

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijventerrein	10
Artikel 4	Waterstaat-Beschermingszone watergang	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Anti-dubbelregel	21
Artikel 6	Algemene procedureregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 7	Overgangsrecht	23
Artikel 8	Slotregel	24
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Principe kavelmaten	
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan	
Bijlage 4	Primaire en secundaire strook landschappelijke inpassing	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind West 2015' met identificatienummer NL.IMRO.0820.BPEeneindWest2015-D001 van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel;

1.5 alzijdig

bebouwing waarbij de voor-, zij- en achterkanten wat betreft uiterlijke verschijningsvorm niet of nauwelijks van elkaar te onderscheiden zijn als gevolg van eenzelfde gevelbehandeling en/of materiaalgebruik;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.8 bestaand

- bij bouwwerken: aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan; als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat mag worden opgericht krachtens een vóór het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;

1.14 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.15 buitengebied

aan het plangebied grenzende gronden behorende tot het Dommelbeekdal, Eindhovens Kanaal of agrarisch buitengebied;

1.16 caravan

een niet omgevingsvergunning-plichtige ruimte die in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd is voor het genieten van recreatief verblijf;

1.17 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.19 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in auto's boten, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en -werktuigen, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de vervaardiging, opslag en uitstraling;

1.20 ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- a. bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones hiertussen;
- b. landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden);
- c. grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

1.21 eerstelijns bebouwing

bebouwing direct grenzend aan de in de planregels bedoelde zones (1.48 zone buitengebied, 1.49 zone Collse Hoefdijk of 1.50 zone middegebied);

1.22 faciliterende dienstverlening

uitsluitend voor op Eeneind gevestigde bedrijven gerichte dienstverlening op het gebied van kopiëren, postverzorging e.d. dan wel beschikbaar stellen van faciliteiten voor vergaderingen, presentaties e.d.;

1.23 fysieke veiligheid

de mate van afwezigheid van potentiële oorzaken van een gevaarlijke situatie of de mate van aanwezigheid van beschermende maatregelen tegen deze potentiële oorzaken;

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.26 hoofdontsluiting

primaire ontsluiting van het plangebied op de Collse Hoefdijk ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

1.27 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

1.28 kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bvo van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bvo meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bvo van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.29 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur;

1.30 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen die buiten het gebouw uitsteken, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken;

1.31 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.32 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.33 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.34 pand

de kleinste bij totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 paviljoen(achtige setting)

het bedrijfsgebouw is als paviljoen gesitueerd in een (parkachtige) groenzone grenzend aan het buitengebied. Het gebouw is alzijdig vormgegeven en grenst zowel aan het buitengebied als aan de openbare weg.

1.36 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.37 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 rijstrook

gedeelte van de rijbaan of weg dat gemarkeerd wordt door een doorgetrokken of onderbroken streep, breed genoeg om gebruikt te kunnen worden door motorvoertuigen op meer dan 2 wielen;

1.39 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.40 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 sociale veiligheid

bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte;

1.42 tent

een in hoofdzaak uit textiel of uit daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

1.43 voorgevel

de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbare gebied;

1.44 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.45 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze gelden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan;

1.46 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.47 zijgevel

een gevel van een hoofdgebouw niet zijnde een voor- of achtergevel;

1.48 zone buitengebied

gronden met bebouwing grenzend aan het Dommelbeekdal, Eindhovens Kanaal of agrarisch buitengebied;

1.49 zone Collse Hoefdijk

gronden met bebouwing grenzend aan de Collse Hoefdijk.

1.50 zone middengebied

gronden niet behorende tot de zone met bebouwing langs de Collse Hoefdijk of buitengebiedzone.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het bebouwingspercentage

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in categorie 2 t/m 4.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels), en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven van maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijven van maximaal categorie 3.2 zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' uitsluitend bedrijven van maximaal categorie 4.1 zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' uitsluitend bedrijven van maximaal categorie 4.2 zijn toegestaan;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en 'bedrijf tot en met categorie 4.2' tevens risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits:
 - de 10⁶-contour van het plaatsgebonden risico de bouwperceelsgrens van de inrichting niet overschrijdt, tenzij deze contour buiten de bouwperceelsgrens over water of openbaar groen ligt;
 6. geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgezonderd zijn.
- b. faciliterende dienstverlening;
- c. berging en afvoer van hemelwater;
- d. verkeersdoelinden, waaronder begrepen calamiteitenverkeer, en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'pad', het behoud van het bestaande onverharde pad bedoeld is, met inachtneming en behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke elementen ter plaatse, zijnde de situering van het zandpad met bijbehorende bermen, laanbeplanting en ontwateringssloten. Hierbij zijn maximaal 4 doorkruisingen van het pad, met ieder een maximale breedte van 12,00 meter, ter ontsluiting van het omliggende bedrijventerrein toegestaan;
 2. de hoofdontsluiting van het gebied plaatsvindt binnen de begrenzing ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' met een minimale wegbreedte van 17,00 meter;
 3. voor ontsluitingswegen geldt dat het aantal rijstroken niet meer dan 2 mag bedragen en de breedte per rijstrook maximaal 3,50 meter bedraagt;
 4. voor ontsluitingswegen, niet zijnde de hoofdontsluiting, een minimale wegbreedte van 12,00 meter geldt;
- e. groenvoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen. Waarbij voor parkeervoorzieningen geldt dat deze op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

