



Ontwerpbesluit - Omgevingsvergunning Collse Hoefdijk, perceel C 3519, 3761, 3764, 3838, 3839, 3842, 3843, 3844, 3845, 3759, 4440 en 4442

Wij hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	: 0820296952
Nummer omgevingsloket	: 6253433
Ontvangen op	: 6 augustus 2021
Voor	: het oprichten van 3 distributiecentra
Plaatselijk bekend	: Collse Hoefdijk ongenummerd
Kadastraal bekend	: Nuenen, sectie C, nummer 3519, 3761, 3764, 3838, 3839, 3842, 3843, 3844, 3845, 3759, 4440 en 4442

Besluit

Wij zijn voornemens op grond van artikel 2.10, 2.12 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

en de aangehaakte toestemming:

- handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.

De volgende documenten behoren tot het besluit:

1. Aanvraagformulier publiceerbaar, ontvangen 06-08-2021;
2. BENG rapportage gebouw A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
3. BENG rapportage gebouw B, ontvangen d.d. 06-08-2021;
4. BENG rapportage gebouw C, ontvangen d.d. 06-08-2021;
5. Bodemonderzoek 1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
6. Bodemonderzoek 2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
7. Bodemonderzoek 3, ontvangen d.d. 06-08-2021;
8. Bouwbesluitrapportage 2112DO_BBR, ontvangen d.d. 06-08-2021;
9. Bouwbesluitrapportage 2112DO_BBT, ontvangen d.d. 06-08-2021;
10. Brandveiligheid rapportage 01-rap-01v0.3, ontvangen 24-12-2021;
11. Brandveiligheid rapportage 02-rap-01v0.3, ontvangen 24-12-2021;
12. Brandveiligheid rapportage 03-rap-01v0.3, ontvangen 24-12-2021;
13. Brandveiligheid uitgangspuntendocument 01-upd-01v0.4, ontvangen 24-12-2021;
14. Brandveiligheid uitgangspuntendocument 02-upd-01v0.4, ontvangen 24-12-2021;
15. Brandveiligheid uitgangspuntendocument 03-upd-01v0.4, ontvangen 24-12-2021;
16. Documentenlijst, ontvangen d.d. 06-08-2021;
17. Energielabel gebouw A, ontvangen d.d. 06-08-2021;
18. Energielabel gebouw B, ontvangen d.d. 06-08-2021;
19. Energielabel gebouw C, ontvangen d.d. 06-08-2021;
20. Groenplan 21-037-TEK-UO-BI-001-2.0, ontvangen 28-04-2022;



21. Impressie Frame 04A - Warehouse 03, ontvangen d.d. 29-04-2024;
22. Impressie Frame 06A - Warehouse 06, ontvangen d.d. 29-04-2024;
23. Impressie Frame 09A - Warehouse 07, ontvangen d.d. 29-04-2024;
24. Impressie Frame 10A - Warehouse 02, ontvangen d.d. 29-04-2024;
25. Inrichtingstekening aansluiting rotondes, ontvangen d.d. 06-08-2021;
26. Inrichtingstekening profielen groeninvulling, ontvangen d.d. 06-08-2021;
27. Inrichtingstekening waterhuishoudingsplan, ontvangen d.d. 06-08-2021;
28. Kleur- en materiaalgebruik 2112DO-KeM, ontvangen d.d. 06-08-2021;
29. Notitie DENC bouwhoogtes, ontvangen d.d. 26-05-2021;
30. Notitie parkeren, ontvangen 06-08-2021;
31. Notitie verkeerscijfers, ontvangen 06-07-2022;
32. Rapport veiligheid en gezondheid 2112DO-VeG, ontvangen d.d. 06-08-2021;
33. Rapport veiligheid en onderhoud 2112DO-FVO, ontvangen d.d. 06-08-2021;
34. Rapport waterhuishouding, ontvangen d.d. 06-08-2021;
35. Resultaten grondonderzoek, ontvangen d.d. 06-08-2021;
36. Tekening 2112DO-001 20220504 sprinkler A1_A2_A3_A4, ontvangen d.d. 09-04-2024;
37. Tekening 2112DO-002 20220504 sprinkler B5_B6_C7, ontvangen d.d. 09-04-2024;
38. Tekening 2112DO-005 20220504 fietsenstalling, ontvangen d.d. 09-04-2024;
39. Tekening 2112DO-101 20220504 plattegrond begane grond A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
40. Tekening 2112DO-102 20220504 plattegrond 1e verdieping A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
41. Tekening 2112DO-103 20220504 plattegrond mezzanine A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
42. Tekening 2112DO-104 20220504 plattegrond 2e verdieping A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
43. Tekening 2112DO-105 20220504 dakaanzicht A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
44. Tekening 2112DO-106 20220504 plattegrond begane grond-1e verdieping BC, ontvangen d.d. 09-04-2024;
45. Tekening 2112DO-107 20220504 plattegrond mezzanine-2e verdieping BC, ontvangen d.d. 09-04-2024;
46. Tekening 2112DO-108 20220504 dakaanzicht BC, ontvangen d.d. 09-04-2024;
47. Tekening 2112DO-110 20220504 plattegronden kantoor A1, ontvangen d.d. 09-04-2024;
48. Tekening 2112DO-111 20220504 plattegronden begane grond-1e verd kantoor A2, ontvangen d.d. 09-04-2024;
49. Tekening 2112DO-112 20220504 plattegronden 2e verd-dakaanzicht kantoor A2, ontvangen d.d. 09-04-2024;
50. Tekening 2112DO-113 20220504 plattegronden kantoor A3, ontvangen d.d. 09-04-2024;
51. Tekening 2112DO-114 20220504 plattegronden kantoor A4, ontvangen d.d. 09-04-2024;
52. Tekening 2112DO-115 20220504 plattegronden kantoor B5, ontvangen d.d. 09-04-2024;
53. Tekening 2112DO-116 20220504 plattegronden kantoor B6, ontvangen d.d. 09-04-2024;
54. Tekening 2112DO-117 20220504 plattegronden kantoor C7, ontvangen d.d. 09-04-2024;



