

ONDERBOUWING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Bedrijfsverzamelgebouw Ekkersrijt 2010 te Son

*Behorende bij aanvraag om een omgevingsvergunning van Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.
d.d. 29 januari 2026*

RUIMTE | NATUUR | MILIEU | WATER



RNMW ADVOCATEN

INHOUDSOPGAVE

ONDERBOUWING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	5
1. PROJECTOMSCHRIJVING EN PLANGEBIED.....	5
2. PROCESBESCHRIJVING	7
3. JURIDISCH KADER	8
4. PLANOLOGISCH KADER EN AFBAKENING AFWIJKING	9
5. RUIMTELIJKE EFFECTEN	10
A. <i>BEDRIJFSACTIVITEITEN.....</i>	10
B. <i>SOCIALE VEILIGHEID EN BEHEERSITUATIE</i>	10
C. <i>PARKEREN, MANOEUVREREN EN ONTSLUITEN VAN DE BEDRIJFSUNITS.....</i>	11
D. <i>MILIEUZONERING</i>	12
E. <i>DUURZAAMHEID EN KLIMAAT</i>	13
F. <i>WATER.....</i>	13
G. <i>LUCHTKWALITEIT</i>	13
H. <i>EXTERNE VEILIGHEID.....</i>	13
I. <i>GELUID</i>	13
J. <i>MER</i>	13
K. <i>FLORA EN FAUNA</i>	14
6. CONCLUSIE	14



RNMW ADVOCATEN

ONDERBOUWING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

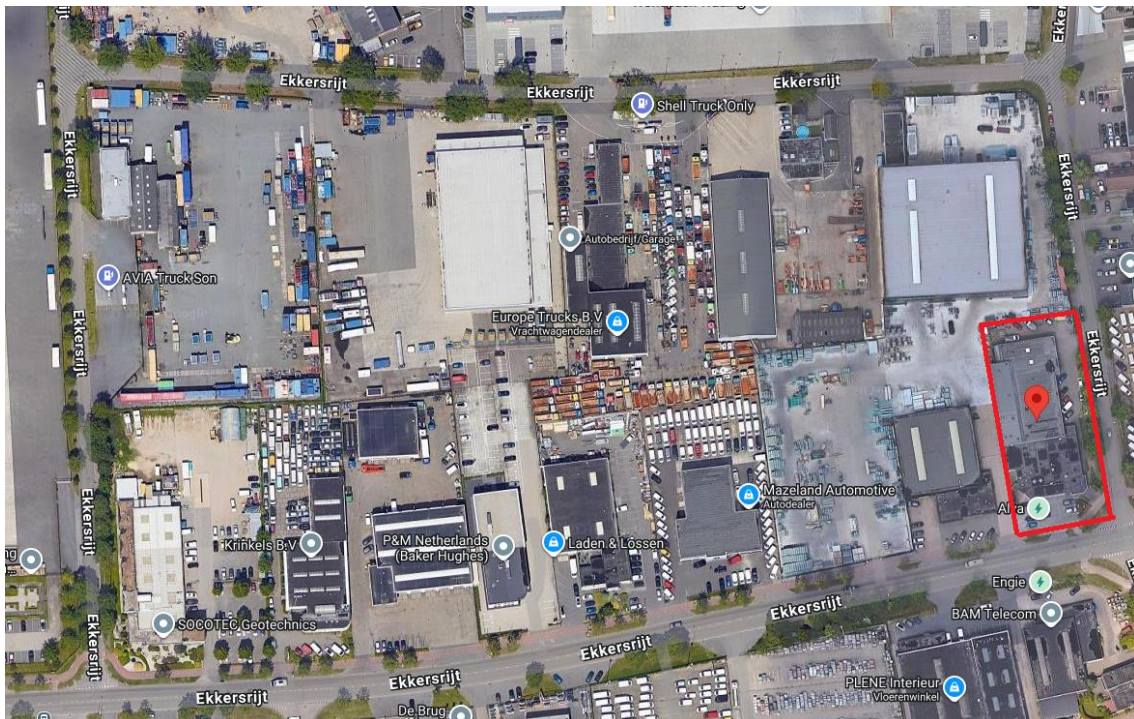
Bedrijfsverzamelgebouw Ekkersrijt 2010 te Son

*Behorende bij aanvraag om een omgevingsvergunning van Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.
d.d. 29 januari 2026*

1. Projectomschrijving en plangebied

Cooperante Ontwikkeling XIX heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw aan Ekkersrijt 2010 te Son.

