenomen in bijlage 4 bij de plantoelichting. Daarnaast staat in deze paragraaf dat op 8 juni 2017 advies is uitgebracht door de Brandweer Fryslân. Dit advies is opgenomen in bijlage 5 bij de plantoelichting. In de plantoelichting wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan, mits de adviezen van de FUMO en Brandweer Fryslân worden opgevolgd.

13.2. De raad stelt dat de adviezen zijn opgevolgd. In het verweerschrift is toegelicht dat in het advies van de FUMO de mogelijk relevante risicobronnen voor dit plan zijn opgesomd. Dit zijn inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden; transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen; transport van gevaarlijke stoffen over wegen en transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Alle conclusies uit dit advies zijn verwerkt in de regels en/of op de verbeelding. Dit is gedaan door het aanbrengen van de nadere aanduiding "veiligheidszone - bedrijf" op de verbeelding met de daaraan verbonden regels en het niet bij recht mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbaar objecten binnen de 1% dan wel 100% letaliteitszone. Bij het transport van gevaarlijke stoffen over wegen en het spoor is gebleken dat het treffen van nadere maatregelen niet nodig is.

13.3. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben geen gronden naar voren gebracht die aanleiding geven voor het oordeel dat de aanbevelingen desondanks niet goed zijn geborgd. Het betoog slaagt niet.

Gebiedsbescherming

14. [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] betogen dat significante gevolgen op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten.

14.1. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of het in artikel 8:69a van de Awb neergelegde relativiteitsvereiste zich verzet tegen vernietiging van het bestreden besluit vanwege deze beroepsgrond.

14.2. [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] beroepen zich op de normen die zijn neergelegd in bepalingen van de Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb). Uit de overzichtsuitspraak over het relativiteitsvereiste van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#) (hierna: de overzichtsuitspraak), onder 10.49 en 10.51, volgt dat de bepalingen in de Wnb over de beoordeling van onder meer plannen die gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied strekken tot bescherming van het behoud van de natuurwaarden in deze gebieden.

Als een natuurlijk persoon zich beroept op de bepalingen van de Wnb die strekken tot de bescherming van de natuurwaarden van een Natura 2000-gebied, beroept hij zich op een algemeen belang waarvoor hij niet in rechte kan opkomen. Uit de overzichtsuitspraak, onder

10.51, volgt dat de individuele belangen van burgers bij het behoud van een goede kwaliteit van hun leefomgeving, waarvan een Natura 2000-gebied deel uitmaakt, zo verweven kunnen zijn met het algemene belang dat de Wnb beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de betrokken normen van de Wnb kennelijk niet strekken tot bescherming van hun belangen.

Uit de overzichtsuitspraak, onder 10.53, volgt verder dat de bepalingen in de Wnb die strekken tot de bescherming van de natuurwaarden van een Natura 2000-gebied, kennelijk niet strekken tot bescherming van bedrijfseconomische belangen, waaronder het concurrentiebelang. Zo strekken deze bepalingen niet tot bescherming van belangen van degene die eigendommen heeft buiten de begrenzing van het betrokken Natura 2000-gebied en die vreest dat hij door een bestemmingsplan in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Deze bepalingen strekken bijvoorbeeld ook niet ter bescherming van het bedrijfseconomische belang van een appellant die vreest dat minder depositieruimte voor zijn bedrijf overblijft als de in het door hem bestreden bestemmingsplan mogelijk gemaakte bedrijvigheid een deel van de depositieruimte in gebruik neemt.

14.3. Het belang van [appellante sub 1] en anderen, voor zover het betreft de natuurlijke personen, en het belang van [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B], is gelegen in het behoud van een goede kwaliteit van hun leefomgeving. De afstand tussen het plangebied, waar het merendeel van de woningen van appellanten is gelegen, en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Groote Wielen" bedraagt ongeveer 5 km. Gelet op deze afstand maakt dat Natura 2000-gebied geen onderdeel uit van de leefomgeving van [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B]. De normen in de Wnb over de bescherming van de natuurwaarden van een Natura 2000-gebied strekken daarom kennelijk niet tot bescherming van hun belang.

Daarnaast is het belang van [appellante sub 1] en anderen bedrijfseconomisch van aard, voor zover het beroep is ingesteld namens de bedrijven. Zij vrezen immers dat er minder depositieruimte voor hun bedrijven overblijft als de in het plan mogelijk gemaakte bedrijvigheid een deel van de depositieruimte in gebruik neemt. De normen in de Wnb over de bescherming van de natuurwaarden van een Natura 2000-gebied strekken daarom kennelijk niet tot bescherming van hun belang.

14.4. Voor zover [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] betogen dat een passende beoordeling had moeten worden gemaakt en om die reden ook een nieuwe MER had moeten worden opgesteld, beroepen zij zich op artikel 7.2a van de Wm.

Zoals hiervoor is overwogen, strekken de bepalingen uit de Wnb kennelijk niet tot bescherming van de belangen van [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B]. Een redelijke toepassing van het relativiteitsvereiste brengt met zich dat belanghebbende die zich niet kunnen beroepen op de normen van de Wnb omdat die normen kennelijk niet strekken tot bescherming van hun belangen, zich ook niet kunnen beroepen op die normen ten behoeve van het betoog dat een MER moest worden gemaakt (vergelijk overweging 10.87 van de overzichtsuitspraak).

14.5. Voor zover [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] op de zitting hebben gewezen op de aanvullende stikstofberekeningen in het nadere stuk van de raad van 27 juli 2022, waaruit volgt dat significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, en zich op het standpunt hebben gesteld dat het plan gelet hierop niet uitvoerbaar is, overweegt de Afdeling als volgt. Het relativiteitsvereiste met zich brengt dat belanghebbenden die zich niet kunnen

beroepen op een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, omdat die bepaling kennelijk niet strekt tot bescherming van hun belangen, evenmin schending van die norm aan hun betoog dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is ten grondslag kunnen leggen (vergelijk overweging 10.31 van de overzichtsuitspraak).