55. Tekening 2112DO-201 20220504 gevels gebouw A, B en C, ontvangen d.d. 09-04-2024;
56. Tekening 2112DO-202 20220504 gevelfragmenten, ontvangen d.d. 09-04-2024;
57. Tekening 2112DO-300 20220504 doorsneden, ontvangen d.d. 09-04-2024;
58. Tekening 2112DO-301 20220504 doorsneden kantoor A1,A2, ontvangen d.d. 09-04-2024;
59. Tekening 2112DO-302 20220504 doorsneden kantoor B6, C7, ontvangen d.d. 09-04-2024;
60. Tekening 2112DO-401 20220504 verticale details, ontvangen d.d. 09-04-2024;
61. Tekening 2112DO-402 20220504 horizontale details, ontvangen d.d. 09-04-2024;
62. Tekening 2112DO-BVO-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
63. Tekening 2112DO-BVO-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
64. Tekening 2112DO-BVO-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
65. Tekening 2112DO-GFU-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
66. Tekening 2112DO-GFU-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
67. Tekening 2112DO-GFU-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
68. Tekening 2112DO-R01 20220504 Renvooi, ontvangen d.d. 09-04-2024;
69. Tekening 2112DO-S01 20220504 situatie, ontvangen d.d. 09-04-2024;
70. Tekening 2112DO-VBR-A, ontvangen d.d. 06-08-2021;
71. Tekening 2112DO-VBR-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
72. Tekening 2112DO-VBR-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
73. Tekening 2112DO-VBR-A3-A4, ontvangen d.d. 06-08-2021;
74. Tekening 2112DO-VBR-B5, ontvangen 06-08-2021;
75. Tekening 2112DO-VBR-B6, ontvangen d.d. 06-08-2021;
76. Tekening 2112DO-VBR-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
77. Tekening 2112DO-VBR-C7, ontvangen d.d. 06-08-2021;
78. Tekening 2112DO-VGB-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
79. Tekening 2112DO-VGB-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
80. Tekening 2112DO-VGB-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
81. Tekening grondwerk/bouwpeil bepaling, ontvangen d.d. 06-08-2021;
82. Tekening hwa en vwa volumestromen, ontvangen d.d. 06-08-2021;
83. Uitgangspunten en constructief ontwerp R-221070-DO-001_0, ontvangen d.d. 06-08-2021;
84. Ventilatiestaat, ontvangen d.d. 06-08-2021;
85. Visual 1, ontvangen 02-05-2022;
86. Visual 2, ontvangen 02-05-2022.

Voorschriften

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende constructieve gegevens worden ingediend:
 - Tekeningen en berekeningen van het funderingsplan bestaande uit:
 - berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies;
 - een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100);
 - balken-/ strokenplan incl. wapening;
 - de wapening van de palen;
 - Tekeningen en berekeningen van het ankerplan;
 - Tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer;



- Tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
- Tekeningen en berekeningen van de dakvloer;
- Tekeningen en berekeningen van de detaillering van de bovenbouwdelen, zoals:
 - de staalconstructies;
 - betonnen kolommen/liggers;
 - trappen;
 - vloerafscheidingen.

De uitvoering van de werkzaamheden mag pas beginnen nadat wij goedkeuring van de aangeleverde constructieve gegevens hebben verleend.