Het projectgebied betreft het perceel Ekkersrijt 2010 te (5692 BA) Son. Het perceel bevindt zich op het bedrijventerrein Ekkersrijt aan de zuidkant van Son. Op het industrieterrein is een breed scala aan bedrijvigheid gehuisvest. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een diverse mengeling van bedrijven. Het projectgebied is goed ontsloten via de Ekkersrijt en de Kanaalstraat, wat zorgt voor een gemakkelijke bereikbaarheid van het projectgebied, zowel voor werknemers als voor leveranciers en klanten. Tevens is de locatie goed aangesloten op het openbaar vervoer, met een bushalte op loopafstand.

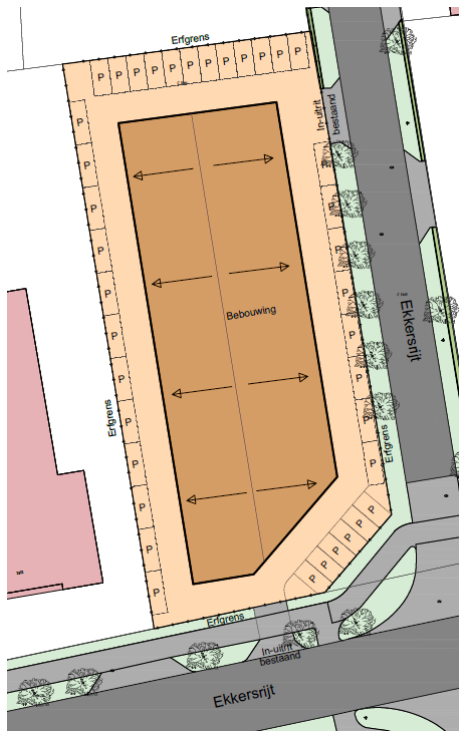


Luchtfoto van de projectlocatie. Bron: GoogleMaps



Luchtfoto van de projectlocatie. Bron: GoogleMaps

Het perceel Ekkersrijt 2010 is momenteel bebouwd met (voormalige) bedrijfsbebouwing, waarvan een gedeelte zal worden gesloopt om plaats te maken voor het bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit in totaal 19 bedrijfsunits. Het bedrijfsverzamelgebouw is ontworpen als een functionele en bouwkundige eenheid. Optisch is sprake van één geheel.



Plattegrond van de aangevraagde ontwikkeling

2. Procesbeschrijving

De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 29 januari 2026. Op 6 maart 2026 heeft de gemeente verzocht om de aanvraag aan te vullen, omdat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zouden zijn voor de beoordeling van de aanvraag en de voorbereiding van de beschikking. De gemeente heeft de aanvraag getoetst aan de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; Herziening 2017'. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Son en Breugel. In de bestemmingsplannen is aan het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' toegekend. De gemeente heeft geconcludeerd dat het project in strijd is met deze bestemming. Specifiek gaat het erom dat Cooperante Ontwikkeling XIX volgens de gemeente qua bedrijfsactiviteit valt te plaatsen in milieucategorie 1 en niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten¹. Daarnaast voorziet de gemeente strijdigheid met de te vestigen bedrijven, die volgens de gemeente behoren tot een lagere milieucategorie dan is toegestaan. Tevens verwacht de gemeente dat de bedrijfsunits zullen worden gebruikt voor zelfstandige opslag.² Wat betreft de bouwregels stelt de gemeente dat niet wordt voldaan aan het minimale en maximale bebouwingspercentage én dat tussen de bedrijfsunits een minimale afstand van 3 meter moet worden aangehouden.³ De gemeente is om die redenen van mening dat een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) noodzakelijk is.

