

Motivatie; ICB strijdig is met het omgevingsplan

Omgevingsplanregels

Volgens het van rechtswege omgevingsplan Woongebied Oost is de locatie aan het Bijdorpplein 41 In Barendrecht bestemd als 'Bedrijventerrein'. In artikel 6.1 'Bestemmingsomschrijving' van het omgevingsplan staat het volgende omschreven: de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor: *a. bedrijfsactiviteiten van categorie 1, 2 en 3 zoals opgenomen in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten"*. In artikel 6.1 onder a wordt een verwijzing gemaakt naar de "Staat van Bedrijfsactiviteiten". De Staat van Bedrijfsactiviteiten kent een bepaalde richtafstand toe aan veelvoorkomende activiteiten op grond van de milieuhinder die een bepaalde activiteit veroorzaakt. Te denken valt aan bijvoorbeeld geluid-, geur-, gevaar-, en/of stofhinder. Bepaalde activiteiten kennen een richtafstand van 30 meter en ander 100 meter. De richtafstand geldt voor de bescherming van gevoelige functies, zoals woningen, scholen, zorginstellingen en dergelijke.

Staat van bedrijfs-activiteiten

Onder nummer 91 en 91.0 van de Staat van Bedrijfs-activiteiten (welke als bijlage bij de regels van het omgevingsplan is toegevoegd) wordt respectievelijk religieuze organisaties en kerkgebouwen benoemd. In deze lijst staan ook sociaal-culturele instellingen, land- en tuinbouwbedrijven, hotels, restaurants, cafés, maatschappelijke-, recreatie- en sportfuncties opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten omvat allerlei activiteiten, zowel bedrijfsmatige activiteiten als niet bedrijfsmatige activiteiten. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn in principe uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan. Artikel 1.15 van het omgevingsplan definieert bedrijf als volgt: *'een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, distribueren, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van (commerciële) diensten. Een bedrijf aan huis daaronder niet inbegrepen'*.

Niet bedrijfsmatige activiteiten

In het omgevingsplan zijn niet bedrijfsmatige activiteiten via een nadere aanduiding opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan. Een religieuze organisatie past niet binnen in het omgevingsplan opgenomen definitie van een bedrijf (zie artikel 1.15). Een religieuze organisatie valt onder de definitie van artikel 1.80 Maatschappelijke dienstverlening *'dienstverlening inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, cultuur, religie, begraafplaatsen, crematoria, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen dienstverlening'* en/of onder artikel 1.81 Maatschappelijke voorziening: *'overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang,*

cultuur, religie, begraafplaatsen, crematoria, sport, onderwijs, verpleeg- en bejaardencentra en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.'

Religieuze activiteiten

Een religieuze organisatie valt daarmee onder de bestemming 'Maatschappelijk' en niet binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De Staat van Bedrijfsactiviteiten beschouwen wij als een algemene lijst met daarin allerlei soortige activiteiten (zowel bedrijfsmatig als niet bedrijfsmatige activiteiten). Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Woongebied Oost in 2013 is de intentie nooit geweest om alle genoemde activiteiten, zoals die in de lijst van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen direct binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' rechtstreeks toe te staan. Deze intentie blijkt onder meer uit paragraaf 2.1.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan Woongebied Oost. In de plantoelichting staat: "Dit bedrijvenpark is bedoeld voor hoogwaardige bedrijven ...".

Jurisprudentie

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State uit 2024 blijkt dat de intentie achter onze regels niet overeenkomt met de juridische werkelijkheid. De rechter oordeelt dat een (expliciete) vernoeming in het omgevingsplan naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten geïnterpreteerd mag worden als toegestaan gebruik binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Afweging omgevingsplanregels met jurisprudentie in ogenschouw

In het omgevingsplan Woongebied Oost wordt onder artikel 6.1 onder a verwezen naar de categorie 1, 2 en 3 zoals opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een religieuze organisatie valt onder categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Doordat het omgevingsplan in de planregels een relatie legt naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn alle benoemde activiteiten – zowel bedrijfsmatige als niet bedrijfsmatige activiteiten toch rechtstreek mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Niet in de geest van het omgevingsplan

De hierdoor ontstane ongewenste situatie zorgt ervoor dat alle activiteiten die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen juridisch toch toegestaan zijn, maar in de geest van het omgevingsplan Woongebied Oost juist niet wenselijk zijn. Het toestaan van maatschappelijke functies kan er bijvoorbeeld toe leiden dat grotere groepen mensen of verminderd zelfredzame personen zich in een gebied begeven waar anders wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid dan op andere plekken (bijvoorbeeld een woonwijk).

Bovendien worden de beoogde bedrijfsactiviteiten waarvoor de bestemming bedoeld is bemoeilijkt (doordat ook niet bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming toegestaan worden).

Herstellen omissie en voorbereidingsbesluit

Deze ontstane omissie in het omgevingsplan wil het college herstellen, zodat primair bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegestaan zijn. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit laat het college weten de omissie te willen herstellen. De betreffende regels in het omgevingsplan worden aangescherpt, zodat niet bedrijfsmatige activiteiten niet rechtstreeks toegestaan worden. Middels zogenoemde voorbeschermingsregels wordt voorkomen dat er geen nieuwe activiteiten worden uitgevoerd die in strijd zijn met de nieuwe regels in het omgevingsplan.

Voor de volledigheid wijzen we hierbij op artikel 2.1 onder a van de voorbereidingsregels. Hierin staat dat van de definitie van 'bedrijf' of van 'bedrijventerrein' uitgesloten zijn de activiteiten: detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte detailhandel), horeca, logies, leisure, maatschappelijke functies en -voorzieningen, zoals gezondheid-, zorg-, en welzijnsinstellingen, onderwijs, religieuze instellingen en buurthuizen. Op deze wijze biedt het bedrijventerrein Bijdorp weer ruimte aan bedrijfsmatige activiteiten waarvoor het bedrijventerrein ook bedoeld is.

Op basis van het Programma van eisen van het ICB kan in gezamenlijk overleg worden besproken welke activiteiten wel en niet binnen de vigerende regels passen. Ook kan de gemeente haar netwerk aanwenden om de zoektocht naar een alternatieve geschikte locatie te vergemakkelijken.