15. Gelet op het voorgaande staat het relativiteitsvereiste in de weg aan een vernietiging van het besluit vanwege de beroepsgronden over stikstof. De Afdeling bespreek deze beroepsgronden van [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] daarom niet inhoudelijk.

Afspraken met de provincie

16. [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] voeren over de mogelijkheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein aan dat het niet redelijk is om de in 2010 en 2014 gemaakte afspraken met de provincie ten grondslag te leggen aan de motivering van het bestemmingsplan. Er hebben zich daarna namelijk wijzigingen voorgedaan in beleid, wet- en regelgeving en het politieke klimaat.

16.1. De raad stelt dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure contact is geweest met de provincie in de vorm van vooroverleg, inspraak en zienswijze. Daarnaast is volgens de raad in de plantoelichting beschreven dat het plan in overeenstemming is met provinciaal beleid- en regelgeving.

16.2. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad het plan niet op deze wijze heeft kunnen vaststellen. De enkele stelling dat zich wijzigingen hebben voorgedaan in beleid, wet- en regelgeving en het politieke klimaat, is daarvoor onvoldoende. Het betoog slaagt niet.

Omgevingsvergunning rubberverwerker

17. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] voeren aan dat op basis van het vorige bestemmingsplan van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend voor de vestiging van een nieuwe lawaaimaker in het plangebied, namelijk een rubberverwerker. Deze rubberverwerker moest haar huidige plek in het oosten van het land verlaten vanwege milieuovertredingen. Het bezwaarschrift dat [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] op 30 juli 2021 tegen die vergunning hebben ingediend, wordt in deze procedure herhaald en ingelast.

17.1. De Afdeling overweegt dat in deze procedure uitsluitend het bestemmingsplan, zoals vastgesteld op 5 juli 2021, ter discussie staat. Dat betekent dat wat [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben aangevoerd over de van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor de rubberverwerker niet in deze procedure aan de orde kan komen.

Herhalen en inlassen zienswijze

18. Waar [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] voor het overige verzoeken de inhoud van hun zienswijze als herhaald en ingelast in het beroepschrift te beschouwen, overweegt de Afdeling dat in de zienswijzennota is ingegaan op die zienswijze. Visser en [appellant sub 5B] hebben in hun beroepschrift en op de zitting geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de zienswijze onjuist of onvolledig zou zijn.

Conclusie

19. Gelet op wat hiervoor is overwogen onder 9.3 en 9.4 is het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

20. Afdeling zal onder de eindconclusie van deze uitspraak bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

Het beroep van [appellant sub 2]

21. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 7] in Feanwâlden. Hij kan zich in het bijzonder en om meerdere redenen niet verenigen met artikel 3.6 planregels, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de percelen in de omgeving van zijn woning te wijzigen van "Agrarisch" naar "Bedrijventerrein". Ook kan hij zich niet verenigen met artikel 22 van de planregels, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om onder meer die bestemming vervolgens weer te wijzigen in het toestaan van zonnepanelen in grondopstelling.

21.1. Aan de gronden ten noorden van de woning van [appellant sub 2] is de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" toegekend. Op grond van artikel 3.6 van de planregels kan de agrarische bestemming die geldt voor deze gronden, onder meer worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein", als aan de in het artikel vermelde voorwaarden wordt voldaan. Op grond van artikel 22 van de planregels kan onder meer de bestemming "Bedrijventerrein" worden gewijzigd voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling, als aan de in het artikel vermelde voorwaarden wordt voldaan. Dat betekent dat, nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6 van de planregels en de bestemming is gewijzigd naar "Bedrijventerrein", ook artikel 22 van de planregels voor deze gronden geldt.

21.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan houdt in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Daarom moet de raad bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid onderzoeken of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in beginsel mogelijk is. Daarbij dient onder meer vastgesteld te worden dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Artikel 3.6 van de planregels

22. [appellant sub 2] betoogt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6 van de planregels onvoldoende is onderzocht. Zo wijst hij erop dat de raad eraan voorbij is gegaan dat een milieueffectrapport had moeten worden gemaakt. Volgens hem is ten onrechte niet getoetst aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de mer-richtlijn, zoals de risico's voor de menselijke gezondheid. Daarnaast heeft de raad ten onrechte geen specifiek onderzoek gedaan naar de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Ook is volgens hem onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat. In dat verband acht hij van belang dat, anders dan de raad meent, bij zijn woning sprake is van een rustige woonomgeving. In het bijzonder wijst hij op de aspecten geluid en verkeer. Ook is volgens hem het onderzoek naar flora en fauna gebrekkig

en is in de stikstofberekeningen uitgegaan van onjuiste uitgangspunten.

22.1. Het betoog dat de raad de ruimtelijke aanvaardbaarheid van artikel 3.6 van de planregels onvoldoende heeft onderzocht, slaagt. Daartoe overweegt de Afdeling als volgt.

22.2. Over de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein, overweegt de Afdeling dat voor zover in de plantoelichting de behoefte aan een bedrijventerrein wordt beschreven, deze is gebaseerd op het rapport "Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025". Dit rapport, waarin op hoofdlijnen afspraken zijn vastgelegd tussen de gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie, bevat echter onvoldoende gegevens om in dit geval te kunnen dienen als een onderzoek naar de actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Dat de noodzakelijkheid van de uitbreiding nog wordt beoordeeld bij een concrete aanvraag, zoals de raad stelt, doet daar niet aan af. Weliswaar is het op grond van artikel 3.1.6, derde lid, van het Bro mogelijk om de beschrijving van de behoefte door te schuiven naar het wijzigingsplan door dat in het bestemmingsplan te bepalen, maar dat is in dit plan niet gedaan. Dat betekent dat de raad deze beoordeling nu al had moeten maken. In zoverre slaagt het betoog.