Om de omgevingsvergunning voor de bopa te kunnen verlenen heeft de gemeente verzocht om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Protest van gehoudenheid

Cooperante Ontwikkeling XIX is van mening dat het bouwplan in overeenstemming is met de regels van de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; Herziening 2017'. Er wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd, waarbij wordt voldaan aan de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen. De bedrijven die zich in de bedrijfsunits zullen gaan vestigen, zijn uitsluitend bedrijven in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Cooperante Ontwikkeling XIX gaat zelf ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten verrichten. Verder is van afzonderlijke bouwpercelen of afzonderlijke bedrijfsgebouwen geen sprake. Dit betekent dat het bebouwingspercentage moet worden berekend het niveau van het totale bouwperceel én niet de eis geldt dat tussen de verschillende bedrijfsunits een afstand van 3 meter moet worden aangehouden. Om die redenen hoeft geen vergunning te worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeente houdt vast aan het standpunt dat een omgevingsvergunning nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Om die reden levert Cooperante Ontwikkeling XIX hierbij – maar onder protest van gehoudenheid – de informatie aan waaruit volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zodat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

¹ Art. 4.1 aanhef onder a onder 2 van de planregels.

² Art. 4.1 aanhef onder q van de planregels.

³ Art. 4.2.1 aanhef en onder b en/of c van de planregels en art. 4.2.2 aanhef en onder a van de planregels.

3. Juridisch kader

In de Omgevingsregeling is bepaald welke gegevens en bescheiden moeten worden ingediend als de aanvraag betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Artikel 7.207b, tweede lid, onder a, van de Omgevingsregeling schrijft voor dat de gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van de activiteit te beoordelen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 7.207b Omgevingsbesluit

2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteit te beoordelen voor:

a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; (...).

Op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (Iplo) wordt benadrukt dat alleen de informatie kan worden opgevraagd die relevant is om te kunnen beoordelen of de aangevraagde activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat betekent dat per aangevraagde activiteit moet worden vastgesteld welke gegevens en bescheiden van de aanvrager worden verlangd.

Alleen relevante informatie opvragen

De door de aanvrager te verstrekken gegevens en bescheiden moeten nodig en voldoende zijn voor het bevoegd gezag om de aanvraag te beoordelen en het besluit te motiveren. De te vragen informatie moet dus relevant zijn en is niet voor elke BOPA gelijk. Het bevoegd gezag zal daarom per aanvraag specifiek moeten aangeven welke informatie nodig is. Voorkom als bevoegd gezag dat u onnodige informatie vraagt aan de initiatiefnemer door een standaardlijst met aan te leveren informatie te sturen.

Bij grotere projecten en/of een grotere afwijking van de regels in het omgevingsplan, zal er in het algemeen meer informatie en onderzoek nodig zijn. Zijn in de omgeving veel activiteiten en/of functies aanwezig die hinder geven op het project of juist belemmerd kunnen worden? Dan is meer informatie nodig voor de beoordeling van de aanvraag. Met andere woorden: de aard en omvang van de gewenste ontwikkeling in relatie tot de omgeving zijn bepalend voor de uitgebreidheid van de aan te leveren informatie.⁴

Dit sluit aan bij vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan alleen de gevolgen worden beoordeeld van het gedeelte van het initiatief dat afwijkt van het plan.⁵

⁴ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/opvragen-informatie-beoordelen-bopa/>

⁵ Zie bijv. ABRvS 5 februari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:414, r.o. 5.1



4. Planologisch kader en afbakening afwijking

Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein - 1'. De voor deze bestemming geldende bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen in artikel 4.

Artikel 4	Bedrijventerrein - 1
4.1	<i>Bestemmingsomschrijving</i>
	<i>De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i>
a	<i>bedrijven met inbegrip van geluidzoneringsplichtige bedrijven, waarbij geldt dat:</i>
2	<i>ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;</i>
q	<i>opslag en uitstalling; uitsluitend als onzelfstandig onderdeel ten dienste van het ter plaatse aanwezige bedrijf;</i>
r	<i>(ontsluitings)wegen en paden;</i>
s	<i>(on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;</i>
t	<i>tuinen, erven en verhardingen;</i>
u	<i>groenvoorzieningen;</i>
v	<i>water en waterhuishoudkundige voorzieningen.</i>
4.2	<i>Bouwregels</i>
4.2.1	<i>Algemeen</i>
	<i>Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:</i>
a	<i>De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m². De bouwpercelen ten oosten van de wegen Ekkersrijt 3300 en 1500 mogen een oppervlakte hebben van minder dan 1.000 m².</i>
b	<i>Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.</i>
c	<i>Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50%.</i>
d	<i>Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op een afstand van meer dan 5 m uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens.</i>
4.2.2	<i>Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten</i>
	<i>Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen parkeergarages, en overkappingen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten gelden de volgende bepalingen:</i>
a	<i>De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.</i>
b	<i>In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.</i>
c	<i>De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.</i>

