



VERZONDEN 12 MEI 2025

Gemeente Nuenen

## **Omgevingsvergunning Collse Hoefdijk, perceel C 3519, 3761, 3764, 3838, 3839, 3842, 3843, 3844, 3845, 3759, 4266**

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, 3759, 3761, 3764, 3838, 3839, 3842, 3843, 3844, 3845, 4266 |

### **Besluit**

Wij besluiten op grond van artikel 2.10, 2.12 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de (deel)activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a van de Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 2° van de Wabo);

en de aangehaakte toestemming:

- handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten (artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder i van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 2.2aa aanhef en onder b van het Besluit omgevingsrecht).

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. Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 1906236TB-01, d.d. 12-07-2019;
6. Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 1906236TB-02, d.d. 18-07-2019;
7. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, kenmerk 1906236TB-03a, d.d. 30-08-2019;
8. Verkennend asbestonderzoek (druppelzones), kenmerk 2201022TB-01, d.d. 16-06-2022;
9. Bouwbesluitrapportage 2112DO\_BBR, ontvangen d.d. 06-08-2021;
10. Bouwbesluitrapportage 2112DO\_BBT, ontvangen d.d. 06-08-2021;
11. Brandveiligheid rapportage 01-rap-01v0.3, ontvangen 24-12-2021;
12. Brandveiligheid rapportage 02-rap-01v0.3, ontvangen 24-12-2021;
13. Brandveiligheid rapportage 03-rap-01v0.3, ontvangen 24-12-2021;
14. Brandveiligheid uitgangspuntendocument 01-upd-01v0.4, ontvangen 24-12-2021;
15. Brandveiligheid uitgangspuntendocument 02-upd-01v0.4, ontvangen 24-12-2021;
16. Brandveiligheid uitgangspuntendocument 03-upd-01v0.4, ontvangen 24-12-2021;
17. Documentenlijst, ontvangen d.d. 06-08-2021;
18. Energielabel gebouw A, ontvangen d.d. 06-08-2021;



19. Energielabel gebouw B, ontvangen d.d. 06-08-2021;
20. Energielabel gebouw C, ontvangen d.d. 06-08-2021;
21. Groenplan 21-037-TEK-UO-BI-001-2.0, ontvangen 28-04-2022;
22. Impressie Frame 04A - Warehouse 03, ontvangen d.d. 29-04-2024;
23. Impressie Frame 06A - Warehouse 06, ontvangen d.d. 29-04-2024;
24. Impressie Frame 09A - Warehouse 07, ontvangen d.d. 29-04-2024;
25. Impressie Frame 10A - Warehouse 02, ontvangen d.d. 29-04-2024;
26. Inrichtingstekening aansluiting rotondes, ontvangen d.d. 06-08-2021;
27. Inrichtingstekening profielen groeninvulling, ontvangen d.d. 06-08-2021;
28. Inrichtingstekening waterhuishoudingsplan, ontvangen d.d. 06-08-2021;
29. Kleur- en materiaalgebruik 2112DO-KeM, ontvangen d.d. 06-08-2021;
30. Notitie DENC bouwhoogtes, ontvangen d.d. 26-05-2021;
31. Notitie parkeren, ontvangen 06-08-2021;
32. Notitie verkeerscijfers, ontvangen 06-07-2022;
33. Rapport veiligheid en gezondheid 2112DO-VeG, ontvangen d.d. 06-08-2021;
34. Rapport veiligheid en onderhoud 2112DO-FVO, ontvangen d.d. 06-08-2021;
35. Rapport waterhuishouding, ontvangen d.d. 06-08-2021;
36. Resultaten grondonderzoek, ontvangen d.d. 06-08-2021;
37. Tekening 2112DO-001 20220504 sprinkler A1\_A2\_A3\_A4, ontvangen d.d. 09-04-2024;
38. Tekening 2112DO-002 20220504 sprinkler B5\_B6\_C7, ontvangen d.d. 09-04-2024;
39. Tekening 2112DO-005 20220504 fietsenstalling, ontvangen d.d. 09-04-2024;
40. Tekening 2112DO-101 20220504 plattegrond begane grond A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
41. Tekening 2112DO-102 20220504 plattegrond 1e verdieping A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
42. Tekening 2112DO-103 20220504 plattegrond mezzanine A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
43. Tekening 2112DO-104 20220504 plattegrond 2e verdieping A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
44. Tekening 2112DO-105 20220504 dakaanzicht A, ontvangen d.d. 09-04-2024;
45. Tekening 2112DO-106 20220504 plattegrond begane grond-1e verdieping BC, ontvangen d.d. 09-04-2024;
46. Tekening 2112DO-107 20220504 plattegrond mezzanine-2e verdieping BC, ontvangen d.d. 09-04-2024;
47. Tekening 2112DO-108 20220504 dakaanzicht BC, ontvangen d.d. 09-04-2024;
48. Tekening 2112DO-110 20220504 plattegronden kantoor A1, ontvangen d.d. 09-04-2024;
49. Tekening 2112DO-111 20220504 plattegronden begane grond-1e verd kantoor A2, ontvangen d.d. 09-04-2024;
50. Tekening 2112DO-112 20220504 plattegronden 2e verd-dakaanzicht kantoor A2, ontvangen d.d. 09-04-2024;
51. Tekening 2112DO-113 20220504 plattegronden kantoor A3, ontvangen d.d. 09-04-2024;
52. Tekening 2112DO-114 20220504 plattegronden kantoor A4, ontvangen d.d. 09-04-2024;
53. Tekening 2112DO-115 20220504 plattegronden kantoor B5, ontvangen d.d. 09-04-2024;
54. Tekening 2112DO-116 20220504 plattegronden kantoor B6, ontvangen d.d. 09-04-2024;