22.3. Over het woon- en leefklimaat overweegt de Afdeling dat de raad wel de eis van een goede woonsituatie als toepassingsvoorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid heeft verbonden, maar onvoldoende heeft onderzocht of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mede gelet daarop in beginsel mogelijk is. Daarvoor acht de Afdeling van belang dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom ook ter plaatse van de woning van [appellant sub 2], op een afstand van meer dan 350 m tot het bestaande bedrijventerrein, kan worden uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Daarbij komt dat de kortste afstand tussen het perceel van [appellant sub 2] en de grens van aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" ongeveer 27 m bedraagt. Dat betekent dat ook als wordt uitgegaan van gemengd gebied, de richtafstand van 30 m niet wordt gehaald. Daarnaast overweegt de Afdeling over het aspect verkeer dat uit paragraaf 4.4.1 van de plantoelichting volgt dat de raad bij het onderzoek naar de gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid slechts de uitbreiding op een beperkt deel van de gronden waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt heeft betrokken. In zoverre slaagt het betoog.

22.4. Over de soortenbescherming overweegt de Afdeling dat aan het plan de rapporten "Advies natuurwaarden Feanwâlden-Súd" van 7 maart 2018 (hierna: het natuurrapport van 2018) en "Actualisatie natuurtoets Feanwâlden-Súd" van 7 juni 2021 (hierna: het actualisatierapport van 2021) van BügelHajema ten grondslag zijn gelegd. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich niet op basis van deze rapporten op het standpunt kunnen stellen dat de Wet natuurbescherming op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Daarvoor acht de Afdeling van belang dat in het rapport van 2021 wordt geconcludeerd dat onvoldoende beeld is ontstaan van de aan- of afwezigheid van nesten van jaarrond beschermde vogels, zoals de boomvalk, en van de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in bomen, zodat daarnaar nog nader onderzoek nodig is. Dat nadere onderzoek heeft niet plaatsgevonden. In zoverre slaagt het betoog.

22.5. Over de stikstofberekeningen in het kader van de gebiedsbescherming overweegt de Afdeling dat, zoals ook hiervoor overwogen onder 14.2 tot en met 14.4, het relativiteitsvereiste aan een eventuele vernietiging van het plan op basis van deze beroepsgrond in de weg staat. Om die reden gaat de Afdeling niet over tot een inhoudelijke beoordeling van deze beroepsgrond.

23. De Afdeling ziet gelet op de hiervoor geconstateerde gebreken geen aanleiding om de

overige beroepsgronden van [appellant sub 2] over artikel 3.6 van de planregels te bespreken. Artikel 22 van de planregels

24. [appellant sub 2] betoogt dat artikel 22 van de planregels, waarmee de gronden binnen de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid" na gebruikmaking van artikel 3.6 van de planregels kunnen worden gewijzigd

voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling, niet heeft getoetst aan de zogeheten zonneladder van artikel 9.5.1 van de provinciale verordening, het gemeentelijke "Beleidskader zonne-energie 2020" en het amendement op dit beleidskader inhoudende dat geen zonneprojecten worden toegestaan op landbouw- en natuurgronden.

24.1. De raad stelt dat is getoetst aan actueel beleid. In het plan is volgens de raad aangesloten bij de provinciale verordening "Wijziging Verordening Romte Fryslân 2014 (zon)". Bovendien is het amendement op het Beleidskader zonne-energie 2020, om geen zonneprojecten toe te staan op landbouw- en natuurgronden, verwerkt in het bestemmingsplan "Feanwâlden-Súd".

24.2. De Afdeling stelt vast dat in artikel 22 van de planregels voorwaarden zijn opgenomen voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden komen overeen met artikel 9.5.1 van de Wijziging Verordening Romte Fryslân 2014 (zon). Het is de Afdeling echter niet gebleken dat de raad bij de vaststelling van het plan heeft onderzocht of het gebruikmaken van de bevoegdheid, mede gelet op die voorwaarden, in beginsel mogelijk is. Gelet hierop heeft de raad de onderzoeksplicht naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van zonnepanelen in grondopstelling ten onrechte volledig doorgeschoven naar het moment waarop de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Het betoog slaagt.

Bescherming van natuur buiten de EHS

25. [appellant sub 2] betoogt dat niet is ingegaan op het belang van het nationale landschap. Hij wijst in dit verband op de strook waaraan in de Verordening Romte Fryslân 2014 een natuurbestemming toegekend.

25.1. De raad stelt dat in de ecologische onderzoeken wel degelijk de invloed van de planontwikkeling op het nabijgelegen gebied met de bestemming "Natuur" is onderzocht. De raad wijst daartoe op paragraaf 3.3 van het natuurrapport 2018 en op p. 10 van het actualisatierapport 2021, die zijn opgenomen als bijlage 6 en 6a bij de plantoelichting.

25.2. In paragraaf 3.3 van het natuurrapport 2018 staat dat de houtsingel ten noorden van het plangebied, direct langs de spoorlijn, in het kader van de Verordening Romte Fryslân is aangewezen als Natuur buiten het NNN. De ontwikkelingen hebben volgens het natuurrapport geen betrekking op deze gronden. Negatieve effecten zijn niet aan de orde, zo staat in het natuurrapport. Op p. 10 van het actualisatierapport van 2021 staat dat de bosstrook, net ten noorden van het gebied, aan de overzijde van het spoor is aangewezen als Natuur buiten NNN. In het actualisatierapport wordt geconcludeerd dat gezien de afstand en de aard van het project geen negatieve effecten te verwachten zijn voor onder meer natuur buiten het NNN.

