Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)"

definitief

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven
bij besluit van 26 februari 2013

Drs. J.L.M.N. Mikkers, voorzitter

Mr. M.W.M. Wasser, griffier

Gemeente: Veldhoven
Titel: Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)
projectnr
Status: vastgesteld

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan ‘Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)’ in de gemeente Veldhoven

Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDING 4
1.1. Aanleiding 4
1.2 Opzet van de toelichting 4

Hoofdstuk 2 SITUATIE 4
2.1 Huidige situatie 4
2.2 Beoogde ontwikkeling 6

Hoofdstuk 3 TOETSING 7
3.1 Beleidskader 7
3.2 afweging 7
3.3 Kwaliteit van de leefomgeving 8
3.4 Parkeergelegenheid 9

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 9
4.1 Regels 9
4.2 Verbeelding 10

Hoofdstuk 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 10

Hoofdstuk 6 OVERLEG EN INSPRAAK 10
6.1 Overleg 10
6.2 Zienswijzen 10
Regels 11

Regels

Regels 12-15

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Dit plan betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' en is getiteld 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)'.

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 13 februari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 mei 2007. Per 20 juli 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.
In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen binnen de planlocatie bestemd als een vorm van 'Verspreide voorzieningen' (artikel 6) met de aanduiding Horeca (H), Detailhandel(D) of Maatschappelijke doeleinden (M), waarbij in het algemeen een woning aan de voorzijde van het betreffende perceel is toegestaan.

Het verzoek is ingekomen om van de toegestane functie op de begane vloer de gelieerde administratieve functie in de daarboven gelegen ruimte te mogen onderbrengen, in casu in het voorheen als woning gebruikte deel van de bebouwing.

Gezien de in de directe omgeving reeds aanwezige mogelijkheid daarvoor kan ook aan de zuidzijde van de Kapelstraat-Zuid het gevraagde gebruik van bovenruimte als kantoor worden toegestaan, voor zover de eigenlijke functie – in casu detailhandel of horeca- maar op de begane grondlaag uitgeoefend blijft worden.
Om deze beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient de regeling voor toegestane gebruik van de bovenruimte te worden aangepast.

1.2 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een kaart oftewel verbeelding.
De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan.
Daarop wordt een toelichting gegeven. In onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)" weergegeven. De bestaande en nieuwe situatie worden in hoofdstuk 2 kort toegelicht.
Toetsing van het bestemmingsplan ten opzichte van beleid en milieu- en duurzaamheidaspecten is opgenomen in hoofdstuk 3. Een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding wordt gegeven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 het overleg en de inspraak zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 SITUATIE

2.1 Huidige situatie (vigerend bestemmingsplan)

Thans maakt Meerveldhoven als wijk deel uit van de verstedelijkte bebouwde kom van de gemeente Veldhoven. Aan de noordzijde wordt Meerveldhoven door het centrum van Veldhoven begrensd. Aan de zuidzijde gaat de bebouwing van de Provincialeweg, de belangrijkste verkeersader van de wijk, over in de bebouwing van bedrijventerrein De Run.
Meerveldhoven wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwing. Zo

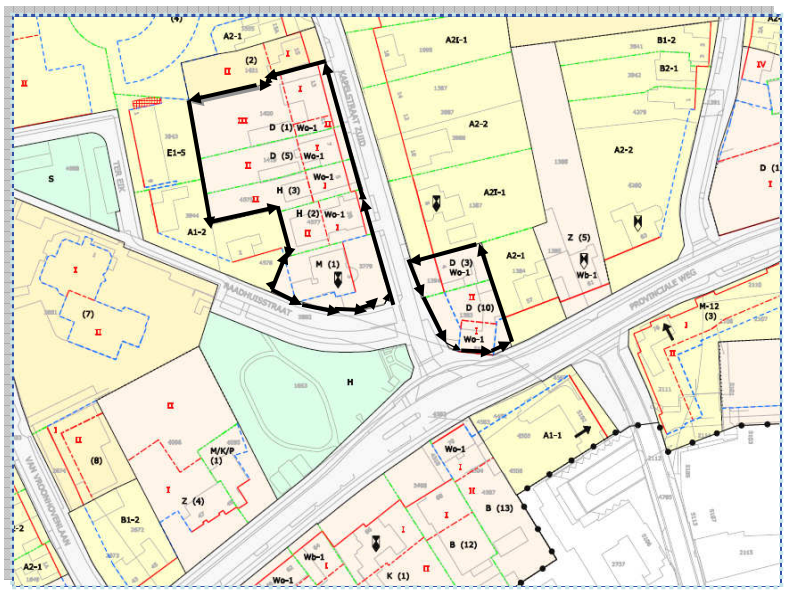
kennen de oude linten een open karakteristiek met onder andere villa's, vrijstaande woningen, bedrijfsloodsen en grootschalige detailhandelspanden. In de rest van de wijk komen veel halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor, afgewisseld met enkele aaneengebouwde woningen en meergezinswoningen. Op enkele plaatsen in de wijk zijn terreinen door herstructurering opnieuw ingevuld.
In Meerveldhoven zijn verschillende maatschappelijke, commerciële en horecavoorzieningen gevestigd. De grootste concentratie van voorzieningen is te vinden langs de historische linten en dan voornamelijk langs de Provincialeweg. Langs deze weg zijn ook de meeste bedrijfsmatige activiteiten te vinden. Andere voorzieningen komen voor langs de secundaire linten. Het cluster van voorzieningen aan het Mariaplein is aangemerkt als centrumgebied van de wijk. In de directe nabijheid van het plangebied is onder andere een restaurant annex partycentrum, een Baderie en een bakkerij gelegen.

