

Vorbereidingsbesluit 'bedrijfsverzamelgebouwen'

Artikel I

Burgemeester en wethouders maken bekend dat op 3 maart 2026 een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet in werking is getreden voor de gehele gemeente Son en Breugel.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan, op grond van de Omgevingswet en artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar en beroep worden aangetekend.

Artikel II

Het voorbereidingsbesluit kunt u tevens inzien op afspraak bij de afdeling Ruimte, economie en duurzaamheid, gemeente Son en Breugel, Raadhuisplein 1 te Son en Breugel.

Artikel III

Dit besluit betreft de wijzigingen in 'bijlage A'.

College van burgemeester en wethouders

3 maart 2026

Bijlage A

Vorbereidingsbesluit 'bedrijfsverzamelgebouwen'

Voorrangsbepaling

De regels gaan - voor zover de regels daarmee in strijd zijn - vóór op de regels in de bestemmingsplannen:

- Ekkersrijt, herziening 2017: NL.IMRO.0848.BP713EKKERSRIJT-VA01
- Ekkersrijt: NL.IMRO.0848.BP700EKKERSRIJT-VA02
- Living Centre: NL.IMRO.0848.BP711EKKERSRIJT-VA02
- Ekkersrijt; Prodrive: NL.IMRO.0848.BP711EKKERSRIJT-VA02
- Ekkersrijt; IKEA: NL.IMRO.0848.BP700EKKERSRIJT-VA02
- Buitengebied - Bosgebied West: NL.IMRO.0848.BP808BUITENGEBIED-VA01
- Buitengebied; Herziening 2017: NL.IMRO.0848.BP820BUITENGEBIED-VA04
- Buitengebied Son en Breugel: NL.IMRO.0848.BP800BUITENGEBIED-VA02
- Bestemmingsplan Breugel: NL.IMRO.0848.BP400BREUGEL-OH01
- Son Midden: NL.IMRO.0848.BP300SONMIDDEN-OH01
- Gentiaan: NL.IMRO.0848.BP200GENTIAAN-OH02
- Sonniuspark; Herziening 2017: NL.IMRO.0848.BP957SONNIUSPARK-VA01
- Son Zuid: NL.IMRO.0848.BP100SONZUID-OH01
- Son Centrum: NL.IMRO.0848.BP500SONCENTRUM-OH01
- Bebouwde kommen; herziening 2017: NL.IMRO.0848.BP150BEBOUWDEKOM-VA01
- Herziening bepaling wonen 2019: NL.IMRO.0848.BP153BEBOUWDEKOM-VA01

, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de GML-bestanden zoals erachter genoemd; die onderdeel vormen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels gebruik

Artikel 1.1 Begripsbepaling

Bedrijfsverzamelgebouw: Een gebouw op een bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van twee of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden.

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

De regels zijn van toepassing binnen het werkingsgebied 'Voorbeschermingsregels bedrijfsverzamelgebouwen'.

Artikel 1.3 Oogmerken

De regels zijn gesteld met als oogmerk om te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor:

- a. het instandhouden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte en groter gebruiksoppervlak; en
- b. het bieden van ruimte aan bedrijven met een uitstraling die past bij het beoogde straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 1.4 Aanwijzing activiteit: opslag

Als gebruiksactiviteit wordt aangewezen het benutten van bouwwerken of locaties voor het verkopen of verhuren van zelfstandige bedrijfs- en/of opslagruimten.

Artikel 1.5 Aanwijzing activiteit: meer dan één bedrijf

Als gebruiksactiviteit wordt aangewezen het benutten van een bouwwerk of een locatie voor meer dan één afzonderlijk bedrijf.

Artikel 1.6 Verbod gebruik

Het is verboden om de in artikel 1.4 aangewezen activiteiten te verrichten, voor zover deze nog niet plaatsvinden vanaf het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Motivering

Vorbereidingsbesluit 'bedrijfsverzamelgebouwen'

De gemeente Son en Breugel streeft naar toekomstbestendige, veilige en aantrekkelijke bedrijfslocaties en voldoende werkgelegenheid voor haar inwoners. Daarom gaat de gemeente zuinig om met de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen en wil zij ongewenste ontwikkelingen tegengaan.

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.

De gemeente acht dergelijke initiatieven niet wenselijk. De gemeente streeft – vanwege het regionale tekort – namelijk naar het in standhouden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte en een groter gebruiksoppervlak. Er valt niet uit te sluiten dat deze bedrijfsverzamelgebouwen worden gebruikt voor andere doeleinden dan zijn toegestaan volgens het Omgevingsplan. Het beoogde gebruik is (vaak) onduidelijk en er is geen toezicht op de activiteiten. Hierdoor is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit uitgangspunt geldt met name voor het bedrijventerrein Ekkersrijt, maar bij andere bedrijfslocaties is het ook niet wenselijk. Een andere reden dat dergelijke initiatieven niet wenselijk zijn, is omdat de gemeente ernaar streeft om ruimte te bieden aan bedrijven met een uitstraling die past bij het beoogde straat- en bebouwingsbeeld. Daarmee wordt in de eerste plaats bedoeld dat de terreinen primair geschikt zijn voor bedrijven met een grotere omvang. Daarnaast leidt een veelheid van kleine bedrijfspanden in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw vaak tot verrommeling van een bedrijventerrein en vinden er (veel) meer verkeersbewegingen plaats dan bij één groot bedrijf. Bovendien is er een groter risico op ondermijnende activiteiten.

Om deze bovenliggende redenen, kiest de gemeente ervoor om via dit voorbereidingsbesluit een verbod in te stellen op vestigen of oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw.

Dit verbod gaat gelden op zowel bedrijventerrein Ekkersrijt als voor bedrijfsbestemmingen in andere delen van de gemeente.

Tot slot geeft de gemeente aan dat het voorbereidingsbesluit, en het daarin opgenomen verbod, alleen geldt voor activiteiten voor zover deze nog niet plaatsvinden vanaf het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.