3.2.2 Zone Collse Hoefdijk

Voor het bouwen van gebouwen in de zone gelegen aan de Collse Hoefdijk gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 50% en maximaal 80%;

- b. de voorgevelrooilijn is gelegen op 7,00 meter uit de naar de openbare weg gekeerde bouwperceelsgrens en 10,00 meter indien gekozen wordt voor een ventweg, waarbij gebouwen in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden;
- c. de afstand van gebouwen tot ten minste één zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,00 meter en maximaal 12,00 meter;
- e. uitgangspunt voor de bepaling van de diepte van de kavels is een veelvoud van A als bedoeld in bijlage 2 Principe kavelmaten, waarbij de maat A staat voor 10,50 meter. Reststroken met maat kleiner dan A hoeven niet via dit principe verkaveld te worden;
- f. de breedte van de kavels wordt bepaald door middel van toepassing van een verhouding tussen breedte en diepte die ligt tussen 1:2 en 1:1 met als resultante een waarde tussen 0,5 en 1, een en ander volgens het principe, zoals weergegeven in bijlage 2 Principe kavelmaten waarin een overzicht is gegeven van kavelmaten gedefinieerd op basis van mogelijke standaardverhoudingen. Reststroken hoeven niet via dit principe verkaveld te worden.

3.2.3 Zone middengebied

Voor het bouwen van gebouwen in de zone middengebied gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 50% en maximaal 80%;
- b. de voorgevelrooilijn is gelegen op 13,00 meter uit de naar de openbare weg gekeerde bouwperceelsgrens voor het representatieve geveldeel en maximaal 20 meter voor het overige geveldeel, waarbij gebouwen met het representatieve deel in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden;
- c. de afstand van gebouwen tot ten minste één zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,00 meter en maximaal 14,00 meter;
- e. bebouwing wordt georiënteerd op de ontsluitingsweg;
- f. uitgangspunt voor de bepaling van de diepte van de kavels is een veelvoud van A als bedoeld in bijlage 2 Principe kavelmaten, waarbij de maat A staat voor 10,50 meter. Reststroken met maat kleiner dan A hoeven niet via dit principe verkaveld te worden;
- g. de breedte van de kavels wordt bepaald door middel van toepassing van een verhouding tussen breedte en diepte die ligt tussen 1:2 en 1:1 met als resultante een waarde tussen 0,5 en 1, een en ander volgens het principe, zoals weergegeven in bijlage 2 Principe kavelmaten waarin een overzicht is gegeven van kavelmaten gedefinieerd op basis van mogelijke standaardverhoudingen. Reststroken hoeven niet via dit principe verkaveld te worden.

3.2.4 Zone buitengebied

Voor het bouwen van gebouwen in de zone buitengebied gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 50% en maximaal 80%;
- b. de voorgevelrooilijn is gelegen op 13,00 meter uit de naar de openbare weg gekeerde bouwperceelsgrens voor het representatieve geveldeel en maximaal 20 meter voor het overige geveldeel, waarbij gebouwen met het representatieve deel in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden;
- c. de afstand van gebouwen tot ten minste één zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,00 meter en maximaal 12,00 meter;
- e. uitgangspunt voor de bepaling van de diepte van de kavels is een veelvoud van A als bedoeld in bijlage 2 Principe kavelmaten, waarbij de maat A staat voor 10,50 meter. Reststroken met maat kleiner dan A hoeven niet via dit principe verkaveld te worden;
- f. de breedte van de kavels wordt bepaald door middel van toepassing van een verhouding tussen breedte en diepte die ligt tussen 1:2 en 1:1 met als resultante een waarde tussen 0,5 en 1, een en ander volgens het principe, zoals weergegeven in bijlage 2 Principe kavelmaten waarin een overzicht is gegeven van kavelmaten gedefinieerd op basis van mogelijke standaardverhoudingen. Reststroken hoeven niet via dit principe verkaveld te worden.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