De gemeente is van mening dat het project afwijkt van de gebruiksregels art.4.1 aanhef onder a onder 2 en 4.1 aanhef onder q van de planregels. Daarnaast is de gemeente van mening dat het project afwijkt van de bouwregels art. 4.2.1 aanhef en onder b en/of c en art. 4.2.2 aanhef en

onder a van de planregels.. Voor de toetsing aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dit dat bij de aanvraag de informatie moet worden aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld dat het afwijkende gebruik en een afwijkende perceelinrichting geen ongewenste gevolgen heeft voor de omgeving.

5. Ruimtelijke effecten

Hieronder worden de ruimtelijke effecten van het bouwplan beschreven, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de door de gemeente genoemde aspecten.

a. Bedrijfsactiviteiten

De bedrijven die zich in de bedrijfsunits zullen vestigen, zijn bedrijven als genoemd in milieucategorie 2 en 3 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In de praktijk gaat het bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, om installatiebedrijven, schildersbedrijven, stofferingsbedrijven, interieurbouwbedrijven, spuitbedrijven, schoonmaakbedrijven, drukkerijen, las- en montagebedrijven, hoveniersbedrijven, stukadoorsbedrijven, etc. De praktijk leert dat de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsunits voldoende is om te voorzien in de behoefte van deze (categorie 2 en 3) bedrijven. Initiatiefnemer is zeer ervaren met de ontwikkeling van dergelijke bedrijfsverzamelgebouwen.

Verder benadrukt initiatiefnemer dat het bouwplan alleen wordt gerealiseerd nu er een regionale behoefte aan bedrijfsunits is. Er wordt beslist niet gebouwd voor leegstand. Als een bedrijf meer vloeroppervlakte wenst, kunnen de verschillende bedrijfsunits ook intern aan elkaar gekoppeld worden. Met deze flexibiliteit kan goed worden voorzien in de behoefte van de markt, terwijl het bouwplan verder onveranderd blijft.

b. Sociale veiligheid en beheersituatie

De beoogde ontwikkeling heeft een positieve invloed op de sociale veiligheid op het perceel. Toekomstige kopers kopen een appartementsrecht als onderdeel van het bedrijfsverzamelgebouw. In aanvulling op de publiekrechtelijke regeling worden in de splitsingsakte verplichtingen opgenomen over het gebruik van zowel de privégedeelten in de bedrijfsunits als van de gemeenschappelijke ruimte. Hiermee is gewaarborgd dat niet alleen de gemeente in het publiekrechtelijk spoor toezicht kan houden op het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw, maar dat de gebruikers ook civielrechtelijk verplicht zijn om toe te zien op de orde en de sociale veiligheid. Dit toezicht wordt primair uitgeoefend door het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) die via de splitsingsakte wordt opgericht en waar de kopers verplicht lid van moeten worden. In het bij de VvE behorende reglement zijn strenge eisen opgenomen waar de eigenaren zich aan moeten houden, die toezien op deugdelijk gebruik van de bedrijfsunits en het terrein.

Wat betreft de beheersituatie van het terrein benadrukt initiatiefnemer dat de werkzaamheden uitsluitend plaats zullen vinden in het bedrijfsverzamelgebouw. Het terrein wordt uitsluitend gebruikt voor parkeren, manoeuvreren en aan- en afrijdend verkeer. De aangevraagde ontwikkeling ziet niet op het gebruik van de buitenruimte voor bedrijfsactiviteiten. Vanaf de openbare weg zijn de bedrijfsunits bovendien goed zichtbaar, zodat deugdelijk toezicht kan worden gehouden.

