

Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.

Koningin Julianaweg 146
2691GH 's-Gravenzande
KVK-nummer: 97873551

Gemeente Son en Breugel
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 8
5690AA Son en Breugel

's Gravenzande 20 maart 2026

Per email verzonden aan : [REDACTED]@sonenbreugel.nl

Onderwerp: Aanvulling aanvraag omgevingsvergunning Ekkersrijt 2010
Zaaknummer: 08482957823

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw brief d.d. 6 maart 2026 inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Ekkersrijt 2010 te Son en Breugel (zaaknummer 08482957823), treft u hieronder puntsgewijs de antwoorden op uw vragen.

1. Naamsgegevens van de aanvrager van Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.

*Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.
Koningin Julianaweg 146
2691GH 's-Gravenzande
KVK-nummer: 97873551*

2. Naamsgegevens van de aanvrager van gemachtigde van Twins Investments B.V.

*Twins Investments B.V.
Koningin Julianaweg 146
2691GH 's-Gravenzande
KVK-nummer: 27180524*

3. Adresgegevens van aanvrager/gemachtigde zijn hetzelfde, klopt dit?

Het klopt dat het correspondentieadres van aanvrager en gemachtigde momenteel gelijk is.

4. Beoogd gebruik bouwwerk en gronden

Het plan betreft de realisatie van één bedrijfsverzamelgebouw met 19 bedrijfsunits bestemd voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten passend binnen een bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend::

Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.

Koningin Julianaweg 146
2691GH 's-Gravenzande
KVK-nummer: 97873551

- *installatiebedrijven*
- *service- en onderhoudsbedrijven*
- *kleine handelsbedrijven*
- *schildersbedrijven*
- *stofferingsbedrijven*
- *interieurbouwbedrijven*
- *sputbedrijven*
- *schoonmaakbedrijven*
- *drukkerijen*
- *las- en montagebedrijven*
- *hoveniersbedrijven*
- *stukadoorsbedrijven*
- *lichte assemblage- / productiebedrijven*

Het betreft nadrukkelijk geen zelfstandige opslag (self-storage).

5. Gegevens waaruit blijkt in welke categorie, als bedoeld in de omgevingsplanregels (bestemmingsplan) het bedrijf 'Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.' valt.

Cooperante Ontwikkeling XIX B.V. treedt op als ontwikkelaar/eigenaar en evt. verhuurder van de bedrijfsruimtes. De feitelijke bedrijfsactiviteiten binnen de units zullen worden uitgeoefend door afzonderlijke bedrijven die passen binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het omgevingsplan.

Om te borgen dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zich kunnen vestigen, zullen gebruiksregels worden opgenomen in de splitsingsakte en in de huur-/koopovereenkomsten van de bedrijfsunits.

6. Gegevens waaruit blijkt dat het bedrijf 'Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.' een bedrijf is dat voorkomt in de bij de omgevingsplanregels (bestemmingsplan) behorende Staat van bedrijfsactiviteiten

Cooperante Ontwikkeling XIX B.V. treedt op als ontwikkelaar/eigenaar en evt. verhuurder van de bedrijfsruimtes. De feitelijke bedrijfsactiviteiten binnen de units zullen worden uitgeoefend door afzonderlijke bedrijven waarvan het gebruik past binnen art. 4.1 van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; herziening 2017' (die deel uitmaken van het omgevingsplan van uw gemeente), te weten bedrijfsactiviteiten in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten..

Om te borgen dat uitsluitend passende bedrijfsactiviteiten in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zich kunnen vestigen, zullen gebruiksregels worden opgenomen in de splitsingsakte en in de huur-/koopovereenkomsten van de bedrijfsunits.

7. Gegevens waaruit blijkt in welke categorieën, als bedoeld in de omgevingsplanregels (bestemmingsplan) de 19 bedrijven vallen.

De bedrijfsunits zijn bedoeld voor bedrijven binnen milieucategorie 2 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij verhuur en/of verkoop zullen gebruiksvoorwaarden worden opgenomen zodat uitsluitend bedrijven die passen binnen deze categorieën zich kunnen vestigen.