<i>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	<i>Bouwhoogte maximaal</i>
a. antennes, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;	15,00 meter
b. licht- en andere masten;	8,00 meter
c. terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn in de zones Collse Hoefdijk en buitengebied;	1,00 meter
d. terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn in de zone middengebied;	2,00 meter
e. terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn;	3,00 meter
f. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. geldt dat terreinafscheidingen bij paviljoens in de zone buitengebied niet zijn toegestaan, met uitzondering van een toegangspoort met een maximale bouwhoogte van 1,00 meter ter plaatse van in- en uitritten.	

- g. aanvullend bij het bepaalde onder b geldt voor verlichting (lichtmasten en gevelarmaturen) dat deze in de zone grenzend aan het buitengebied (waaronder mede begrepen de eerstelijns bedrijfsbebouwing), geen onevenredige verstoring mag veroorzaken op beschermd flora- en fauna in het aangrenzende gebied;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor vlaggenmasten het volgende:
1. in de zone Collse Hoefdijk:
 - zijn op eigen grond maximaal 2 vlaggenmasten bij de hoofdentree met een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegestaan;
 2. in de overige zones:
 - zijn op eigen grond maximaal 4 vlaggenmasten bij de hoofdentree met een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegestaan.

3.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. situering van bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- b. situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. situering en afmeting van percelen;
- d. de hoogte van gebouwen;
- e. de inrichting van de gronden waaronder de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;

indien dit noodzakelijk is:

- f. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- g. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- h. ter waarborging van de milieuzonering;
- i. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. ter waarborging van de verkeersveiligheid, sociale en fysieke veiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- k. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 sub a, 3.2.3 sub a en 3.2.4 sub a voor een gewijzigd bebouwingspercentage, mits:

- a. dit, indien een hoger bebouwingspercentage wordt toegestaan, noodzakelijk is vanwege een duurzaam ruimtegebruik op het betreffende perceel;
- b. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
- e. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is.

3.4.2 Bouwen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 sub b, 3.2.3 sub b en 3.2.4 sub b voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen voor de voorgevelrooilijn onder de voorwaarden dat:

- a. dit noodzakelijk is in verband met een bijzondere gevelindeling en/ of presentatie van het gebouw;
- b. de afwijking niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- c. de bebouwing geen afbreuk doet aan de gewenste stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit.

3.4.3 Grotere bouwhoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 sub d en 3.2.4 sub d voor het bouwen van gebouwen met een (gedeeltelijke) bouwhoogte van maximaal 14 meter onder de voorwaarde 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.

3.4.4 Grotere bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.5 sub c voor het bouwen van terreinafscheidings tot een hoogte van maximaal 2,00 meter voor de voorgevelrooilijn en/ of het bouwen van vrijstaande antennes, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte onder de voorwaarde dat:

- a. tegen deze hoogte geen bezwaren bestaan vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/ beeldkwaliteit;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden, danwel de ecologische hoofdstructuur.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik algemeen

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen, met uitzondering van het bepaalde in 3.1, sub a onder 5;
- c. woondoeleinden, waaronder begrepen bedrijfswoningen;
- d. kwetsbare objecten, voor zover gelegen binnen de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico;

- e. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening, dan ingevolge het bepaalde in 3.1 is toegestaan;
- f. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten of detailhandel in volumineuze goederen;
- g. buitenruimteopslag voor de voorgevelrooilijn, waarbij voor percelen grenzend aan de Collse Hoefdijk en percelen grenzend aan het Dommelbeekdal geldt dat geen buitenruimteopslag is toegestaan;
- h. grondgebonden landbouw.

3.5.2 *Strijdig gebruik in verband met landschappelijke inpassing*

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt tevens verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 3.1 sub a, als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan, bijlage 3 bij dit bestemmingsplan, niet is gerealiseerd:

- a. voor 1 januari 2025:
als dit gebruik louter betrekking heeft op de Primaire strook, zoals aangegeven op bijlage 4 bij dit bestemmingsplan;
- b. voor 1 juli 2021:
als dit gebruik betrekking heeft op de Secundaire strook, zoals aangegeven op bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

3.5.3 *Strijdig gebruik in verband met waterberging*

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt tevens verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 3.1 sub a, als de waterberging, zoals beschreven in de rapportage "Roelofs, Waterparagraaf Ontwikkeling bedrijventerrein Eeneind-West, projectnummer 41015123 d.d. 27-11-2012", bijlage bij de bij dit uitwerkingsplan gevoegde toelichting, nog niet is gerealiseerd.