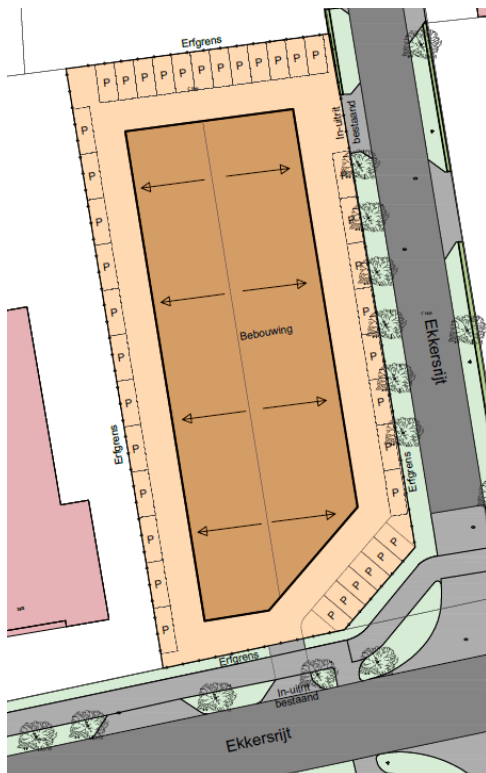
c. *Parkeren, manoeuvreren en ontsluiten van de bedrijfsunits*

De vraag of het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, moet worden beantwoord aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381).

In de CROW-uitgave is voor bedrijfsverzamelgebouwen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' met een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' een parkeernorm opgenomen van 1,3 – 1,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Initiatiefnemer heeft bij het berekenen van de parkeerbehoefte een gemiddelde gehanteerd van 1,55 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De bruto vloeroppervlakte van het initiatief bedraagt 2.150 m². Dat betekent dat sprake is van een parkeerbehoefte van (21,50 x 1,55 =) 33,32 parkeerplaatsen. Op het perceel worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl er 34 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel.

Oppervlakte	Parkeernorm	Initiatiefnemer	Behoefte	Voorzien
2.150 m ²	1,3 – 1,8 / 100 m ²	1,55 / 100 m ²	33,32	38

Verder zal op het perceel sprake zijn van voldoende manoeuvreerruimte. Op het terrein is voldoende ruimte voor voertuigen om elkaar te passeren.



Plattegrond van de aangevraagde terreinindeling

Voorts zal sprake zijn van voldoende ruimte voor het ontsluiten van de bedrijfsunits. Op het perceel wordt bij alle bedrijfsunits een ruime afstand aangehouden tussen de overheaddeuren en de parkeerplaatsen die voldoende is om tegelijkertijd de overheaddeur te openen, de voorliggende parkeerplaatsen te gebruiken en om voetgangers te laten passeren.

d. Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de vraag hoe bedrijven (of andere milieubelastende activiteiten) en woningen (of andere milieugevoelige activiteiten) ten opzichte van elkaar kunnen worden gesitueerd. Door voldoende afstand aan te houden tussen woningen en (potentieel) milieuhinder veroorzakende activiteiten, wordt enerzijds een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van die woningen gewaarborgd. Anderzijds zorgt milieuzonering ervoor dat bedrijven voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten kunnen uitvoeren en voortzetten.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 worden per milieucategorie richtafstanden geadviseerd die in dat verband kunnen worden aangehouden.

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1.000 m

In de praktijk en de jurisprudentie wordt voor de beoordeling van de gevolgen van een ontwikkeling op de omgeving veel gewicht toegekend aan de vraag of in een concreet geval aan de richtafstanden wordt voldaan. Als dat het geval is, dan mag er volgens de jurisprudentie in beginsel van worden uitgegaan dat sprake is van een aanvaardbare omgevingskwaliteit ter plaatse van milieugevoelige activiteiten. Er hoeft dan geen nader onderzoek te worden gedaan naar de milieueffecten die door de desbetreffende milieubelastende activiteit worden veroorzaakt.⁶

Het aangevraagde gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw is in overeenstemming met de planregels. In de bedrijfsunits zullen bedrijven van ten hoogste milieucategorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gehuisvest. Reeds omdat de bestemmingsplanregeling onherroepelijk is, kan het aangevraagde gebruik in overeenstemming worden geacht met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De VNG-brochure maakt voor de richtafstanden onderscheid tussen twee verschillende omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Onder het omgevingstype rustige woonwijk wordt verstaan een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen bij een dergelijk omgevingstype vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor en langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Een bedrijventerrein wordt aangemerkt als gemengd gebied. Omdat de projectlocatie op een bedrijventerrein ligt, maakt die locatie deel uit van gemengd gebied.