25.3. De Afdeling stelt vast dat volgens kaart 3 bij de Verordening Romte Fryslân 2014 aan een strook grond in het noorden van het plangebied de aanduiding "Natuur buiten de EHS" is toegekend. Dit is een bosstrook. Met het plan zijn de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Railverkeer" aan deze strook toegekend.

25.4. Op grond van artikel 7.2.1 van de Verordening Romte voorziet een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op natuurgebieden buiten de ecologische hoofdstructuur, zoals aangegeven op de kaart Natuur, in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van natuurwaarden. Met de toekenning van de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Railverkeer" is daaraan niet voldaan. Dit heeft de raad niet onderkend.

Het betoog slaagt.

Conclusie

26. Gelet op wat is overwogen onder 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 24.2 en 25.4 is het besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

27. De Afdeling zal onder de eindconclusie van deze uitspraak bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

Het beroep van [appellant sub 3]

28. [appellant sub 3] is eigenaar van het perceel [locatie 8] in Feanwâlden. Hij kan zich niet verenigen met het plan, voor zover daarmee aan Tsjerkepaad 1 de aanduiding "bedrijfswoning" is toegekend. De legalisering van deze woning leidt volgens hem tot een aantasting van de mogelijkheid voor de door hem gewenste bedrijfsvoering, namelijk een hondenkennel.

29. [appellant sub 3] betoogt dat de door hem gewenste hondenkennel waarin honden worden gehouden en gefokt, ten onrechte niet is betrokken bij de beoordeling of een bedrijfswoning op het perceel Tsjerkepaad 1 wel mogelijk is. In dat verband wijst hij erop dat de afstand tussen het bestemmingsvlak van zijn perceel en Tsjerkepaad 1 ongeveer 23 m bedraagt, zodat niet wordt voldaan aan de richtafstand zoals opgenomen in de VNG-brochure en is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van die bedrijfswoning niet gewaarborgd.

Voor zover de raad stelt dat de bedrijfsvoering niet inpasbaar is in het plan omdat niet kan worden voldaan aan de geluidnormen in het Activiteitenbesluit milieubeheer, betoogt [appellant sub 3] dat de raad ten onrechte de met het plan gelegaliseerde bedrijfswoning aan het Tsjerkepaad 1 als referentiekader heeft gehanteerd. De legalisering van de betreffende bedrijfswoning mag niet ten koste gaan van zijn bedrijfsvoering. [appellant sub 3] wijst op correspondentie over de melding die hij heeft gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer en stelt dat hij in zijn hondenkennel louter kleine honden houdt en fokt, zodat er nauwelijks sprake is van geluidhinder.

29.1. De raad stelt dat de woning aan het Tsjerkepaad 1 met het vorige bestemmingsplan onder het overgangsrecht was gebracht. In het plan dat nu voorligt heeft de woning de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "bedrijfswoning" gekregen. Volgens de raad is hiermee de al langer bestaande feitelijke situatie formeel vastgelegd.

29.2. Aan de gronden van [appellant sub 3] zijn de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven als genoemd in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijven zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels. Dit volgt uit artikel 5.1, aanhef en onder a, onder 3, van de planregels. In de Staat van Bedrijven waarnaar in de planregels wordt verwezen, staat niet het houden en fokken van honden. Dat betekent dat het houden en fokken van honden op grond van het plan niet is toegestaan. In zoverre heeft de raad geen aanleiding hoeven zien om bij het toekennen van de aanduiding "bedrijfswoning" aan Tsjerkepaad 1, rekening te

houden met een hondenkennel op de gronden van [appellant sub 3]. De melding Activiteitenbesluit milieubeheer van 7 februari 2021, aangevuld op 7 juni 2021, maakt dit niet anders, alleen al omdat deze melding geen verband houdt met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

30. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 3] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4]

31. [appellant sub 4] woont aan [locatie 9] te Feanwâlden. Aan haar gronden is de bestemming "Bedrijventerrein" met bouwvlak en de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend. Volgens haar is deze bestemming niet toereikend, omdat op het perceel geen bedrijf aanwezig is maar een burgerwoning.

32. [appellant sub 4] voert aan dat de raad ten onrechte ervoor heeft gekozen om aan het perceel een bedrijfsbestemming toe te kennen en voor de woning een persoonsgebonden overgangsregeling op te nemen. Volgens haar is het niet op zijn plaats om de woning nu opnieuw onder het overangsrecht te brengen. Daarover voert zij aan dat in het bestemmingsplan "Kern Veenwouden 1971" de woonbestemming voor het perceel is gewijzigd in een industriebestemming zonder bouwvlak. Daardoor was de burgerwoning volgens haar wegbestemd en onder het algemene overangsrecht komen te vallen. In 1981 kocht zij de woning in de veronderstelling dat een burgerwoning was toegestaan. Volgens haar is zij er bij de aankoop van de woning en bij latere verlening van omgevingsvergunningen en gesprekken over voorgenomen ontwikkelingen op het perceel, nooit op gewezen dat voor dit perceel geen woonbestemming en bouwvlak gold en het gebruik van de woning onder het overangsrecht viel. In het bestemmingsplan "Veenwouden-Zuid" uit 1993 is de woning volgens haar opnieuw onder het overangsrecht gebracht. Volgens [appellant sub 4] zit zij al jarenlang in onzekerheid. Zij wenst dat de gemeente haar woning koopt of een uitsterfregeling voor haar perceel opneemt in het plan.

32.1. In artikel 24.3 van de planregels is het volgende bepaald:

"Voor de bedrijfswoning aan [locatie 9] in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" geldt dat deze bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan als woning (reguliere woonfunctie) wordt gebruikt. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruikers/eigenaren die de bedrijfswoning aan [locatie 9] in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" gebruiken als woning ten behoeve van een reguliere woonfunctie op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bestaande gebruikers/eigenaren zijn gemarkeerd via de Basisregistratie personen.

