



Wijziging omgevingsplan 'Eeneind/Berkenbos (opslag en gebruik voor meerdere bedrijven) – voorrangsregels' - vaststelling

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2025;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Omgevingswet;

B E S L U I T :

Artikel I

De omgevingsplanwijziging 'Eeneind/Berkenbos (opslag en gebruik voor meerdere bedrijven)- voorrangsregels' zoals die is te lezen in bijlage A bij dit besluit en met de onderbouwing zoals die staat beschreven in de motivering met bijbehorende nota van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na de bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 6 november 2025.

*de griffier,
J. Oostdijk
de voorzitter,
F.G.F. van Genugten*

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A

A

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 21

[Gereserveerd]

AFDELING 21.1 Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling gelden binnen het werkingsgebied 'Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven'

Artikel 21.2 Voorrangsregel

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

- a. Eeneind 2018, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenEeneind2018-D001, artikel 6.1.1. onder a sub 1 en 2 en artikel 8.1.1 onder a sub 1;
- b. Bedrijventerrein Eeneind, herziening 2014-1, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPEeneindHerz20131-D001, artikel 3.1. onder a sub 1, 2, en 3, artikel 3.1. sub b en artikel 3.1. sub f; en
- c. Nuenen Zuidoost, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenenZuidoost-D001, artikel 5.1.1. onder a sub 1, 2 en 3;

die onderdeel vormen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.

Artikel 21.3 Oogmerken

De regels in deze afdeling 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 21.4 Aanwijzing activiteit: opslag

Als bedrijfsmatige activiteit wordt aangewezen het benutten van bouwwerken of locaties voor het verkopen of verhuren van zelfstandige opslagruimten.

Artikel 21.5 Aanwijzing activiteit: meer dan één bedrijf

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

Artikel 21.6 Gebruiksverboden

Het is verboden om de in artikel 21.4 en artikel 21.5 aangewezen activiteiten te verrichten, voor zover deze nog niet plaatsvinden sinds 18 juli 2024 binnen het werkingsgebied 'Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven'.

B

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Informatieobjecten

Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven /join/id/regdata/gm0820/2025/locatie-groep_8e545b7d251c43a496a0c9775cc361e9/nld@2025-12-08;1

C

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

BIJLAGE I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

~~In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.~~

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw. Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

straatpeil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die

periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO₂, en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aan aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden – als onderdeel van het omgevingsplan – geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».



Bijlage I Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen OP Eeneind Berkenbos verzamelgebouwen opslag

Motivering

Motivering – thematische wijziging van het omgevingsplan Eeneind en Berkenbos, gemeente Nuenen

Bedrijventerrein Eeneind en Berkenbos

De gemeente Nuenen werkt aan een kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen Eeneind en Berkenbos en streeft naar een toekomstbestendig, veilig en aantrekkelijk bedrijventerrein. Om deze reden gaat de gemeente zuinig om met de beschikbare ruimte en wil zij ongewenste ontwikkelingen tegengaan.

De gemeente ontving regelmatig initiatieven voor het realiseren van bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen of voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Deze initiatieven vindt de gemeente onwenselijk en de gemeente streeft naar het in standhouden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte en een groter gebruiksoppervlak op bedrijventerrein Eeneind, en kleinere en lichtere activiteiten op bedrijventerrein Berkenbos. Ook streeft de gemeente naar een bedrijventerrein met een uitstraling die past bij het beoogde straat- en bebouwingsbeeld. Een veelheid van units, opslag- en/of garageboxen of kleine bedrijfspanden in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw leidt vaak tot verrommeling van een bedrijventerrein en er vinden dan meer verkeersbewegingen plaats dan bij één groot bedrijf.

De gemeente Nuenen heeft per 18 juli 2024 via een voorbereidingsbesluit een verbod ingesteld op:

- het gebruik van een gebouw of locatie voor opslag; en
- het gebruik van een gebouw of locatie voor meer dan één afzonderlijk bedrijf.

Dit verbod geldt op zowel bedrijventerrein Eeneind als Berkenbos ter plaatse van de bestemmingen “Bedrijventerrein” (Eeneind en Berkenbos) en “Gemengd” (Eeneind). In sommige gevallen kan ervoor worden gekozen om toch medewerking te verlenen aan een dergelijk initiatief, maar dan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Zo houdt de gemeente meer regie.

Op Berkenbos en ter plaatse van de bestemming “Gemengd” op Eeneind is na afweging mogelijk meer ruimte voor dynamiek in de bedrijvigheid.

Op beide bedrijventerreinen kan eventueel medewerking worden verleend aan een BOPA voor de nieuwvestiging van een bedrijf in een bestaand gebouw dat al wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één afzonderlijk bedrijf. Hierbij geldt dat het initiatief in ieder geval van meerwaarde moet zijn voor het bedrijventerrein. Ook moet er sprake zijn van efficiënt ruimtegebruik van het gebouw of de locatie, het nieuwe gebruik moet passend zijn in het gebouw of op de locatie en er mag geen overlast op de omgeving ontstaan. De keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een BOPA wordt gemaakt op basis van regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een afweging waarbij de gemeente maatwerk levert en is zeker geen recht.

Een voorbereidingsbesluit gaat vooraf aan een wijziging van het omgevingsplan en verstrijkt na een termijn van 1 jaar en 6 maanden. Om aan het verbod doorwerking te geven in het omgevingsplan, is een thematische wijziging van het omgevingsplan binnen deze termijn benodigd. Daarin voorziet deze wijziging van het omgevingsplan. In deze thematische omgevingsplanwijziging zijn alleen de regels van het geldende bestemmingsplan gewijzigd middels voorrangsregels^[4].

Wijziging van het omgevingsplan

De regels die nodig zijn om het verbod op het gebruik van een gebouw of locatie voor de opslag en/of voor meer dan één afzonderlijk bedrijf op bedrijventerreinen Eeneind en Berkenbos mogelijk te maken zijn in de omgevingsplanwijziging in hoofdstuk 21 opgenomen. De regels uit de bruidsschat (hoofdstuk 22) blijven onaangetast.

Er is voor gekozen deze regels op te nemen in een afzonderlijk hoofdstuk waarbij de betreffende regeling alleen van toepassing is binnen het werkingsgebied ‘Vorrangsregels bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen Eeneind en Berkenbos’. In wezen wordt door deze omgevingsplanwijziging een extra gebruiksverbod toegevoegd aan de overige regels van het omgevingsplan.

^[4] In de Omgevingswet is bepaald dat regels uit het oude bestemmingsplan alleen allemaal tegelijk kunnen vervallen. De gemeente mag niet zomaar losse regels schrappen of laten vervallen. De gemeente kan nieuwe regels opstellen die voorrang hebben op de oude regels: voorrangsregels. Deze bepaling is opgenomen zodat gemeenten uiteindelijk alle bestemmingsplannen overzetten in één omgevingsplan.



Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 27 mei 2025 tot en met 7 juli 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is het ontwerp omgevingsplan op onderdelen aangepast. Ook zijn er ambtelijk enkele tekstuele aanpassingen gedaan. De aanpassingen zijn te lezen in de nota van zienswijzen behorende bij het vaststellingsbesluit.