3.5.4 *Strijdig gebruik in verband met stikstofdepositie*

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt tevens verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 3.1 sub a, als dit gebruik onevenredig nadelige effecten heeft op de ecologische hoofdstructuur wat betreft de stikstofdepositie.

3.5.5 *Strijdig gebruik parkeren*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende laad- en losgelegenheid, alsmede in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers op eigen terrein.

3.5.6 *Perceelsinrichting 3 zones*

- a. Naast het bepaalde in 3.2.2 sub b geldt voor percelen in de zone Collse Hoefdijk dat op de gronden gelegen tussen voorgevel en grens van de openbare weg het gebruik als parkeervoorziening niet is toegestaan. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn is uitsluitend het gebruik als groenvoorziening toegestaan, inclusief paden ten behoeve van toegang tot het terrein en/of gebouw;
- b. Naast het bepaalde in 3.2.3 sub b geldt voor percelen in de zone middengebied dat minimaal 20% van de gronden voor de voorgevelrooilijn als groenvoorziening ingericht moeten worden;
- c. Naast het bepaalde in 3.2.4 sub b en 3.5.1 sub g geldt voor percelen gelegen in de zone buitengebied het volgende:
 1. in de situatie dat het gebouw aan overzijde van de weg, die grenst aan het buitengebied, gelegen is, waarbij de voorzijde is gericht op het buitengebied:
 - minimaal 30% van de gronden voor de voorgevelrooilijn moet als groenvoorziening worden ingericht;
 - voor parkeervoorzieningen en buitenruimteopslag:

<i>Parkeren</i>			
	Dommelbeekdal	Eindhovens Kanaal	Buitengebied noordwestzijde
Voor voorgevelrooilijn	Parkeren <u>niet</u> toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan
Naast zijgevel	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan
Achter achtergevel	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan

<i>Buitenruimte opslag</i>			
	Dommelbeekdal	Eindhovens Kanaal	Buitengebied noordwestzijde
Voor voorgevelrooilijn	Opslag niet toegestaan	Opslag niet toegestaan	Opslag niet toegestaan
Naast zijgevel	Opslag niet toegestaan	Opslag toegestaan*	Opslag toegestaan*
Achter achtergevel	Opslag niet toegestaan	Opslag toegestaan*	Opslag toegestaan*

* Mits niet zichtbaar vanaf openbaar- en buitengebied

2. in de situatie dat de achterzijde van het gebouw direct aan het Dommelbeekdal, Eindhovens Kanaal of het noordwestelijk gelegen buitengebied (en voorzijde gericht op zone middengebied) gelegen is:
 - minimaal 20% van de gronden voor de voorgevelgevelrooilijn als groenvoorziening ingericht moet worden;
 - voor parkeervoorzieningen en buitenruimteopslag:

<i>Parkeren</i>			
	Dommelbeekdal	Eindhovens Kanaal	Buitengebied noordwestzijde
Voor voorgevelrooilijn	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan
Naast zijgevel	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan
Achter achtergevel	Parkeren <u>niet</u> toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan

<i>Buitenruimte opslag</i>			
	Dommelbeekdal	Eindhovens Kanaal	Buitengebied noordwestzijde
Voor voorgevelrooilijn	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag <u>niet</u> toegestaan
Naast zijgevel	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag toegestaan*	Opslag toegestaan*
Achter achtergevel	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag toegestaan*	Opslag toegestaan*

* Mits niet zichtbaar vanaf openbaar- en buitengebied

3. in de situatie dat gebouwen, in een paviljoenachtige setting, in de zone tussen de openbare weg en het aangrenzende buitengebied gelegen zijn:
- de zone grenzend aan het buitengebied (tussen gevel en perceelsgrens) moet volledig als groenvoorziening worden ingericht;
 - minimaal 60% van de gronden grenzend aan de zijgevels moet als groenvoorziening ingericht worden;
 - minimaal 30% van de gronden voor de voorgevelgevelrooilijn moet als groenvoorziening ingericht worden;
 - de verkavelingsstructuur in een paviljoenachtige setting dient over één volle lengte (één ononderbroken zijde van de buitengebiedzone van minimaal 5 kavels) te worden voortgezet;
 - voor parkeervoorzieningen en buitenruimteopslag:

<i>Parkeren</i>			
	Dommelbeekdal	Eindhovens Kanaal	Buitengebied noordwestzijde
Voor voorgevelrooilijn	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan
Naast zijgevel	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan
Achter achtergevel	Parkeren <u>niet</u> toegestaan	Parkeren toegestaan	Parkeren toegestaan

