

Notitie Aanvraag omgevingsvergunning bouwen - DAF Trucks NV - BESS

Project	: DAF Trucks NV - BESS (energieopslagsysteem)
Projectnummer	: 20252233
Documentnummer	: 20252233-070-NO-001
Datum	: 18 december 2025
Status	: Definitief
Versie	: A
Classificatie	: Openbaar
Opgesteld door	: [REDACTED]
Projectverantwoordelijke	: [REDACTED]

1. Inleiding

1.1. Algemeen

DAF Trucks NV (hierna DAF) is voornemens drie energieopslagsystemen (EOS) te realiseren aan de Hugo van der Goeslaan 1 te Eindhoven. Zie onderstaande figuur.



Figuur 1: Bovenaanzicht DAF terrein Eindhoven met locatie EOS'en in groen.

In onderhavige notitie wordt een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen aangevraagd. Hierin wordt de omgevingsplanactiviteit aangevraagd en onderbouwd.

Parrallel aan deze notitie is een notitie geschreven om de milieuaspecten te onderbouwen en dat sprake is van een wijziging die geen aanzienlijke nadelige effecten heeft op de gezondheid van de mens of het milieu.

1.2. De bouwnip

De Omgevingswet maakt bij het bouwen van een bouwwerk onderscheid tussen een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Deze scheiding wordt 'de knip' genoemd.

Technische bouwactiviteit

De technische bouwactiviteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van een bouwwerk.

Door de knip vervalt de aanwijzing van vergunningsvrije bouwwerken voor de technische bouwactiviteiten. Onder de Omgevingswet wijst het Rijk vergunningplichtige en meldingsplichtige technische bouwactiviteiten aan.

Omgevingsplanactiviteit

Het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit ofwel de omgevingsplanactiviteit, gaat over de toets van de aanvraag aan de regels voor de fysieke leefomgeving. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Er zijn ook regels over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de toegekende functies aan locaties. De ruimtelijke regels voor het bouwen van bouwwerken staan in het omgevingsplan. Het Rijk wijst in artikel 2.29 van het Bbl vergunningvrije gevallen aan voor bouwwerken.