55. Tekening 2112DO-117 20220504 plattegronden kantoor C7, ontvangen d.d. 09-04-2024;
56. Tekening 2112DO-201 20220504 gevels gebouw A, B en C, ontvangen d.d. 09-04-2024;
57. Tekening 2112DO-202 20220504 gevelfragmenten, ontvangen d.d. 09-04-2024;
58. Tekening 2112DO-300 20220504 doorsneden, ontvangen d.d. 09-04-2024;
59. Tekening 2112DO-301 20220504 doorsneden kantoor A1,A2, ontvangen d.d. 09-04-2024;
60. Tekening 2112DO-302 20220504 doorsneden kantoor B6, C7, ontvangen d.d. 09-04-2024;
61. Tekening 2112DO-401 20220504 verticale details, ontvangen d.d. 09-04-2024;
62. Tekening 2112DO-402 20220504 horizontale details, ontvangen d.d. 09-04-2024;
63. Tekening 2112DO-BVO-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
64. Tekening 2112DO-BVO-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
65. Tekening 2112DO-BVO-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
66. Tekening 2112DO-GFU-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
67. Tekening 2112DO-GFU-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
68. Tekening 2112DO-GFU-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
69. Tekening 2112DO-R01 20220504 Renvooi, ontvangen d.d. 09-04-2024;
70. Tekening 2112DO-S01 20220504 situatie, ontvangen d.d. 09-04-2024;
71. Tekening 2112DO-VBR-A, ontvangen d.d. 06-08-2021;
72. Tekening 2112DO-VBR-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
73. Tekening 2112DO-VBR-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
74. Tekening 2112DO-VBR-A3-A4, ontvangen d.d. 06-08-2021;
75. Tekening 2112DO-VBR-B5, ontvangen 06-08-2021;
76. Tekening 2112DO-VBR-B6, ontvangen d.d. 06-08-2021;
77. Tekening 2112DO-VBR-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
78. Tekening 2112DO-VBR-C7, ontvangen d.d. 06-08-2021;
79. Tekening 2112DO-VGB-A1, ontvangen d.d. 06-08-2021;
80. Tekening 2112DO-VGB-A2, ontvangen d.d. 06-08-2021;
81. Tekening 2112DO-VGB-BC, ontvangen d.d. 06-08-2021;
82. Tekening grondwerk/bouwpeil bepaling, ontvangen d.d. 06-08-2021;
83. Tekening hwa en vwa volumestromen, ontvangen d.d. 06-08-2021;
84. Uitgangspunten en constructief ontwerp R-221070-DO-001\_0, ontvangen d.d. 06-08-2021;
85. Ventilatiestaat, ontvangen d.d. 06-08-2021;
86. Visual 1, ontvangen 02-05-2022;
87. Visual 2, ontvangen 02-05-2022;
88. Quickscan flora en fauna, Eeneind-West te Nuenen (2104-123-IK-01, versie 0), d.d. 1 juni 2021, Tritium Advies;
89. Aanvullend ecologisch onderzoek beschermde soorten-Business Park Nuenen (2107-062-ERO-02, versie 0), d.d. 22 augustus 2022, Tritium Advies;
90. Activiteitenplan soorten Business Park Nuenen (2107-062-ERO-62, versie 0), d.d. 22 augustus 2022, Tritium Advies;
91. Notitie Aanvullende vragen (NIRP20230246) d.d. 31 januari 2024, NatuurInclusief;
92. E-mail Z 181465 aanvulling met verbodsbepaling VVGB Eeneind-West, d.d. 25 maart 2024;
93. Tekening S01 situatie verkaveling, ontvangen 1 mei 2025.