<i>Buitenruimte opslag</i>			
	Dommelbeekdal	Eindhovens Kanaal	Buitengebied noordwestzijde
Voor voorgevelrooilijn	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag <u>niet</u> toegestaan
Naast zijgevel	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag toegestaan*	Opslag toegestaan*
Achter achtergevel	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag <u>niet</u> toegestaan	Opslag <u>niet</u> toegestaan

* Mits niet zichtbaar vanaf openbaar- en buitengebied

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfscategorieën

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 sub a ten behoeve van aanpassingen of afwijkingen van de zonegrenzen/ zones, indien:

- a. dit gewenst of noodzakelijk is in verband met de verkaveling/ inpassing van bedrijven;
- b. dit verband houdt met de gronduitgifte/ oppervlakte van bedrijven;
- c. dit verband houdt met de vraag/het aanbod van bedrijfsterreinen;
- d. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de zonering en geen toename van versterking op de ecologische hoofdstructuur ontstaat.

3.6.2 Kwetsbare objecten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.5.1 sub d voor de toevoeging van kwetsbare objecten, uitsluitend in de vorm van kantoren met een oppervlakte kleiner dan 1.500 m² bvo, mits niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶/jaar) of een afstand, zoals bedoeld in artikel 5, derde lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen in samenhang met artikel 2, eerste lid, en artikel 3 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

3.6.3 Plaatsgebonden risicocontour

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 sub a onder 5 voor de ligging van de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶/jaar) of de afstanden als bedoeld in artikel 2 Regeling externe veiligheid inrichtingen buiten het eigen perceel, mits de contour:

- a. niet ligt over kwetsbare objecten;
- b. is gelegen binnen de bestemmingsplangrens dan wel buiten de bestemmingsplangrens, mits deze over water of openbaar groen ligt;
- c. en onder de voorwaarde dat een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'pad' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. veranderingen aan te brengen in de verkavelingslijnen, gemarkeerd door sloten, greppels en beplanting.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 3.7.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van maximaal 4 doorkruisingen, zoals bedoeld in 3.1 sub d onder 1, met dien verstande dat als gevolg van de aanleg hiervan geen overtreding van de Flora- en faunawet mag plaatsvinden;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

3.7.3 *Toepassingscriteria*

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorisch- en landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Waterstaat-Beschermingszone watergang

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de watergang.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de onder 4.1 genoemde functies;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat. Voor de verlening van de omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik algemeen

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken anders dan volgens 4.1 wordt toegestaan.

4.4.2 Recreatief medegebruik

Het gebruik van de gronden voor recreatief medegebruik is toegestaan mits dit geschiedt zonder winstoogmerk en het ter plaatse niet met verbodsborden is verboden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, in overleg met (en toestemming van) de waterbeheerder, via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, mits het gebruik in overeenstemming is met de onderliggende bestemming en blijkt dat de bescherming van de watergang als zodanig overbodig is geworden en/of de afvoer van water adequaat op een andere wijze zal worden verzorgd.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, wijzigen, vervangen of verwijderen van afrastering, bruggen, duikers, kabels, leidingen stuwen of drainage;
- b. het vergroeven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. veranderingen aan te brengen in de verkavelingslijnen, gemarkeerd door sloten, greppels en beplanting.
- d. wijzigen, of dempen van een oppervlaktewater;

- e. het hebben of aanbrengen van (tijdelijke) obstakels;
- f. het lozen of onttrekken van water op of uit het oppervlaktewater;
- g. het inrichten, hebben of wijzigen van wandel- en fietsroutes of ruiterspaden.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 4.5.1 is niet van toepassing op:

- a. de aanleg van maximaal 4 doorkruisingen, zoals bedoeld in 3.1 sub g onder 1, met dien verstande dat aangetoond wordt dat als gevolg van de aanleg de waterbergende functie en onderhoudsmogelijkheden van de watergang niet belemmerd mogen worden;
- b. normaal onderhoud of beheer door, of in opdracht van de beheerder van de watergang;

4.6.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan, in overleg met (en toestemming van) de waterbeheerder, via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, mits blijkt dat de bescherming van de watergang als zodanig overbodig is geworden en/of de afvoer van water adequaat op een andere wijze zal worden verzorgd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing

Artikel 6 Algemene procedureregels

6.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

6.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind West'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1:

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2:

Principe kavelmaten

Bijlage 3:

Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4:

Primaire en secundaire strook landschappelijke inpassing