- Het plan voldoet onder de volgende voorwaarden aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit:
 - De definitieve plaats van de niet openbare bluswatervoorzieningen dienen in een later stadium nog afgestemd te worden met de afdeling planvorming van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Eventuele verdere voorschriften worden nog toegevoegd.

- De dorpsbouwmeester heeft positief geadviseerd over het plan. De volgende onderdelen dienen nog ter goedkeuring te worden voorgelegd:
 - Bemonstering van gevelmaterialen;
 - Reclamevoorzieningen, voor zover niet vergunningplichtig;
 - Visuals (op ooghoogte genomen) vanaf de omliggende infra op de gevels van de gebouwen waarbij duidelijk wordt dat er niets te zien is van de dakvlakken en de daarop definitieve gesitueerde installaties.
- Het groenplan business Park Nuene (zie bijlage 4) dient uiterlijk binnen 2 jaren na gereedkomen van de bouw te worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.
- Voorschriften vanuit verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), aangevraagd op d.d. 30 augustus 2022, met zaaknummer Z/181465 (kenmerk ODBN), verleend op 1 mei 2024. **Zie bijlage 1.**

De gegevens die in een later stadium noodzakelijk zijn, kunt u aanleveren via het e-mailadres wabo@nuenen.nl

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens artikel 2.27 en 3.10 van de Wabo, artikel 6.10a lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreft een uitgebreide procedure vanwege de aanhaking van de activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' vanuit de Wet natuurbescherming.

Een ieder kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen op grond van artikel 3.12 lid 5 van de Wabo.



Ter inzage legging

Tussen [datum] en [datum] heeft een ontwerpbeschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is volledig en in behandeling genomen.

Toetsing

Bestemmingsplan

De aanvraag heeft betrekking op gronden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015'. Het perceel heeft de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Waterstaat – beschermingszone watergang'. Het plan voldoet niet geheel aan de bouwregels.

Artikel 3.2.2 lid d en artikel 3.2.4 lid d bepalen dat de bouwhoogte binnen de aanduiding 'Zone Collse Hoefdijk' en 'Zone buitengebied' minimaal 6 meter en maximaal 12 meter mag bedragen. De aanvraag voorziet in distributiecentra waarvan een gedeelte van de gebouwen binnen de aanduiding 'Zone Collse Hoefdijk' en 'Zone buitengebied' is gelegen en een bouwhoogte hebben van 14 meter.

De overige delen van de gebouwen hebben eenzelfde bouwhoogte van 14 meter. Hiervoor geldt dat deze binnen aanduiding 'Zone middengebied' zijn gelegen waar een maximale bouwhoogte geldt van 14 meter.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo geldt de aanvraag direct als een verzoek om toestemming of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Dit verzoek is als volgt beoordeeld.

Binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in artikel 3.4.3 in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waardoor onder voorwaarden een bouwhoogte van maximaal 14 meter kan worden toegestaan. De voorwaarden zijn dat:

- a. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/beeldkwaliteit;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden, danwel de ecologische hoofdstructuur;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond.

Afwegingen m.b.t. binnenplanse afwijking

Door het afwijken van de maximale bouwhoogte ontstaan geen bezwaren met betrekking tot de stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/beeldkwaliteit van het plan. Het plan is hiervoor beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit en de Dorpsbouwmeester. Beiden hebben een positief advies gegeven met de voorwaarde dat er voor start bouw nog enkele zaken voorgelegd worden, zoals in dit ontwerpbesluit omschreven onder 'Voorschriften' en 'Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK)'.



De planologische afwijking heeft betrekking op de hoogte van een klein deel van de gebouwen. Ten opzichte van de forse gevellengtes van de gebouwen speelt de hoogte van deze gevels een ondergeschikte rol. Vanuit verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/beeldkwaliteit zijn er geen bezwaren tegen de afwijking van de bouwhoogte.

Er vindt geen aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden, danwel de ecologische hoofdstructuur als gevolg van de overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte voor een deel van het plan. De gevolgen van deze overschrijding op deze waarden zijn aanvaardbaar, gelet op de bouwhoogte van het totale gebouw.

De afwijking van de grotere bouwhoogte geldt voor de randen van het plan. Aan geen enkele zijde zullen hierdoor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden geschaad.

Aanvrager heeft aangegeven dat afwijking van de bouwhoogte noodzakelijk is in verband met de bedrijfsvoering, zodat er sprake is van marktconforme centra om een zo breed mogelijk klantenbestand te kunnen bedienen. Tegenwoordig is de inwendige vrije (netto)hoogte van de meest gangbare nieuwbouw distributiegebouwen 12,20 meter. Dit wordt mede bepaald vanuit de optimalisatie brandveiligheidsconcepten. Een dergelijke vrije hoogte resulteert in het algemeen in een bruto hoogte van ca. 14 meter.