## 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 de aangeleverde constructieve gegevens schriftelijk hebben goedgekeurd.

- Het plan voldoet onder de volgende voorwaarden aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit, zie ook **bijlage 4** (Advies VRBZO d.d. 01-05-2025) bij deze vergunning:
  - *Bluswatervoorziening*  
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.
  - *Verplaatsen brandmeldcentrale (BMC)*  
Wij willen u er op wijzen dat de BMC eenvoudig bereikbaar moet zijn. Nu lijken ze in een soort opslagruimte geplaatst te worden en dan ook nog aan de achterzijde in de ruimte. Waak ervoor dat de BMC door het plaatsen van spullen in de ruimte niet meer bereikbaar is.
  - *Brandslanghaspels*  
De aanwezige brandslanghaspels dienen het gehele vloeroppervlak te bestrijken.
  - *Oplaadpunten*  
Op dit moment zijn de parkeerplaatsen waar elektrische voertuigen opgeladen kunnen worden tegen de gevel gesitueerd. Gezien het feit dat het opladen zelf een risico voor het ontstaan van brand vormt, adviseren wij u deze oplaadplaatsen niet tegen de gevel te situeren. Het gaat hier om een gesprinklerd pand, maar juist bij dit soort panden is het wegnemen van risico's op brand bij de gevels raadzaam.





- 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.
- De landschappelijke inpassing binnen het plangebied en de groene zoom, zoals weergegeven in het groenplan business Park Nuenen (zie **bijlage 5** bij deze vergunning) dient uiterlijk binnen 2 jaren na gereedkomen van de bouw te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.
- Het pand mag pas in gebruik worden genomen, nadat is aangetoond dat het beoogde gebruik geen onevenredige nadelige effecten heeft op de ecologische hoofdstructuur voor wat betreft de stikstofdepositie.
- De voorschriften uit paragraaf '2.8 Voorschriften' uit de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant afgegeven verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), d.d. 1 mei 2024 (kenmerk: Z/181465-375567) zijn van overeenkomstige toepassing en dienen nageleefd te worden (zie **bijlage 6** bij deze vergunning).

De gegevens die in een later stadium noodzakelijk zijn, kunt u aanleveren via het e-mailadres: [omgevingsvergunning@nuenen.nl](mailto:omgevingsvergunning@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 Wnb (artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder i jo. artikel 2.2aa aanhef en onder b van het Bor).

Eenieder heeft zienswijzen in kunnen dienen tegen het ontwerpbesluit op grond van artikel 3.12 lid 5 van de Wabo.

### Ter inzage legging

Vanaf 24 juni 2024 heeft de ontwerpbeschikking zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen daartegen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In totaal zijn er circa 1500 zienswijzen kenbaar gemaakt.

Aanvullend hebben de onderstaande stukken (de bijlagen bij de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 mei 2024 afgegeven verklaring van geen bedenkingen in het kader van Wet natuurbescherming) vanaf 25 februari 2025 voor een periode van twee weken ter inzage gelegen:

1. Quickscan flora en fauna, Eeneind-West te Nuenen (2104-123-IK-01, versie 0), d.d. 1 juni 2021, Tritium Advies;



2. Aanvullend ecologisch onderzoek beschermde soorten-Business Park Nuenen (2107-062-ERO-02, versie 0), d.d. 22 augustus 2022, Tritium Advies;
3. Activiteitenplan soorten Business Park Nuenen (2107-062-ERO-62, versie 0), d.d. 22 augustus 2022, Tritium Advies;
4. Notitie Aanvullende vragen (NIRP20230246) d.d. 31 januari 2024, NatuurInclusief;
5. E-mail Z 181465 aanvulling met verbodsbepaling VVGB Eeneind-West, d.d. 25 maart 2024.