8. ETFAL-onderbouwing (zie controlelijst).

Naar onze mening is geen ETFAL-onderbouwing nodig. Het aangevraagde bouwplan is namelijk in overeenstemming met de regels in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; herziening 2017' (die deel uitmaken van het omgevingsplan van uw gemeente). Het bouwplan betreft één bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfsunits voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het gebruik van het aangevraagde bedrijfsverzamelgebouw is in zoverre in overeenstemming met art. 4.1 van de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; herziening 2017'. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de bouwregels in art. 4.2 van de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; herziening 2017'. Dit wordt onder punt 9 nader toegelicht. Gelet hierop zijn wij van mening dat het bouwplan in overeenstemming is met de regels van het omgevingsplan van uw gemeente. Dit betekent dat geen vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoeft te worden aangevraagd. In het verlengde daarvan hoeft niet te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Indien uw college vasthoudt aan het standpunt dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is, zijn wij graag bereid – maar onder protest van gehoudenheid – de informatie aan te leveren die uw college nodig acht om te beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zodat de gevraagde omgevingsvergunning op basis daarvan kan worden verleend. In dat kader verzoeken wij u om aan te geven op basis van welke specifieke planregel(s) in de bestemmingsplannen 'Ekkersrijt' en 'Ekkersrijt; herziening 2017' u van mening bent dat ook een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Bij de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen immers alleen de gevolgen te worden beoordeeld van het gedeelte van het initiatief dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan (zie bijv. ABRvS 5 februari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:414, r.o. 5.1). In het verlengde daarvan schrijft art. 7.207b, tweede lid, onder a, van de Omgevingsregeling voor 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 wordt ook benadrukt op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (Iplo) (zie <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/opvragen-informatie-beoordelen-bopa/> onder het kopje 'Alleen relevante informatie opvragen').

9. In het bouwplan worden 19 bedrijfsgebouwen (tegen elkaar aan) gerealiseerd. Aangeven hoe zijdelingse perceelsgrenzen verloopt buiten de 19 bedrijfsgebouwen. Dit om het bebouwingspercentage per bouwperceel te kunnen bepalen.

Het bouwplan betreft één bedrijfsgebouw met 19 bedrijfsunits dat wordt gerealiseerd op één bouwperceel. Dit betekent dat tussen de verschillende bedrijfsunits niet de eis geldt om een afstand van 3 meter aan te houden. Daarnaast dient bij het beoordelen van het bebouwingspercentage het gehele perceel als één bouwperceel te worden aangemerkt. Ter toelichting het volgende.

Ten eerste kwalificeert het aangevraagde bedrijfsverzamelgebouw als één gebouw. De 19 bedrijfsunits zijn niet aan te merken als afzonderlijke gebouwen. Bij een bedrijfsverzamelgebouw is in constructief opzicht sprake van een dusdanige samenhang dat de constructie als één geheel moet worden beschouwd. 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 maken deel uit van het grotere geheel, en zijn niet aan te merken als afzonderlijke gebouwen. Dat geldt ook voor voorliggende aanvraag.

Bovendien wordt het perceel niet kadastraal gesplitst. De afzonderlijke bedrijfsunits worden uitsluitend juridisch gesplitst door middel van appartementsrechten. Toekomstige kopers kopen een appartementsrecht als onderdeel van het bedrijfsverzamelgebouw. Er wordt ook een Vereniging van Eigenaren opgericht. Een bedrijfsgebouw kan in zoverre worden vergeleken met een appartementencomplex. Net zoals appartementen in een flatgebouw niet als aparte bouwwerken worden beschouwd, worden afzonderlijke bedrijfsunits in een bedrijfsverzamelgebouw niet als aparte gebouwen beschouwd.

In het verlengde daarvan is tevens sprake van één bouwperceel. Het gebouw blijft kadastraal gelegen op één perceel. Het is vaste rechtspraak 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).

Van afzonderlijke bouwpercelen of afzonderlijke bedrijfsgebouwen is in het licht van het voorgaande geen sprake. Dit betekent dat tussen de verschillende bedrijfsunits niet de eis geldt om een afstand van 3 meter aan te houden. Daarnaast dient het bebouwingspercentage te worden beoordeeld op het niveau van het totale bouwperceel. Uit de ingediende situatietekening van het bouwplan volgt dat aan het minimale bebouwingspercentage van 50% wordt voldaan.

