

regels

MFA Midden

Gemeente Veldhoven



Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Groen.....	13
Artikel 4 Maatschappelijk.....	14
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 6 Waarde - archeologie	17
3 Algemene regels.....	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 11 Overgangsrecht.....	21
Artikel 12 Slotregel.....	21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan MFA Midden van de gemeente Veldhoven ;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.101100MFAmidden-0405 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de gevellijn van het betreffende hoofdgebouw.

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports.

1.7 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bij bebouwing: zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, m.u.v een carport, met een dak;

1.11 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk, bestaande uit een vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder;

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

1.19 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.20 dakkapel:

Vertikaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.21 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.22 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, niet zijnde een dakkapel, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uit kan komen en de onderzijden van de constructie in één of meer dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;

1.23 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.25 differentiatielijn:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.26 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, exclusief het bouwvlak, waarop bijbehorende bouwwerken - uitgezonderd hoofdbebouwing- en overige bouwwerken zijn toegestaan;

1.27 gebouw:

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

1.28 gevellijn:

- a. de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, of indien niet aangegeven,
- b. de denkbeeldige lijn door de voorgevel,

die niet met gebouwen mag worden overschreden;

1.29 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.30 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.31 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.33 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling;

1.34 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.35 kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts;

1.36 maatschappelijke dienstverlening:

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende, sociale, politieke en/of educatieve taak met een publieksaantrekkende functie zoals onderwijs, dagopvang, kinderopvang, sport en spel, gezondheidszorg, welzijn, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.37 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.38 nok:

Bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken;

1.39 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

1.40 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen 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;

1.41 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.42 overbouwing:

een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door hetzelfde gebouw;

1.43 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand;

1.44 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

1.45 prostitutie:

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

1.46 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een

seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

1.48 verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

1.49 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Al het oppervlakte water zoals sloten, greppels (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen inlaten, etc.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten(Nen 2580):

2.1 afstand van een gebouw tot aan de achterperceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;

2.2 afstand van een gebouw tot aan de perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens.

2.3 bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het erf, dat met bijbehorende bouwwerken, niet zijnde hoofdbebouwing, en overige bouwwerken mag worden bebouwd. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

2.4 breedte van gebouwen

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn.

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.9 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;

2.10 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.11 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.12 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.13 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;

2.14 diepte van gebouwen

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

2.15 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - expeditie": tevens het halen en brengen van leerlingen door middel van collectief vervoer en het laden en lossen van goederen;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 2 m hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 6 m hoog zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders wijken met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in [artikel 3 lid 3](#), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding "groenstructuur": behoud en herstel van de bestaande groenstructuur;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein": parkeervoorzieningen, hiervan uitgezonderd parkeervoorzieningen t.b.v. georganiseerd groepsvervoer en taxivervoer, uitsluitend te plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. parkeervoorzieningen t.b.v. georganiseerd groepsvervoer en taxivervoer;
- e. groen;
- f. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van (aangrenzende) percelen
- g. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- h. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en nutsvoorzieningen, tuinen en erf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. de dakhelling dient minimaal de hoeveelheid graden te zijn ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling';
- d. het maximale bebouwingspercentage van de derde bouwlaag mag niet meer bedragen dan 30% ten opzichte van de onderliggende tweede bouwlaag, voorzover in hetzelfde maatvoeringsvlak gelegen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, bergingen t.b.v. vuilcontainers, nutsvoorzieningen en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.
- f. het bepaalde onder e. is niet van toepassing voor gronden welke nader zijn aangeduid op de verbeelding als 'parkeerterrein'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 2 m hoog mogen zijn;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 6 m hoog zijn.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 4 lid 2.1 sub a](#) en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 8 m bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Bouwen van gebouwen van ondergeschikte aard

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 4 lid 2.1 sub f](#) en toestaan dat een gebouw van onder geschikte aard geheel of gedeeltelijk binnen het gebied nader aangeduid als 'parkeerterrein' wordt gebouwd, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- b. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de parkeercapaciteit;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Het doorsnijden van de groenstructuur waar nader aangeduid met 'Groenstructuur' is toegestaan waar het betreft één bouwwerk, geen gebouw zijnde, en één toegangspad van het parkeerterrein naar het hoofdgebouw.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders wijken met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in [artikel 4 lid 4](#), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. fietsenstallingen,abri's, straatmeubilair en dergelijke.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 8 m hoog zijn;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

5.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders wijken met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in [artikel 5 lid 3](#), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Waarde - archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

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

6.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,30 m;
- b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen en/ of rooien van diepgewortelde beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunning voor het bouwen plichtig);
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepgewortelde beplantingen of bomen;
- h. het verlagen van het waterpeil.

6.2.2 Uitzondering op het verbod

Het in [artikel 6 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. met een diepte van minder dan 0,3 m onder het maaiveld;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden vereist was;
- d. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- e. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/ onderhoud van de aanwezige archeologische waarden.

6.2.3 Afwegingskader

De in [artikel 6 lid 2.1](#) genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde wordt slechts verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; danwel;
- b. wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
 - 3. het begeleiden van activiteiten door een archeologische deskundige.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming deels of geheel te verwijderen van de verbeelding indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet en voorzover de gronden zijn vrijgegeven door een bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
4. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
5. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
6. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 11 lid 1](#) voor het vergroten van de maatvoering van een bouwwerk met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 11 lid 1](#) 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.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 4](#) , 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 4](#) , 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 11 lid 4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan , daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan MFA Midden van de Gemeente Veldhoven.