⁶ Zie bijv. ABRvS 17 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1629, r.o. 4.1 en ABRvS 23 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2117, r.o. 5.2



Voor de bedrijven die in het bedrijfsverzamelgebouw gevestigd kunnen worden, geldt een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige gebouwen in gemengd gebied. Binnen 50 meter van het gebouw bevinden zich geen milieugevoelige activiteiten (woningen). Daarbij zijn ook bedrijfswoningen van omliggende bedrijven betrokken. Een bedrijfswoning geniet geen specifieke bescherming tegen hinder van de bedrijfsmatige activiteiten van andere bedrijven dan het eigen bedrijf. Bij de toetsing van het voorliggende project moet de bestaande bedrijfswoningen daarom als reguliere woningen worden beschouwd. Gelet hierop wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure voldaan en mag er daarom van worden uitgegaan dat sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat geldt voor alle relevante milieuaspecten (geur, geluid, stof en gevaar).

e. Duurzaamheid en klimaat

Het bouwplan voldoet aan de duurzaamheidseisen die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gasloos gebouwd. Door gasloos te bouwen wordt de CO₂-uitstoot beperkt, wat een positieve impact heeft op het klimaat. Daarnaast wordt gestapeld (twee bouwlagen) gebouwd waardoor het ruimtegebruik intensiever is. Verder voorziet het bouwplan in de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Kortom, de aspecten duurzaamheid en klimaat vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

f. Water

De waterberging wordt in zijn geheel op eigen terrein opgelost. Er vindt geen verhardingstoename ten opzichte van de huidige situatie plaats. Dit betekent dat het aspect water geen belemmering kan vormen voor de beoogde ontwikkeling.

g. Luchtkwaliteit

Het initiatief is niet aan te merken als een ontwikkeling die in betekenende mate bijdraagt aan de verontreiniging van de lucht. Bovendien ligt de projectlocatie niet binnen een aandachtsgebied luchtkwaliteit. Het project voldoet in zoverre aan de luchtkwaliteitseisen die zijn gesteld in paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

h. Externe veiligheid

Met het initiatief worden geen (beperkt) kwetsbare gebouwen toegevoegd. Bovendien is het perceel al bestemd als bedrijventerrein en is het momenteel al bebouwd. De bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor het bedrijfsverzamelgebouw. De gevolgen voor het aspect externe veiligheid wijken in dit geval niet af van wat planologisch al is toegestaan. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

i. Geluid

Met het initiatief worden geen geluidgevoelige functies toegevoegd. Dit betekent dat het bouwplan niet getoetst dient te worden aan de grenswaarden voor geluid zoals opgenomen in het Bkl. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

j. MER

Het initiatief is geen project waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. De realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw is geen project dat is aangewezen in paragraaf 16.4.2 van de

Omgevingswet in combinatie met Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

k. Flora en fauna

Het perceel ligt op bedrijventerrein de Ekkersrijt, dat primair bedoeld is voor bedrijfsmatige activiteiten. Het bedrijventerrein is sterk verstedelijkt en de ecologische waarde van het gebied is door de bestaande bebouwing en verharding beperkt. De aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsbebouwing op het perceel zorgt ervoor dat het geen geschikte locatie is om als verblijfplaats voor beschermde soorten te fungeren. Negatieve gevolgen voor flora- en fauna kunnen daarom redelijkerwijs op voorhand worden uitgesloten, zodat geen sprake is van een vergunningplicht voor een flora- en fauna-activiteit. Om die reden heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de aanvraag te beperken en geen aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Onder de Omgevingswet is het aan een aanvrager zelf om ervoor te kiezen om voor elke activiteit afzonderlijk een omgevingsvergunning aan te vragen, of voor verschillende activiteiten tegelijk (zie art. 5.7 lid 1 sub a Omgevingswet).⁷ Dit neemt vanzelfsprekend niet weg dat de specifieke zorgplicht uit art. 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving in acht zal worden genomen bij het verrichten van de werkzaamheden. Indien nodig zal initiatiefnemer zich alsnog wenden tot de provincie als zou blijken dat de verbodsbepalingen uit het soortenbeschermingsregime in het geding zijn.

6. Conclusie

Gelet op het voorgaande kan in redelijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om die reden kan een omgevingsvergunning verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor zover het bouwplan in strijd wordt geacht met het omgevingsplan.

⁷ Zie bijv. Rb. Limburg 26 november 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:11638., r.o. 10.1.