



RNMW ADVOCATEN

Postbus 239
7600 AE Almelo

Twentepoort West 10
7609 RD Almelo

t. 0546 - 898 246
f. 0546 - 457 941

info@rnmw.nl
www.rnmw.nl

College van burgemeester en wethouders van Son en Breugel
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 8
5690 AA SON EN BREUGEL

Tevens verzonden per e-mail: [REDACTED]@sonenbreugel.nl

Van: [REDACTED]
Tel: +31 (0)546 89 82 46
E-mail: [REDACTED]@RNMW.nl
Inzake: Aanvraag omgevingsvergunning Ekkersrijt 2010
Uw referentie: 08482957823
Datum: 2 april 2026

Betreft: Reactie op uw standpunt

Geacht college, geachte [REDACTED],

Cliënte, Cooperante Ontwikkeling XIX B.V. (hierna: '**cliënte**'), waarvan [REDACTED] ([REDACTED]@twinsinvestments.com) als aanvrager en gemachtigde van zowel cliënte als Twins Investments B.V. optreedt, stelde mij uw e-mail van 30 maart jl. ter hand met het verzoek om daarop namens haar te reageren.

In uw e-mail gaat u in op het initiatief van cliënte om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren aan de Ekkersrijt 2010 te (5692 BA) Son. Cliënte heeft daarvoor op 29 januari jl. een omgevingsvergunning aangevraagd. In uw e-mail stelt u zich op het standpunt dat het initiatief niet in overeenstemming is met de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; Herziening 2017' (hierna: de '**bestemmingsplannen**'), die thans deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van uw gemeente.

Cliënte kan zich niet met uw standpunt verenigen en verzoekt u zo spoedig mogelijk medewerking aan het initiatief te verlenen. Cliënte is van mening dat de bestemmingsplannen niet in de weg staan aan het verlenen van de omgevingsvergunning en licht dat in deze brief nader toe.

Hoewel cliënte dat niet nodig acht, is zij tevens bereid – maar onder protest van gehoudenheid – een onderbouwing aan te leveren waaruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze ETFAL-onderbouwing wordt separaat ingediend.

Cliënte acht het verder wenselijk dat een overleg met een jurist van de afdeling Ruimtelijke Ordening van uw college wordt ingepland, omdat in uw e-mail van 30 maart jl. en in uw brief van 6 maart jl. wordt uitgegaan van enkele onjuiste (juridische) aannames.

I. Overeenstemming omgevingsplan

Uw college heeft recentelijk bevestigd dat het initiatief van cliënte in overeenstemming is met de regels in de vigerende bestemmingsplannen. In reactie op de aanvraag om een omgevingsvergunning van cliënte heeft uw college op 6 maart jl. een voorbereidingsbesluit 'bedrijfsverzamelgebouwen' (*Gemeenteblad* 2026, 107930)¹ genomen. In de motivering bij het voorbereidingsbesluit stelt uw college dat de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw past binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Concreet is de volgende tekst opgenomen:

"Regelmatig ontvangen omliggende de gemeente ruimtelijke initiatieven voor het realiseren van bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen of voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Onze gemeente heeft recent de eerste aanvraag voor een bedrijfsverzamelgebouw ontvangen. Het gaat dan om specifieke gebruiksvormen van een gebouw of locatie, al dan niet in combinatie met de bouwactiviteit zelf. Te denken valt aan de verkoop of verhuur van bedrijfsunits waar bijvoorbeeld éénpitters of ZZP'ers een eigen bedrijfsruimte hebben om hun bedrijfsactiviteiten uit te voeren (met zelfstandige faciliteiten). Of om het gebruik van een gebouw voor de huisvesting van twee of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten gedeeld worden.