Door DENC, een adviseur met kennis van het ontwerpen en engineeren van logistieke centra, is aangegeven dat van de footprint 70% tot 80% wordt gebruikt voor de opslag van pallets in palletstellingen. De opslaghoogte wordt bepaald door de gecertificeerde sprinklerinstallatie. De maximale opslaghoogte is dan 12,2 meter, zijnde 6 à 7 palletniveaus. Deze opslaghoogte leidt tot een bouwhoogte van 14 meter (minimale hoogte dakrand). Een bouwhoogte van 12 meter resulteert in verlies van 1 à 2 palletniveaus, oftewel een verlies van 15-25% opslagcapaciteit. Het niet toestaan van de afwijkende bouwhoogte heeft een negatieve invloed op de bedrijfsvoering, omdat de potentiële opslagcapaciteit beperkt wordt ten opzichte van de situatie waarin deze afwijking wel wordt toegestaan. Daarmee is de noodzaak van de afwijking voldoende aangetoond.

De aanvrager heeft niet de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplannen benut door meer bebouwing te willen realiseren in de zone waar een bouwhoogte van 14 meter is toegestaan. Door hier geen gebruik van te maken ontstaat er een openheid in het plan die positief bijdraagt aan de ruimtelijke inpassing van het plan. Door in de voorschriften op te nemen dat het groenplan gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden moet worden, wordt de openheid geborgd.

Door de afwijking van de bouwhoogte op een klein deel van de gebouwen ontstaat er geen onevenredige aantasting op de verkeersaantrekkende werking en het geluid dat hiermee gepaard gaat. Het bestemmingsplan biedt namelijk mogelijkheden om maximaal 80% van de zone middengebied te bebouwen met gebouwen tot 14 meter hoogte, waardoor de inhoud van de gebouwen (en daarmee de potentiële opslagruimte) hoger had kunnen zijn dan voorzien in het onderhavige plan.

Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en de verhoging van de maximale bouwhoogte is in



overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan met een binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, sub 1 Wabo worden verleend.

Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK)

Het plan is op 3 mei 2022 aan het TRK voorgelegd. Het TRK heeft ingestemd met het plan maar wil graag betrokken blijven bij de volgende zaken:

- Landschappelijke werktekeningen en details;
- Robuustere bomen op de parkeervelden;
- Aangepaste terreintekening met m.b.t. de beoogde vermindering van fietsroutes;
- Detailleringen van verhardingsoplossingen en meubilair zoals hekken, fietsvoorzieningen, etc.;
- Buitenverlichtingsplan;
- Ontbrekende terreinprofielen.

Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen dit advies over. Dit advies is als **bijlage 2** toegevoegd.

Welstand

Het plan ligt binnen het welstandsgebied 'Buitengebied oost' en heeft welstandsniveau 'Gewoon'. De dorpsbouwmeester heeft op 2 mei 2023 positief geadviseerd met de voorschriften zoals genoemd onder 'Voorschriften'. Wij nemen dit advies over. Dit advies is al **bijlage 3** toegevoegd.

Bouwbesluit

Het plan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en voldoet hieraan, zoals onder 'Voorschriften' is vermeld.

Bouwverordening

Het plan is getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening en voldoet hieraan, zoals onder 'Voorschriften' is vermeld.

Verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming (Wnb)

In de Wnb is opgenomen dat deze wet aanhaakt bij de Wabo wanneer een activiteit plaatsvindt waarbij in onvoldoende mate sprake is van het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en het bewaken van de biodiversiteit tegen invasieve uitheemse plant- en diersoorten (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten).

De Wnb haakt aan bij deze aanvraag. De aanvraag hebben wij, als bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning, op 25 augustus 2022 doorgestuurd naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van de provincie) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb), onderdeel soortenbescherming, af te geven.

De vvgb is op 1 mei 2024 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleend. De voorschriften uit de vvgb verbinden wij aan dit besluit, zoals onder 'Voorschriften' is opgenomen. Deze vvgb is bijgevoegd als **bijlage 1**.



Conclusie

De aanvraag voldoet aan bovenstaande toetsingsgronden.

Leges

Op basis van de gebruiksfunctie en het door ons berekende gebruiksoppervlak, worden de legeskosten voor de aanvraag om omgevingsvergunning berekend.

De leges worden geheven door de heffingsambtenaar. De factuur wordt bij de definitieve beschikking verzonden.

Nuenen, **selecteer datum besluit**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris, de burgemeester,

T.N. Kramer

mr. dr. Van Toorenburg

Bijlagen:

1. Verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming
2. Advies van TRK van 3 mei 2022
3. Advies van dorpsbouwmeester van 2 mei 2022
4. Groenplan Business Park Nuenen (tweede uitgave 28-4-2022)