Op deze stukken zijn ook zienswijzen binnengekomen.

De ingediende zienswijzen zijn gebundeld en samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de nota van zienswijzen, zie **bijlage 7** bij deze vergunning.

#### Ontvankelijkheid

De aanvraag is volledig en in behandeling genomen.

#### **Toetsing**

##### Bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op gronden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015'. De gronden hebben de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en (gedeeltelijk) 'Waterstaat – beschermingszone watergang'. Het plan voldoet aan de gebruiksregels van dit bestemmingsplan, maar voldoet niet geheel aan de bouwregels.

Artikel 3.2.2 aanhef en onder d en artikel 3.2.4 aanhef en onder d van de planregels bepalen dat de bouwhoogte binnen de zones '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 zones 'Zone Collse Hoefdijk' en 'Zone buitengebied' is gelegen en een bouwhoogte hebben van 14 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de maximale bouwhoogte van 12 meter uit artikel 3.2.2 aanhef en onder d en artikel 3.2.4 aanhef en onder d van de planregels.

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 van de planregels in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waardoor onder voorwaarden een bouwhoogte van maximaal 14 meter kan worden toegestaan binnen de zones 'Zone buitengebied' en 'Zone Collse Hoefdijk'. De precieze begrenzing van de zones blijkt niet duidelijk uit het bestemmingsplan, waardoor ervoor is gekozen om de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet toe te passen.

##### Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan

Vervolgens is onderzocht of met toepassing van de mogelijkheden genoemd in artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 2° van de Wabo jo. artikel 2.7 Bor toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Het betreft een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom en voldoet daarmee aan





artikel 4 lid 1 van bijlage II Bor.

De begripsomschrijvingen van de zones 'Collse Hoefdijk', 'Middengebied' en 'Buitengebied' zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' niet volledig sluitend (zie de artikelen 1.48 t/m 1.50 van de planregels). Niet duidelijk is waar bijvoorbeeld de 'zone Collse Hoefdijk' precies eindigt en waar de 'zone middengebied' precies begint. Wel duidelijk is dat de planwetgever heeft beoogd om, onder voorwaarden, een gebouw met een maximale bouwhoogte van 14 meter mogelijk te maken in die gebieden waar een maximale bouwhoogte van 14 meter niet rechtstreeks is toegestaan (zie hiervoor de binnenplanse afwijkingsregeling in artikel 3.4.3 van de planregels).

Gelet op het bovenstaande wordt de aangevraagde bouwhoogte van 14 meter vergund met toepassing van de zogenoemde kruimelgevallenregeling (artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo). Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt aangesloten bij de voorwaarden voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingsregeling uit artikel 3.4.3 van de planregels, aangevuld met de te verwachten verkeerseffecten van het toestaan van een bouwhoogte van 14 meter in plaats van 12 meter.

De voorwaarden gesteld in artikel 3.4.3 van de planregels zijn de volgende:

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

*Geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/beeldkwaliteit*

Het plan is beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) en de Dorpsbouwmeester. Beiden hebben een positief advies gegeven met de voorwaarde dat er voor start bouw nog enkele zaken voorgelegd worden, zoals in de vergunning omschreven onder 'Voorschriften' en 'Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK)'.

Het initiatief is meerdere malen besproken en op verschillende onderdelen aangepast naar aanleiding van de besprekingen. In overeenstemming met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan heeft dit geleid tot een ontwerp waarbij de gevels een afwisseling tonen van geprofileerde sandwichplaat en licht doorlatende stroken. De hoekkantoren met afgeronde hoeken leveren een welkome verbijzondering van de zeer grote opslagvolumes. Het TRK en de Dorpsbouwmeester hebben geen bezwaar tegen het oprekken van de bouwhoogte (van 12 meter naar 14 meter) voor een deel van de gebouwen. Ten opzichte van de zeer forse gevellengtes van de gebouwen speelt de hoogte van deze gevels namelijk een ondergeschikte rol.



De adviezen van TRK en de Dorpsbouwmeester zijn zorgvuldig tot stand gekomen en zijn door het college overgenomen. De adviezen zijn als **bijlage 9 en 10** bij deze vergunning gevoegd.