Dergelijke initiatieven zijn op basis van de huidige bestemmingsplannen – onderdeel van het omgevingsplan gemeente Son en Breugel – nu rechtstreeks toegestaan. Het gaat om de bestemmingen "Bedrijventerrein" in het bestemmingsplan "Ekkersrijt" en om de bestemming "Bedrijventerrein" in de bestemmingsplannen "Buitengebied, Komplannen". In de gebruiksregels zijn namelijk geen concrete regels opgenomen die dit gebruik verbieden." [onderstreping RNMW]

Voor cliënte is onnavolgbaar waarom in uw e-mail van 30 maart jl. en in uw brief van 6 maart jl. een standpunt wordt ingenomen dat haaks staat op de motivering bij het voorbereidingsbesluit. Naar de mening van cliënte bevestigt de motivering van het voorbereidingsbesluit dat het initiatief van cliënte om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren in overeenstemming is met de planregels van de geldende bestemmingsplannen. Reeds hierom moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

i. Gebruiksregels

Nu het beoogde gebruik in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving in art. 4.1 van de planregels van de bestemmingsplannen, heeft cliënte uitsluitend een omgevingsvergunning voor de activiteit (ruimtelijk) bouwen aangevraagd. De bedrijven die zich in de bedrijfsunits zullen vestigen, zijn bedrijven die behoren tot categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De exacte bedrijven die zich in de bedrijfsunits zullen vestigen, zijn nog niet bekend. De bedrijfsunits worden pas op de markt gebracht zodra de omgevingsvergunning is verleend. Het is dan ook niet mogelijk om op voorhand aan te geven welke 19 bedrijfsactiviteiten in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten precies zullen plaatsvinden.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet weliswaar worden nagegaan of het bouwwerk in overeenstemming met de bestemming kan worden gebruikt, maar een bouwwerk kan pas in strijd met de bestemming worden geacht als "redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan

¹ Zie [Gemeenteblad 2026, 107930 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#).

de doeleinden die de bestemming toelaat". Dit volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Zie bijv. ABRvS 25 juni 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2853, r.o. 7.1 – 7.3; ABRvS 24 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1841, r.o. 5.4 – 5.5 en ABRvS 16 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4156 r.o. 4.1 – 4.2.

In het voorliggende geval valt redelijkerwijs aan te nemen dat het bouwwerk zal worden gebruikt voor doeleinden die de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' toelaat. De beoogde units zijn bij uitstek geschikt om te voorzien in de behoefte van bedrijfsactiviteiten in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Er zullen ook uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit zal tevens worden geborgd via gebruiksregels in de huur-/koopovereenkomsten. Uw college dient bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend te beoordelen of redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk zal worden gebruikt voor de doeleinden die de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' toelaat. Die beoordeling gaat niet zover dat op voorhand moet worden geconcretiseerd welke exacte bedrijven zich in de bedrijfsunits zullen vestigen.

Clïente treedt uitsluitend op als ontwikkelaar van de bedrijfsunits, en zal zelf ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten verrichten. Na de ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw worden de bedrijfsunits door cliënte verhuurd en/of verkocht. De feitelijke bedrijfsactiviteiten binnen het bedrijfsverzamelgebouw zullen worden uitgeoefend door afzonderlijke bedrijven in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bij die feitelijke bedrijfsactiviteiten heeft cliënte geen betrokkenheid. De bedrijfsactiviteiten van cliënte hoeven zelf dan ook niet te kwalificeren als een bedrijf in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ten overvloede wijst cliënte er nog op dat uw college handhavend kan optreden indien het toekomstige gebruik niet plaatsvindt overeenkomstig art. 4.1 van de planregels van de bestemmingsplannen. Met andere woorden, zodra feitelijke bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die niet behoren tot categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kunt u de overtreder gelasten haar bedrijfsvoering in overeenstemming met art. 4.1 van de planregels te brengen. Cliënte staat er bovendien welwillend tegenover dat aanvullend met een vergunningvoorschrift wordt geborgd dat uitsluitend bedrijven die behoren tot categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

ii. Bouwregels

Het bouwplan is in overeenstemming met de bouwregels in art. 4.2 van de bestemmingsplannen. Ter toelichting het volgende.

Ten eerste is sprake van één bouwperceel. In art. 4.2.2 zijn voorwaarden gesteld aan het bebouwingspercentage per bouwperceel. U gaat er ten onrechte vanuit dat sprake is van 19 afzonderlijke bouwpercelen. Het is immers vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dat voor het bepalen van de omvang van een bouwperceel wordt aangesloten bij de oppervlakte van het kadastrale perceel.