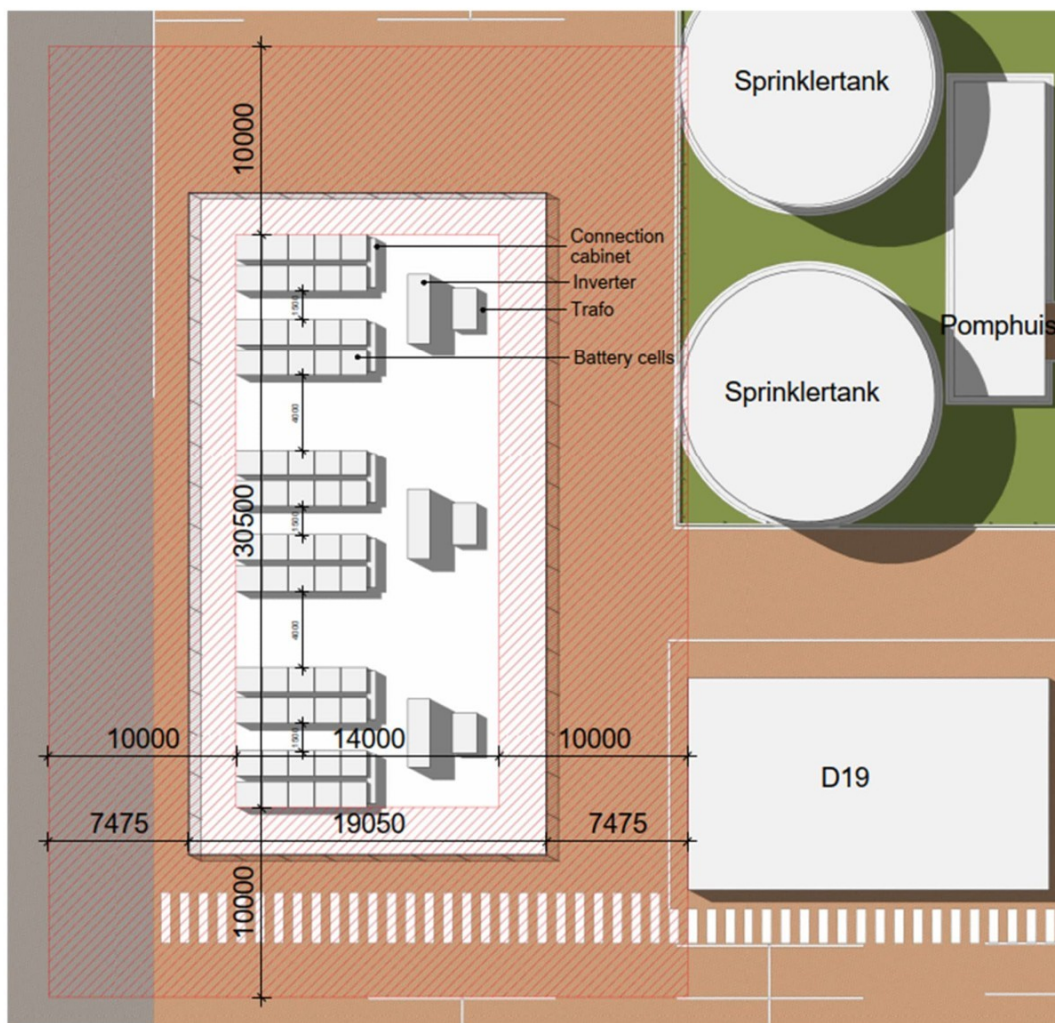
2. Aanvraag bouwactiviteit

2.1. Projectlocatie

De ontwikkeling betreft drie EOS'en die op een omheind terrein van circa 25 bij 40 meter komen te staan. De EOS'en hebben een totale opslag van 6 MWh (3 x 2 MWh) en een hoogte van circa 3,8m (omvormers), zie onderstaande figuren



Figuur 2: Voorbeeld: 3D-impressie EOS



Figuur 3: Bovenaanzicht EOS'en en omheining.

2.2. Technische bouwactiviteit

2.2.1. Vergunningplicht

De technische regels voor het bouwen van bouwwerken staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De EOS'en zijn te definiëren als "bouwwerken met een dak". Het Bbl beschrijft de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken met een dak (artikel 2.25), zie onderstaand.

Artikel 2.25. (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken met een dak)

3     

Het verbod, bedoeld in [artikel 5.1, tweede lid, van de wet](#), om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:

- a. niet op de grond staat;
- b. hoger is dan 5 m;
- c. bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
- d. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- e. als gevolg van de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt; of
- f. een bouwwerk is waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt.

De EOS'en krijgen een maximale hoogte van ca. 3,8 m; derhalve zijn de EOS'en conform artikel 2.25 van het Bbl voor de technische bouwactiviteit vergunningsvrij.

De omheining is te definiëren als "bouwwerken zonder dak". Het Bbl beschrijft de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken zonder dak (artikel 2.26), zie onderstaand.

Artikel 2.26. (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken zonder dak)

2     

- 1 Het verbod, bedoeld in [artikel 5.1, tweede lid, van de wet](#), om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een bouwwerk zonder dak en dat bouwwerk:
 - a. hoger is dan 5 m;
 - b. ondergronds is gelegen; of
 - c. de draagconstructie of de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten wijzigt.

De omheining wordt lager dan 5 meter, op basis van artikel 2.26 van het BBI geldt geen vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit.

2.3. Omgevingsplanactiviteit

2.3.1. Vergunningplicht

In artikel 5.8 van het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven is de vergunningplicht voor bouwactiviteiten opgenomen, zie onderstaand:

Paragraaf 5.2.2 Vergunningplicht bouwen, in stand houden en gebruiken bouwwerk

Artikel 5.8 Vergunningplicht bouwwerken

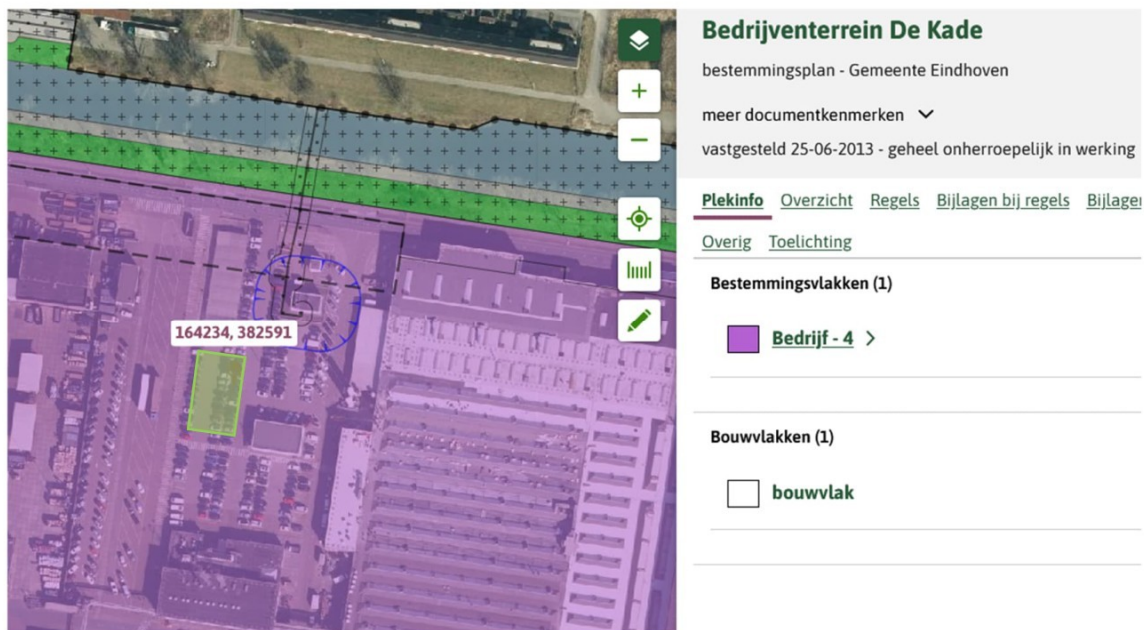
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een [omgevingsplanactiviteit bouwwerken](#) te verrichten.

In artikel 5.15 van het Omgevingsplan zijn uitzonderingen opgenomen voor de vergunningplicht. Eveneens zijn in artikel 2.29 van het Bbl vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken opgenomen.

De bouwactiviteiten van deze ontwikkeling voldoen niet aan de uitzonderingen uit artikel 5.15 van het Omgevingsplan en zijn eveneens niet genoemd als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit in artikel 2.29 van het Bbl. Derhalve geldt er een vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.8 van het Omgevingsplan.

2.3.2. Toets Omgevingsplan

De ruimtelijke regels voor het bouwen van bouwwerken staan in het omgevingsplan. De planlocatie ligt binnen het vigerend Omgevingsplan "gemeente Eindhoven". Op dit moment is sprake van het tijdelijk omgevingsplan (welke onder andere de bruidsschat bevat (hoofdstuk 22)), waarbij eveneens de regels gelden uit het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Kade" (25-06-2013 geheel onherroepelijk), Paraplubestemmingsplan waterberging (24-11-2020) en Paraplubestemmingsplan archeologie 2023 (23-01-2024).



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Kade" met de beoogde locatie in groen.

Conform dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming 'Bedrijf - 4' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'.

In onderstaande tabel zijn de voorgenomen ontwikkelingen van DAF getoetst aan het vigerende plannen:

Bestemmingsplan	Ontwikkeling DAF
Bedrijventerrein De Kade (25-06-2013 geheel onherroepelijk)	
Artikel 6 Bedrijf - 4	
6.1 Bestemmingsomschrijving	
De voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven behorende tot de categorieën 2 tot en met 4.2 zoals genoemd in de "Lijst van bedrijfsactiviteiten", met uitzondering van risicovolle inrichtingen, zelfstandige kantoorvestigingen en detailhandel; b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn de voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden tevens bestemd voor een geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichting zoals genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten onder SBI code 291.2; c. productiegebonden detailhandel deel uitmakend van bedrijven vermeld onder a. en b., met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;	De ontwikkeling past hierbinnen: De ontwikkeling staat ten dienste van DAF en valt onder lid i en k.