*Geen onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden, danwel de ecologische hoofdstructuur*

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. Ten opzichte van de zeer forse gevellingtes van de gebouwen speelt de hoogte van deze gevels een ondergeschikte rol.

*Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en geen onevenredige schade aan belangen van derden*

De gronden direct aangrenzend aan het bouwplan bestaan hoofdzakelijk uit bedrijventerrein en agrarische gronden. Op een grotere afstand (meer dan 100 meter) liggen enkele woningen. Het toestaan van een bouwhoogte van 14 meter heeft geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden tot gevolg. Ook is er geen sprake van onevenredige schade aan belangen van derden.

*Noodzaak vanuit de bedrijfsvoering*

Standaardisatie is het levensbloed van de logistieke sector. De impact van standaarden zoals de TEU-container, de K28 sprinkler en de Euro-pallet bepalen niet alleen hoe producten worden vervoerd en opgeslagen, maar ook de hoogte van gebouwen. Het sprinkler K28 model draagt een internationaal keurmerk en wordt zodoende door verzekeringsmaatschappijen erkend voor brandverzekering. De hoogte van 14 meter is afgestemd op het K28 sprinklermodel en de stellinghoogte. Zie in dit verband bijvoorbeeld de pagina's 84 t/m 87 van het advies (X)XL-verdozing van het College van Rijksadviseurs van oktober 2019.

*Verkeerseffecten toestaan grote bouwhoogte*

De hogere bouwhoogte kan worden benut voor extra opslag door de plaatsing van hogere stellages in deze delen. Met de hogere bouwhoogte kan in de betreffende delen één tot twee extra lagen pallets opgeslagen worden. De hogere stellages, en hiermee extra opslag van goederen, kunnen theoretisch gezien een mogelijke invloed hebben op de verkeersgeneratie.

Om de te verwachten verkeersgeneratie van het toestaan van een grotere bouwhoogte inzichtelijk te krijgen, is Goudappel B.V., gevraagd hierover een advies uit te brengen. Het advies 'Memo Goudappel effect bouwhoogte van 5 mei 2022' is als **bijlage 8** bij deze vergunning gevoegd.

Uit het advies van Goudappel B.V. volgt het volgende. De verkeersgeneratie van functies wordt conform de CROW-systematiek verkeerskundig berekend aan de hand van oppervlakten (bvo) en/of arbeidsplaatsen. Met de extra bouwhoogte blijft het oppervlakte weliswaar gelijk, maar neemt het volume van het distributiecentrum beperkt toe. Een vertaling van het effect van de extra opslag naar verkeersgeneratie is op basis van de standaard verkeerskundige uitgangspunten hiermee niet te maken. Mocht sprake zijn van een effect op de verkeersgeneratie dan zal zich dat uiten in extra bewegingen voor





goederenvervoer. Verwacht wordt niet dat de extra pallets leiden tot een toename van personenverkeer, bijvoorbeeld door extra personeel in de hallen. Een exact daadwerkelijk effect van de extra opslagcapaciteit op de goederentransporten is niet exact te bepalen. Een een-op-een vertaling van extra goederen (relatief) naar extra transportbewegingen is niet realistisch. Voor zover al enig effect optreedt is dat beperkt. Uit commerciële overwegingen zal altijd gestreefd worden naar een maximale beladingsgraad van de bestaande goederentransporten en leidt dit niet bij voorbaat tot extra ritten.

Gegeven de beperkte toename van de bouwhoogte en de realisatie hiervan op slechts beperkte delen van de gebouwen, wordt verwacht dat de extra bouwhoogte leidt tot hooguit een minimale toename van goederentransporten. Mocht sprake zijn van een toename dan is deze naar verwachting beperkt en gaat deze op in de algemene verkeersgeneratie van de ontwikkeling; evenals het verkeersbeeld op het omliggende wegennet.

#### *Conclusie*

Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en de verhoging van de maximale bouwhoogte (van 12 meter naar 14 meter) is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan met een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 2° van de Wabo jo. artikel 2.7 Bor jo. artikel 4 lid 1 van bijlage II Bor worden verleend.

#### Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK)

Het plan is op 3 mei 2022 aan het TRK voorgelegd. Het TRK heeft in het advies van 3 mei 2022 (met adviesnummer: 11) 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 van het TRK is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen dit advies over. Dit advies is als **bijlage 9** toegevoegd aan deze vergunning.