Zodra het gebruik van de bedrijfswoning aan [locatie 9] in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" als woning wordt beëindigd, vervalt het gebruik van de bedrijfswoning aan [locatie 9] in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" als zijnde een woning reguliere woonfunctie."

32.2. De Afdeling stelt voorop dat in deze procedure uitsluitend voorligt of de raad het bestemmingsplan op deze wijze heeft kunnen vaststellen. Voor het beroep van [appellant sub 4] geldt dan ook dat de Afdeling alleen zal beoordelen of de raad er redelijkerwijs voor het kunnen kiezen om het gebruik van [locatie 9] voor reguliere bewoning onder

persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Dat betekent dat de Afdeling niet ingaat op wat is gezegd en geschreven over de onderhandelingen die zijn gevoerd tussen de gemeente en [appellant sub 4] over de eventuele aankoop van de woning. Dat valt namelijk buiten het bestek van deze procedure.

32.3. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik kan alleen onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar zijn. De raad moet dan aannemelijk maken dat het legale gebruik op termijn zal worden beëindigd. Als dat niet de bedoeling is, betekent dit niet dat het gebruik als zodanig moet worden bestemd. Gebruik in strijd met een geldende bestemming of gebruik dat onder het overgangsrecht valt, doet namelijk op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming. Indien de raad van mening is dat het als zodanig bestemmen van het gebruik niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ligt het op de weg van de raad na te gaan welke regeling kan worden getroffen om het bestaande legale gebruik in het plan te kunnen voortzetten. Dit kan bijvoorbeeld door een uitsterfregeling in het plan op te nemen.

32.4. Voor zover [appellant sub 4] meent dat zij erop mocht vertrouwen dat aan perceel een woonbestemming zou worden toegekend, volgt de Afdeling dat niet. [appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat van de kant van de overheid toezeggingen, uitlatingen of gedragingen zijn verricht waaruit zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden dat er op deze locatie een woonbestemming zou worden toegekend. Dat er in het verleden niet aan haar is gemeld dat er voor het perceel geen woonbestemming gold - wat daar ook van zij - is niet een dergelijke toezegging.

De Afdeling acht het in de gegeven omstandigheden geoorloofd dat de raad voor [locatie 9], waar het gebruik als woning op grond van het vorige bestemmingsplan onder het overgangsrecht viel, heeft volstaan met een regeling voor persoonsgebonden overgangsrecht. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad in de plantoelichting inzichtelijk heeft gemaakt dat vanwege de bestaande mogelijkheden van omliggende percelen, waaronder die op het gezoneerde industrieterrein en percelen waarop bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan, het toekennen van een woonbestemming naar zijn oordeel niet mogelijk is, en het opnemen van een uitsterfregeling niet wenselijk is. Op de zitting heeft de raad hierover toegelicht dat hij streeft naar een zo volwaardig mogelijk bedrijventerrein. Een uitsterfregeling is zaaksgebonden en kan er toe leiden dat bewoning op deze locatie blijft voortbestaan, omdat bij het vertrek of overlijden van de hoofdbewoner(s) de woning kan worden ingenomen door anderen. Gelet op de omstandigheid dat de woning [locatie 9] op korte afstand van het (gezoneerde) bedrijventerrein ligt, heeft de raad dit vanwege de mogelijke beperking in de bedrijfsvoering van de op dat terrein aanwezige bedrijven niet wenselijk kunnen achten. Bovendien heeft de raad met het plan ook alsnog een bouwvlak aan het perceel toegekend, zodat de bedrijfsbestemming die geldt voor het perceel in de toekomst ten volle kan worden benut.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

33. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 4] ongegrond.

Eindconclusie inhoudelijke beoordeling beroepen en proceskosten

[appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B]

34. Gelet op wat [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben aangevoerd is het besluit, voor zover het betreft:

- de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" en het bijbehorende artikel 6.1, onder a, van de planregels, voor zover het betreft de locatie De Swette 3C;

- de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek" op de [locatie 2] en het bijbehorende artikel 6.1, onder c, onder 1, van de planregels, en

- artikel 6.1, onder b, van de planregels,

in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

34.1. Op grond van artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 9.3 en 9.4 de gebreken te herstellen door:

- alsnog te motiveren dat de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" op de locatie De Swette 3C en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek" op de [locatie 2] gelet op de korte afstand tot (bedrijfs)woningen, vanwege de aspecten geur en stof ruimtelijk aanvaardbaar zijn, dan wel een nieuw of gewijzigd besluit te nemen, en

- alsnog te motiveren dat de mogelijkheid voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein - Gezoneerd" zoals mogelijk gemaakt in artikel 6.1, onder b, van de planregels, gelet op de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen op korte afstand, vanwege de aspecten geur en stof ruimtelijk aanvaardbaar is, dan wel een nieuw of gewijzigd besluit te nemen.

34.2. De raad dient de Afdeling, [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] de uitkomst mee te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Het door de raad te nemen gewijzigde of nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

35. In de einduitspraak wordt beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht aan [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B].

[appellant sub 2]

36. Gelet op wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd is het besluit, voor zover het betreft:

- de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" en het daarbij horende artikel 3.6 van de planregels,

- artikel 22 van de planregels, voor zover daarmee wordt voorzien in een mogelijkheid om de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen ten behoeve van zonnepanelen in grondopstelling, en

- de plandelen met de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Railverkeer", voor zover toegekend aan de gronden tussen het spoor en de Rûnwei waaraan volgens kaart 3 bij de Verordening Romte Fryslân 2014 de aanduiding "Natuur buiten de EHS" is toegekend,

in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

36.1. Gelet op de aard en omvang van deze gebreken en de omstandigheid dat de raad op de

zitting te kennen heeft gegeven dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik zal worden gemaakt, ziet de Afdeling voor deze gebreken geen aanleiding voor het toepassen van een bestuurlijke lus.