Zie bijv. ABRvS 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4059, r.o. 4.2.

Het aangevraagde bedrijfsverzamelgebouw blijft gelegen op één (bouw)perceel. Het perceel wordt niet kadastraal gesplitst. Dit betekent dat de voorwaarden in art. 4.2.2 aanhef en onder b

en c gelden voor het gehele (bouw)perceel Ekkersrijt 2010, en dus niet voor de 19 bedrijfsunits afzonderlijk.

Ten tweede is sprake van één gebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw kwalificeert juridisch gezien als één gebouw. De bedrijfsunits binnen een bedrijfsverzamelgebouw zijn niet aan te merken als afzonderlijke gebouwen, ongeacht de hoeveelheid units die binnen het bedrijfsverzamelgebouw worden gerealiseerd.

Om te bepalen of sprake is van één gebouw of meerdere gebouwen zijn de volgende definities in art. 1 van de bestemmingsplanregels van belang:

gebouw: *elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.*

bouwwerk: *elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.*

Deze begrippen zijn in de jurisprudentie nader uitgelegd. Uit de jurisprudentie volgt dat voor de vraag of sprake is van één bouwwerk, bepalend is of in constructief opzicht sprake is van een dusdanige samenhang dat de constructie als één geheel moet worden beschouwd (vergelijk ter illustratie bijvoorbeeld ABRvS 17 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7688, r.o. 3.1; Rb. Amsterdam 10 april 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX0931, r.o. 2.5.1 en Rb. Utrecht 6 april 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BI0335, r.o. 2.4).

Bij een bedrijfsverzamelgebouw is in constructief opzicht sprake van een dusdanige samenhang dat de constructie als één geheel moet worden beschouwd. Bouwkundig is immers sprake van één constructie. De afzonderlijke units zijn weliswaar intern gescheiden, maar hebben geen zelfstandige fundering of dragende constructie. Ze zijn afhankelijk van het overkoepelende gebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw wordt dan ook ontworpen als functionele en bouwkundige eenheid. De bedrijfsunits in een bedrijfsverzamelgebouw maken dus deel uit van het grotere geheel, en zijn niet aan te merken als afzonderlijke gebouwen. Dat geldt ook voor het initiatief van cliënte.

Dit betekent dat tussen de verschillende bedrijfsunits niet de eis geldt om een afstand van 3 meter aan te houden (art. 4.2.2 aanhef en onder a van de bestemmingsplanregels).

iii. Bestaande bedrijfsverzamelgebouwen op het bedrijventerrein Ekkersrijt

Op het bedrijventerrein aan de Ekkersrijt te Son bevinden zich binnen de bedrijfsbestemming van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' reeds verschillende bedrijfsverzamelgebouwen die vergelijkbaar zijn met het bouwplan van cliënte. De bestaande bedrijfsverzamelgebouwen beschikken ook over afzonderlijke units, gevestigd in één gebouw. Voor zover cliënte bekend is, zijn voor die bedrijfsverzamelgebouwen geen vergunningen verleend om af te wijken van de bestemmingsplanregels.

Ter illustratie wijst cliënte bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – op het perceel Ekkersrijt 4405. Op dat perceel is een bedrijfsverzamelgebouw met 14 units gevestigd. Cliënte wijst op onderstaande luchtfoto met kadastrale gegevens en een uitsnede van Google Maps.



Bron: PDOK Viewer



Bron: Google Maps

Voor cliënte is onnavolgbaar waarom deze bedrijfsunits wel in overeenstemming zijn met de bestemmingsplannen, maar het initiatief van cliënte niet. Naar de mening van cliënte bevestigt de aanwezigheid van de bestaande bedrijfsunits dat het initiatief van cliënte voldoet aan de geldende bestemmingsplanregels.