#### 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' van deze vergunning. Wij nemen dit advies en de door de dorpsmeester voorgedragen voorschriften over. Dit advies is als **bijlage 10** toegevoegd aan deze vergunning.

#### 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.

#### Verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming (Wbn), onderdeelsoortenbescherming

Als voor een activiteit, naast een omgevingsvergunning voor bouwen, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a, b en c, van de Wabo, ook een vergunning of ontheffing in het kader van de Wnb nodig is, kan de aanvrager kiezen of hij deze trajecten afzonderlijk of gecoördineerd wil doorlopen. Als er op het moment van het besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning nog geen vergunning of ontheffing op grond van de Wnb is gevraagd of verleend, bestaat op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder i van de Wabo in samenhang met artikel 2.2aa van het Bor de verplichting om tegelijkertijd voor die activiteit een toestemming als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder i van de Wabo aan te vragen.

De aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij, als bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning, op 25 augustus 2022 doorgestuurd naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb), onderdeel soortenbescherming, af te geven voor de voorgenomen activiteiten. Dit verzoek is door Gedeputeerde Staten ontvangen op 30 augustus 2022.

De vvgb is op 1 mei 2024 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant afgegeven (met kenmerk: Z/181465-375567). Uit deze vvgb volgt dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van de drie distributiecentra op de onderhavige locatie. De voorschriften uit de afgegeven vvgb (zie paragraaf 2.8 'Voorschriften' van de vvgb) verbinden wij ook als voorschriften aan dit besluit, zoals onder 'Voorschriften' hiervoor is opgenomen. De vvgb is bijgevoegd als **bijlage 6** bij deze vergunning.

#### Conclusie

De aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan bovenstaande toetsingsgronden. De aangevraagde omgevingsvergunning wordt dan ook verleend.





### **Leges**

Informatie over de leges is als **bijlage 2** bij deze vergunning bijgevoegd.

### **Informatie over bouwen**

In **bijlage 3** (Informatie bij verleende omgevingsvergunning) bij deze vergunning kunt u meer informatie over bouwen vinden.

Nuenen, 12 mei 2025

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

mr. drs. H.P.C. Verbruggen

de burgemeester,

mr. dr. M.M. van Toorenburg

### **Bijlagen:**

1. Informatie over instellen van beroep
2. Informatie over leges
3. Informatie bij verleende omgevingsvergunning
4. Advies VRBZO d.d. 01-05-2025
5. Groenplan Business Park Nuenen (tweede uitgave 28-4-2022)
6. Verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming
7. Nota van zienswijzen
8. Memo Goudappel effect bouwhoogte van 5 mei 2022
9. Advies van TRK van 3 mei 2022
10. Advies van dorpsbouwmeester van 2 mei 2022



## Bijlage 1

### Niet eens met het besluit?

Dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief beroep instellen. U doet dat in de vorm van een brief. Deze stuurt u naar de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

In het beroepschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam en adres;
- de datum van verzending;
- uw handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- een uitleg waarom u beroep instelt.

In plaats van een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt, kunt u ook een kopie van het besluit meezenden.

Voor de behandeling van het beroepschrift moet u griffierecht betalen.

### Wat u kunt doen in spoedeisende gevallen?

Een beroepschrift schorst niet de werking van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat de omgevingsvergunning ook al uitgevoerd mag worden. Echter, als u kunt aantonen dat het besluit grote gevolgen voor u heeft, dan kunt u in spoedeisende gevallen een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Het vragen van een voorlopige voorziening kan alleen als u ook beroep hebt ingesteld. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuurt u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis. U betaalt hiervoor griffierecht.

### Meer informatie

U kunt het beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde Rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. U kunt ook contact opnemen met de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch. Het telefoonnummer is 088 - 361 61 61.





## Bijlage 2

### Informatie over leges

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

Gebruiksfunctie: Industriefunctie  
Gebruiksoppervlakte: 159.775 m<sup>2</sup>

Gebruiksfunctie: Bijeenkomstfunctie  
Gebruiksoppervlakte: 1.351 m<sup>2</sup>

Gebruiksfunctie: Kantoorfunctie  
Gebruiksoppervlakte: 3.242 m<sup>2</sup>

De leges worden geheven door de heffingsambtenaar. De factuur treft u bij de begeleidende brief bij deze vergunning aan. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.