36.2. Het beroep is gegrond, zodat het besluit in zoverre moet worden vernietigd. Dit betekent dat voor dit beroep deze uitspraak een eindspraak is en daarmee voor [appellant sub 2] een einde is gekomen aan deze procedure.

37. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

38. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 2] vergoeden.

Voor de verzochte verletkosten gaat de Afdeling daarbij uit van het forfaitair vastgestelde aantal van zes uur. Voor de gestelde reiskosten, kent de Afdeling met toepassing van artikel 2, eerste lid, onder d, van het Besluit proceskosten bestuursrecht een reiskostenvergoeding toe voor een reis met een openbaar vervoer en geen kilometervergoeding. In de enkele stelling dat er geen goede aansluiting is, ziet de Afdeling namelijk geen aanleiding voor de conclusie dat reizen met het openbaar vervoer niet of niet voldoende mogelijk is als bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit tarieven in strafzaken 2003. Voor zover is verzocht om een vergoeding van de reiskosten door de gemachtigde, overweegt de Afdeling dat de reiskosten van een beroepsmatige rechtsbijstandsverlener al zijn verdisconteerd in de vergoeding voor de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Deze reiskosten komen daarom niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking.

[appellant sub 3] en [appellant sub 4]

39. De beroepen van [appellant sub 3] en [appellant sub 4] zijn ongegrond. Voor hun beroepen is deze uitspraak een einduitspraak en daarmee is voor [appellant sub 3] en [appellant sub 4] een einde gekomen aan deze procedure

39.1. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden aan [appellant sub 3] en [appellant sub 4].

Verzoek overschrijding van de redelijke termijn

40. [appellante sub 1] en anderen, [appellant sub 2] en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] hebben de Afdeling verzocht een schadevergoeding toe te kennen omdat de redelijke termijn, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: het EVRM) is overschreden. Omdat deze uitspraak alleen voor [appellant sub 2] een einduitspraak betreft, beoordeelt de Afdeling hierna alleen zijn verzoek hiertoe.

Beoordeling verzoek [appellant sub 2]

41. Geschillen moeten binnen een redelijke termijn worden afgedaan. Voor de berechting van een zaak die één rechterlijke instantie omvat, is in beginsel een termijn van twee jaar redelijk. Vanaf de ontvangst van het beroepsschrift van [appellant sub 2] op 29 september 2021 is meer dan twee jaar verstreken. De termijn is met bijna 15 maanden overschreden. De overschrijding moet aan de Afdeling worden toegerekend. Uitgaande van een forfaitair bedrag van € 500,00 per half jaar dat de redelijke termijn is overschreden, waarbij het totaal van de overschrijding naar boven wordt afgerond, bedraagt het aan [appellant sub 2] toe te

kennen bedrag € 1.500,00.

42. De Afdeling zal de Staat veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding van € 1.500,00 euro aan [appellant sub 2] als vergoeding van de door hem geleden immateriële schade.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

Einduitspraak

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 3] en [appellant sub 4] ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 2] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Dantumadiel van 5 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Feanwâlden-Súd", voor zover het betreft:

a. de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" en het daarbij horende artikel 3.6 van de planregels;

b. artikel 22 van de planregels, voor zover het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied";

c. de plandelen met de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Railverkeer" op de locatie zoals weergegeven in groen op de afbeelding in bijlage 2 bij deze uitspraak;

IV. draagt de raad van de gemeente Dantumadiel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt op de landelijke voorziening;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Dantumadiel tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1.977,00, waarvan € 1.750,00 toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Dantumadiel aan [appellant sub 2] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt;

VII. wijst het verzoek van [appellant sub 2] om schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn toe;

VIII. veroordeelt de Staat der Nederlanden (minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om aan [appellant sub 2] te betalen een vergoeding van € 1.500,00.

Tussenuitspraak

IX. draagt de raad van de gemeente Dantumadiel op om:

- binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat in rechtsoverwegingen 9.3, 9.4, 34 en 34.1 is overwogen de gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Dantumadiel van 5 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Feanwâlden-Súd" te herstellen, en

- de Afdeling, [appellante sub 1] en anderen en [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B] de uitkomst mee te delen en het eventuele nieuwe besluit toe te sturen en op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzitter, en mr. H.J.M. Besselink en mr. J.M.L. Niederer, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Buskermolen, griffier.

w.g. Ten Veen
lid van de meervoudige kamer

w.g. Buskermolen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 december 2024

896

BIJLAGE 1

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 8:51d

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. De artikelen 8:51a, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, 8:51b, tweede en derde lid, en 8:51c, aanhef en onderdelen b tot en met d, zijn van toepassing.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;

[...]

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

[...]

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan

artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

[...]

Verordening Romte Fryslân 2014

Artikel 7.2.1

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op natuurgebieden buiten de ecologische hoofdstructuur, zoals aangegeven op de van deze verordening deel uitmakende kaart Natuur, voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van natuurwaarden.

[...]

Wijziging Verordening Romte Fryslân 2014 (zon)

Artikel 9.5.1

1. Een nieuwe opstelling voor zonne-energie op gronden in het landelijk gebied kan alleen worden toegestaan en als uit onderzoek blijkt dat de opstelling noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitie, waarbij toepassing is gegeven aan de volgende prioritering voor het vinden van locaties voor zonne-energie:

- a. op daken en gevels;
- b. op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied;
- c. op gronden met een andere primaire functie dan landbouwgrond zoals vuilstorten nutsvoorzieningen, zandwinputten en infrastructuur;
- d. op landbouwgronden of in natuurgebieden.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is de zonneladder niet van toepassing op opstelling voor zonne-energie op bestaande bouwpercelen zoals bedoeld in artikel 9.6.2, eerste lid onder a.