II. Ontvankelijkheid aanvraag

In uw e-mail van 30 maart jl. en in uw brief van 6 maart jl. stelt u dat voor een ontvankelijke aanvraag een melding op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden gedaan. Die aanname is juridisch onjuist. Het doen van een melding op grond van het Bal is geen indieningsvereiste voor het doen van een (ontvankelijke) aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen. Het is formeel gezien ook niet aan cliënte, maar aan de toekomstige gebruikers van de bedrijfsunits, om voorafgaand aan hun bedrijfsactiviteiten een melding op grond van het Bal in te dienen, indien hun activiteiten daartoe aanleiding geven. Op dit moment zijn de toekomstige gebruikers van de bedrijfsunits nog niet bekend.

Hoewel cliënte dat niet nodig acht, heeft zij zekerheidshalve een melding op grond van het Bal ingediend. In de melding is expliciet opgenomen dat zij (i) uitsluitend het bedrijfsverzamelgebouw realiseert voor bedrijven behorende tot categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, (ii) na realisatie zelf geen bedrijfsactiviteiten op de locatie uitvoert en (iii) in de verkoop-/verhuurdocumentatie gebruikers wordt gewezen op de verplichting om melding te maken van het oprichten en/of veranderen van een bedrijf op grond van het Bal. Hieronder treft u een schermafbeelding als bewijs van indiening aan.

Melding Besluit Activiteiten leefomgeving - Indicatieve melding Son en Breugel Ekkersrijt 2010

Verzonden

✓ Uw verzoek is ingediend.

U ontvangt een verzendbewijs in uw Berichtenbox van [MijnOverheid](#) als u bent ingelogd met DigiD.

De organisatie die uw verzoek behandelt houdt u op de hoogte. U ontvangt daarover bericht. Bekijk en download uw verzoek via 'Ingediende verzoeken'.

Verzoek:	Melding Besluit Activiteiten leefomgeving - Indicatieve melding Son en Breugel Ekkersrijt 2010
Ingediend bij:	gemeente Son en Breugel
Behandeld door:	samenwerkingsorganisatie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
Soort:	Melding
Bevat:	Opslaan van goederen - Melding (Rijk)
Doel:	Definitief
Verzoeknummer:	20260402 01981 000
Datum ingediend:	02-04-2026

[Naar ingediende verzoeken](#) >

Schermafbeelding DSO

De melding op grond van het Bal zal vervolgens ook worden gedaan door de toekomstige gebruikers van de bedrijfsunits op het moment dat zij hun bedrijfsactiviteiten gaan starten. Dat kan ook niet eerder, omdat op dit moment nog niet bekend is of een milieubelastende activiteit als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal door die bedrijven zal worden verricht, en zo ja, welke.

Verder heeft cliënte – onder protest van gehoudenheid – een onderbouwing in het DSO ingediend waaruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Voorts heeft cliënte een uitgewerkt hemelwater-riolerings-/bergingsplan met bijbehorende berekeningen ingediend in het DSO.

III. Conclusie en verzoek

In het licht van al het voorgaande, is het initiatief van cliënte in overeenstemming met de regels in de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; Herziening 2017' die thans deel uitmaken van het omgevingsplan. Cliënte verzoekt u dan ook vriendelijk om uw standpunt in uw e-mail van 30 maart jl. en in uw brief van 6 maart jl. te herzien en alsnog medewerking aan het initiatief te verlenen.

Voor het geval uw college vasthoudt aan het standpunt dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is, is cliënte bereid – maar onder protest van gehoudenheid – een onderbouwing aan te leveren waaruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ETFAL-onderbouwing is separaat ingediend.

Vanzelfsprekend is cliënte graag bereid om het voorgaande nader toe te lichten. Indien uw college onverhoopt besluit om de aanvraag van 29 januari jl. buiten behandeling te stellen, is cliënte genoodzaakt daartegen rechtsmiddelen aan te wenden. Cliënte heeft er echter alle vertrouwen in dat de eventuele zorgen over het initiatief in goed overleg kunnen worden

weggenomen. Cliënte benadrukt nogmaals dat zij graag bereid is om het bouwplan in overleg aan te passen.

Uw reactie op het voorgaande zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
RNMW advocaten