d. kantooractiviteiten, voorzover deel uitmakend van en ondergeschikt aan de bedrijven vermeld onder a. en b.; met de daarbij behorende: e. wegen, erven en terreinen; f. parkeervoorzieningen; g. groenvoorzieningen; h. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie; i. infrastructurele voorzieningen; j. waterhuishoudkundige voorzieningen; k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	
6.2 Bouwregels	
6.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2,5 m; b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame is 5,5 m; c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m.	De ontwikkeling voldoet hieraan. De ontwikkeling betreft niet betreedbare EOS'en met een maximale hoogte van ca. 3,8m. De omheining wordt lager dan 2,5m.
Paraplubestemmingsplan archeologie 2023 (23-01-2024 - geheel onherroepelijk)	
Artikel 9 Waarde - Archeologie 6	
9.2 Bouwregels	
9.2.1 Bouwverbod	
Op de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van: a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 2.500 m² van de grond wordt geroerd; b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 2.500 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.	De ontwikkeling voldoet hieraan. De totale oppervlakte van het terrein voor de EOS'en beslaat ca. 1.000m², daarmee blijft de ontwikkeling ver onder de 2.500m² genoemd onder lid a.
9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	
9.4.1 Vergunningvereiste	
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² uit te voeren: a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen; b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem; c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren; d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen; e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd; f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, zoals boomteelt en graszodenteelt; g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond; h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;	De ontwikkeling voldoet hieraan. Het uit te voeren werk beslaat minder dan 2.500m².

i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand; j. het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt; k. het aanbrengen van verhardingen.	
Paraplubestemmingsplan waterberging (24-11-2020 geheel onherroepelijk)	
Artikel 4 Algemene procedureregels	
4.2 Voorwaardelijke verplichting waterbergingen 1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid; 2. De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van de beleidsregel " <i>Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen</i> " behorende bij de bijlage uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022, gepubliceerd op 3 december 2019 (Gemeentebblad 2019, 292183); 3. Als de onder lid 2 bedoelde (beleids)regelingen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.	In artikel 4.2. lid b wordt verwezen naar " <i>Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen</i> ". Conform lid 3 is de regeling gewijzigd en dient rekening gehouden te worden met "Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven", zie paragraaf 2.3.4.

2.3.3. Participatie

Bij een aanvraag moet worden aangegeven of en welke belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen) bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, en zo ja, hoe zij zijn betrokken en wat hiervan de resultaten zijn (artikel 7.4 van de Omgevingsregeling).

Er heeft geen participatie plaatsgevonden als bedoeld in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling.

2.3.4. Klimaat-robuust en parkeren

De groenopgave en waterberging van ontwikkelingen worden geregeld in "Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven". Uitgangspunt voor toepassing van de Beleidsregel zijn ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn in basis gedefinieerd als een functie of activiteit die op grond van het vigerende omgevingsplan niet is toegelaten. De EOS-en zijn toegelaten op basis van het vigerende omgevingsplan. Groenopgave en waterberging zijn derhalve in beginsel niet aan de orde.

Note:

Binnen de bedrijfslocatie van DAF zijn momenteel een viertal projecten lopende. Dit betreft de realisatie van een nieuwe sprinklergebouw, een tweetal fietsenstallingen aan de zijde Geldropseweg, herinrichting truckfabriek (met gebouwuuitbreiding) en onderhavige aanvraag EOS.

Voor deze 4 projecten wordt een integraal beschouwd:

- Groenopgave (grijs voor groen // compensatieplan)
- Waterberging
- Parkeren.

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat er sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen op het terrein van DAF, als uitgewerkt in notitie 07667-57718-08 van Cauberg-Huygen (26-6-2023) van 616 parkeerplaatsen. Ten gevolge van het realisatie van de EOS-en komen 36 parkeerplaatsen te vervallen. Hiermee resteert een overschot van 580 parkeerplaatsen.

2.3.5. Flora en fauna

Het terrein is reeds in gebruik als volledig verhard parkeerterrein. Derhalve heeft de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor flora- en fauna aspecten.