Bestemmingsplan "Feanwâlden - Súd"

Artikel 3.6

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- een goede landschappelijke inpassing;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" wordt gewijzigd naar de bestemmingen:

1. 'Bedrijventerrein' overeenkomstig de regels van artikel 5, met dien verstande dat:

- per bouwperceel niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan;

- de wijziging past binnen een door de provincie geaccordeerd bedrijventerreinplan;

2. 'Groen' overeenkomstig de regels van artikel 8 en/of

3. 'Verkeer' overeenkomstig de regels van artikel 13,

met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 .

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 5.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:

1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

3. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven

[...]

Artikel 6.1

De voor 'Bedrijventerrein - Gezoneerd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:

1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

3. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

4. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

4. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen,

en tevens voor:

c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:

1. een mengvoederfabriek, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek";

[...]

In deze bestemming zijn risicovolle inrichtingen niet begrepen.

Artikel 22

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Bedrijventerrein - Gezoned' en 'Maatschappelijk' wijzingen ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling, met dien verstande dat:

1. een nieuwe opstelling voor zonne-energie op gronden in het landelijk gebied kan alleen worden toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de opstelling noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitie, waarbij toepassing is gegeven aan de volgende prioritering voor het vinden van locaties voor zonne-energie:

i. op daken en gevels;

ii. op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied;

iii. op gronden met een andere primaire functie dan landbouwgrond zoals vuilstorten, nutsvoorzieningen, zandwinputten en infrastructuur.7.2.1

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op natuurgebieden buiten de ecologische hoofdstructuur, zoals aangegeven op de van deze verordening deel uitmakende kaart Natuur, voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van natuurwaarden.

[...]

2. plaatsing binnen de genoemde bestemmingen uitsluitend mogelijk is indien de gronden zijn gelegen:

- aansluitend op bestaand stedelijk gebied van een stad of dorp; of

- als onderdeel van een uitbreidingslocatie, of nabij bestaand stedelijk gebied, mits het zonnepark een redelijke aansluiting heeft of krijgt op het stedelijk weefsel van stad of dorp;

3. de afstand tussen zonnepanelen in grondopstelling en de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m dient te bedragen;

4. de bouwhoogte van zonnepanelen in grondopstelling niet meer dan 2 m mag bedragen;

5. voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is aangetoond dat participatie met belanghebbenden heeft plaatsgevonden ten aanzien van het plaatsen van

zonnepanelen in grondopstelling op de voorgenomen locatie;

6. voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is aangetoond dat de aard en de schaal van de zonnepanelen in grondopstelling in relatie staat tot de energiebehoefte van de voorgenomen locatie dan wel de directe aansluitende omgeving;

7. de opstelling van de zonnepanelen in grondopstelling moet zijn voorzien van:

- een goede inpasbaarheid binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
- een goede ruimtelijke aansluiting en inpassing ten opzichte van de directe aansluitende omgeving, aangetoond en weergegeven in een ruimtelijk inrichtingsplan.

9. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

BIJLAGE 2



VSBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2	
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0		50		3.1	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	
1544	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1544	104101	4	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	104102	4	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:											
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
1561	1061	0	Meelfabrieken:									
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C	50	R	200		4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C	50		200	D	4.1
~~1562~~	~~1062~~	~~0~~	~~Zetmeelfabrieken:~~									
~~1562~~	~~1062~~	~~4~~	~~-p.c. < 10 t/u~~	~~200~~	~~50~~	~~200~~	~~C~~	~~30~~	~~R~~	~~200~~		~~4.1~~
~~1571~~	~~1091~~	~~0~~	~~Veevoerbakkerijen:~~									
~~1571~~	~~1091~~	~~5~~	~~-mengvoeder, p.c. < 100 t/u~~	~~200~~	~~50~~	~~200~~	~~C~~	~~30~~		~~200~~		~~4.1~~
~~1572~~	~~1092~~		~~Vervaardiging van voer voor huisdieren~~	~~200~~	~~100~~	~~200~~	~~C~~	~~30~~		~~200~~		~~4.1~~
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30		2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30		100		3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30		100		3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:									
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50		30		100		3.2
1584	10821	5	- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50		30	R	100		3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50		3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:									
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30		10		100		3.2
~~1587~~	~~108401~~		~~Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden~~	~~200~~	~~30~~	~~50~~		~~10~~		~~200~~		~~4.1~~
~~1589~~	~~1089~~		~~Vervaardiging van overige voedingsmiddelen~~	~~200~~	~~30~~	~~50~~		~~30~~		~~200~~	~~D~~	~~4.1~~
~~1589.1~~	~~1089~~		~~Bakkerijgrondstoffenfabrieken~~	~~200~~	~~50~~	~~50~~		~~50~~	~~R~~	~~200~~		~~4.1~~
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:									
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10		100		3.2
~~1589.2~~	~~1089~~		~~Bakmeel- en puddingpoederfabrieken~~	~~200~~	~~50~~	~~50~~		~~30~~		~~200~~		~~4.1~~
~~1592~~	~~110102~~	~~0~~	~~Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:~~									
~~1592~~	~~110102~~	~~4~~	~~-p.c. < 5.000 t/j~~	~~200~~	~~30~~	~~200~~	~~C~~	~~30~~	~~R~~	~~200~~		~~4.1~~
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30		2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	R	100		3.2
~~146~~	~~112~~	~~-~~	~~VERWERKING VAN TABAK~~									
~~1460~~	~~1120~~		~~Tabakverwerkende industrie~~	~~200~~	~~30~~	~~50~~	~~C~~	~~30~~		~~200~~		~~4.1~~
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL									
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30		100		3.2
172	132	0	Weven van textiel:									
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0		100		3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10		50		3.1