10. Ontvangstbevestiging melding Besluit activiteiten leefomgeving (zie controlelijst).

De melding Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) heeft betrekking op de concrete bedrijfsactiviteiten die binnen een bedrijfsunit worden uitgevoerd. Op dit moment zijn de toekomstige gebruikers van de bedrijfsunits nog niet bekend.

De melding Bal zal daarom 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 zal worden verricht, en zo ja, welke.

In de huur- en/of koopovereenkomsten zal worden opgenomen dat gebruikers, indien hun activiteiten daartoe aanleiding geven, tijdig een melding op grond van het Bal dienen te doen.

11. Hemelwaterberging (zie controlelijst).

De berekening en uitwerking van de hemelwaterberging conform de eis van 60 mm per m² verhard oppervlak wordt momenteel uitgewerkt.

Deze gegevens en bijbehorende tekeningen zullen binnen enkele dagen via het DSO (Omgevingsloket) aan de aanvraag worden toegevoegd.

12. BIBOB-gegevens (zie controlelijst).

Mijn collega heeft als reeds contact gehad met mevrouw Lomans (Bibob-coördinator), die aangegeven heeft dat de stukken per email mochten worden aangeleverd. De gevraagde stukken zijn per mail aangeleverd op 11 maart 2026.

13. Reactie beoordeling omgevingsplan

In uw brief geeft u aan dat het bouwplan volgens uw voorlopige beoordeling niet zou passen binnen de regels van de bestemming Bedrijventerrein – 1 van de bestemmingsplannen Ekkersrijt en Ekkersrijt; Herziening 2017 (die onderdeel uitmaken van het omgevingsplan Son en Breugel). Naar onze mening berust dit op een onjuiste interpretatie van het bouwplan.

Ten aanzien van het punt opslag en uitstalling merken wij het volgende op. Het plan betreft de realisatie van één bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfsunits bedoeld voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten die passen binnen categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Opslag kan daarbij voorkomen als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van de betreffende bedrijven. Het plan is nadrukkelijk niet bedoeld voor zelfstandige opslag (self-storage). Dit zal tevens worden geborgd via gebruiksregels in de huur-/koopovereenkomsten en in de splitsingsakte van het gebouw. Het bouwplan is in

Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.

Koningin Julianaweg 146
2691GH 's-Gravenzande
KVK-nummer: 97873551

zoverre overeenstemming met de gebruiksregels in art. 4.1 van de bestemmingsplannen Ekkersrijt en Ekkersrijt; Herziening 2017.

Ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen merken wij op dat het bouwplan bestaat uit één bedrijfsgebouw met meerdere bedrijfsunits. De units worden juridisch gesplitst door middel van appartementsrechten, maar het betreft bouwkundig één gebouw op één kadastraal perceel. Van 19 afzonderlijke bedrijfsgebouwen is derhalve geen sprake. Zie ook onze nadere toelichting onder punt 9. Het bouwplan is in zoverre in overeenstemming met de bouwregels in art. 4.2.1 en 4.2.2 van de bestemmingsplannen Ekkersrijt en Ekkersrijt; Herziening 2017

Wij staan uiteraard open voor overleg om het plan waar nodig verder toe te lichten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. De aanvullende stukken zullen tevens via het Omgevingsloket (DSO) aan de aanvraag worden toegevoegd.

Wij verzoeken u, zodra de aanvraag volledig is, het plan ook verder te laten toetsen door de overige betrokken disciplines, zodat eventuele aandachtspunten tijdig met ons kunnen worden afgestemd.

Mocht een nadere toelichting gewenst zijn, dan zijn wij uiteraard graag bereid het plan nader toe te lichten. Ook zijn wij graag bereid om het bouwplan in overleg aan te passen.

Wij zijn genoodzaakt om eerst uw inhoudelijke reactie op het voorgaande af te wachten. Zou u ons in dat kader willen bevestigen dat de aanvraag van 29 januari jl. niet buiten behandeling wordt gesteld als u niet voor 3 april a.s. inhoudelijk heeft gereageerd?

Wij zien uw reactie op het voorgaande met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■

Cooperante Ontwikkeling XIX B.V.