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10		50		3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10		200		4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10		50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0		50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10		30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10		50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)									
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10		50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10		50		3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100		50	R	100		3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:									
2010.2	16102	4	- met creosootolie	200	30	50		10		200		4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10		50		3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10		100		3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0		100		3.2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0		30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN									
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	50	R	200		4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:									
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R	50		3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	50	R	200		4.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R	100		3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:									
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	R	100		3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	30	R	200		4.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0		10		1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10		100		3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)	30	0	100		10		100		3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0		30		2

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10	1
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN								
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R	100	3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
~~2411~~	~~2011~~	~~0~~	~~Vervaardiging van industriële gassen:~~								
~~2412~~	~~2012~~		~~Kleur- en verfstoffenfabrieken~~	~~200~~	~~0~~	~~200~~	~~C~~	~~200~~	~~R~~	~~200~~	~~D 4.1~~
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:								
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C	100	R	200	4.1
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50		100	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100		50	R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50	3.1
~~2466~~	~~205903~~	~~B~~	~~Overige chemische productenfabrieken n.e.g.~~	~~200~~	~~30~~	~~100~~	~~C~~	~~200~~	~~R~~	~~200~~	~~D 4.1~~
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30		50	3.1
~~2512~~	~~221102~~	~~2~~	~~-vloeropp. >= 100 m2~~	~~200~~	~~50~~	~~100~~		~~50~~	~~R~~	~~200~~	~~4.1~~
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D 3.2
~~252~~	~~222~~	~~0~~	~~Kunststofverwerkende bedrijven:~~								
~~252~~	~~222~~	~~4~~	~~-zonder fenolharsen~~	~~200~~	~~50~~	~~100~~		~~100~~	~~R~~	~~200~~	~~4.1~~
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30		100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10		50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30		100	3.2
~~264~~	~~233~~	~~A~~	~~Baksteen- en baksteenelementenfabrieken~~	~~30~~	~~200~~	~~200~~		~~30~~		~~200~~	~~4.1~~
~~264~~	~~233~~	~~B~~	~~Dakpannenfabrieken~~	~~50~~	~~200~~	~~200~~		~~100~~	~~R~~	~~200~~	~~4.1~~
~~2652~~	~~235201~~	~~0~~	~~Kalkfabrieken:~~								
~~2652~~	~~235201~~	~~4~~	~~-p.c. < 100.000 t/j~~	~~30~~	~~200~~	~~200~~		~~30~~	~~R~~	~~200~~	~~4.1~~
~~2653~~	~~235202~~	~~0~~	~~Gipsfabrieken:~~								

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
~~2653~~	~~235202~~	~~4~~	~~-p.c. < 100.000 t/j~~	~~30~~	~~200~~	~~200~~		~~30~~	~~R~~	~~200~~	~~4.1~~
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:								
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200		30		200	4.1
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30		100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30		100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100		10		100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R	100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100		0		100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10		50	D 3.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
~~2682~~	~~2399~~	~~B2~~	~~-overige isolatiematerialen~~	~~200~~	~~100~~	~~100~~	~~€~~	~~50~~		~~200~~	~~4.1~~
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50		100	D 3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200		30		200	4.1
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30		100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50		10		50	3.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30		200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30		200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30		100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelings-bedrijven:								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100		50		100	3.2
~~2851~~	~~2561, 3311~~	~~10~~	~~-stralen~~	~~30~~	~~200~~	~~200~~		~~30~~		~~200~~	~~D 4.1~~
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100		50		100	D 3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	R	100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken van zink)	50	50	100		30	R	100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100		50		100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100		50		100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30		100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30		100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30		100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100		50	R	100	3.2

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100		50		100		3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30		100	D	3.2
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:									
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30		200		4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30		100		3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN									
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:									
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30		100	D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30		200	D	4.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
311	271, 331		~~Elektromotoren- en generatorfabrieken incl. reparatie~~	200	30	30		50		200		4.1
312	271, 273		~~Schakel- en installatiemateriaalfabrieken~~	200	40	30		50		200		4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	R	200	D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50		100		3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10		30		2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.									
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30		50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30		50		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0		30		2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS									
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	R	200	D	4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	R	200		4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30		200		4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)									
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10		50		3.1

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100		30		100	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100		30	R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100	D 3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100	D 3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10		0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100		10		100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10		50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50		10		50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30		10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10		100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10		100	3.2
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10		10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:								
505	473	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr	30	0	30		200	R	200	4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30		50	R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10	1

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50			30	R	50			3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30			2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50			3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50			3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50			3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30			2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30			2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30			2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30			2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30			2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30			2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50			3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:											
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D		4.1
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100			3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:											
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100			3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50			3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100			3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50			3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D		3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30			2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100			3.2
5157.2 / 3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D		3.2
5157.2 / 3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50			10		50			3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100			3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50			3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0		30			2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10			1

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30			2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100			3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100			3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50			3.1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D		3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D		3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30			2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30			2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10			1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30			2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D		3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D		3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D		2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10			1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30			2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30			2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10			1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D		1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D		3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30			2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200			4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10			1

\SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0		50			3.1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50			3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50			3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100			3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50			3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	100	0	10			30	R	100	D		3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30			30	R	30			2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100			3.2
~~9002.2~~	~~382~~	~~C4~~	~~- belucht v.c. > 20.000 ton/jr~~	~~200~~	~~200~~	~~100~~			~~30~~		~~200~~			~~4.1~~
~~9002.2~~	~~382~~	~~C5~~	~~- GFT in gesloten gebouw~~	~~200~~	~~50~~	~~100~~			~~100~~	~~R~~	~~200~~			~~4.1~~
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50			3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50			3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30			2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30			2