Het plangebied betreft de zuidkant van de Kapelstraat-Zuid , waar de enkele vormen van verspreide voorzieningen geclusterd zijn als logische overgang naar de Provincialeweg, waar dit soort gemengde functies veelvuldig voorkomen.

ligging plangebied

Hierboven een luchtfoto van het plangebied. Het
Betreft de percelen met de bestemming Verspreide Voorzieningen, gelegen aan de Dorpstraat 55, Kapelstraat-Zuid 4-6 even nummers, Kapelstraat 3 t/m 13 oneven nummers.

Op onderstaande fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is het bedoelde gebied omlijnd.



Aanduiding op plankaart van vigerend bestemmingsplan

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een deel van de op de begane grondlaag toegestane vorm van verspreide voorziening op de eerste verdiepingsvloer.
Het betreft de bijbehorende kantoorfunctie. In het algemeen is op de eerste verdiepingsbouwlaag een woonfunctie toegestaan.

Veel verspreide voorzieningen, gelegen in dorpslinten zoals de nabij gelegen Provincialeweg, hebben de eerste verdiepingslaag reeds als kantoor of voor opslagdoeleinden in gebruik. Het gaat om zogenaamde gemengde gebieden, waarbij woonfuncties worden afgewisseld met verschillende vormen van verspreide voorzieningen.

Het nader aangeduide gebied betreft de hoek Kapelstraat Zuid/ aansluiting Provincialeweg, waar bij de aanwezige verspreide voorzieningen ook behoefte bestaat aan het onderbrengen van de administratie en de kantoorvoering op de eerste verdieping.
Door de eisen van de tijd worden ondernemers gedwongen om hun assortiment actueel te houden, en nieuwe brancheontwikkelingen in de beschikbare ruimte door te voeren c.q. onder te brengen. Dat betekent in sommige gevallen, dat de op de begane grondvloer tot dan toe gebruikte ruimte voor administratie / kantooractiviteiten als afgeleide functie onder druk komt te staan omdat deze ruimte nodig is voor de hoofdfunctie (winkelruimte of bedrijfsruimte).

Hoofdstuk 3 TOETSING

3.1 Beleidskader

In het moederbestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' is vanwege het conserverende karakter van dat bestemmingsplan summier aan bestaande beleidskaders van rijk, provincie en de gemeente aandacht geschonken. Dit is voor deze partiële herziening, gelet op de beperkte impact van de ontwikkeling c.q. de reikwijdte van de aanleiding, weinig anders.
Kort slechts wordt aanvullend stilgestaan bij het provinciaal beleid. In het moederbestemmingsplan is nog verwezen naar het 'Regionaal Structuurplan regio Eindhoven' (2004) en het 'Provinciaal uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant' (2005), waarin Meerveldhoven als bestaand stedelijk gebied is aangeduid.
Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is daarna echter vanwege de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'. Inmiddels is ook dit beleidsdocument vervangen door de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' van 1 oktober 2010. Deze visie is een strategische plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.
Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.
Voorts hebben Provinciale Staten op 23 april 2010 voorts de 'Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1' vastgesteld. Met ingang 1 juni 2010 is de 'Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2' in ontwerp ter inzage gelegd. Deze 2e fase is op 17 december 2010 met de eerste fase geïntegreerd. Herzieningen en wijzigingen op de verordeningen zijn in dit kader niet relevant.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:
- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt houden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Afweging

Het bestaande plan biedt aan de in het plangebied aanwezige detailhandelvoorzieningen geen mogelijkheden om te groeien. Dit kan met zich meebrengen dat enkele ondernemers in de toekomst zich gedwongen zullen voelen om een keuze te maken tussen of te verhuizen of tot mogelijke beëindiging van hun onderneming.

De behoefte is vanuit het veld kenbaar gemaakt, binnen de bestaande bebouwing efficiënter met het ruimtegebruik om te mogen gaan. Dat gebeurt als de bovenruimte op de eerste verdiepingsvloer voor administratieve doeleinden gebruikt mag worden. Daarmee wordt voor de benedenruimte bereikt, dat meer vloeroppervlakte beschikbaar komt die voor detailhandel bestemd is.

De gemeente heeft aangegeven, dat ze geen voorstander is voor het verplicht laten verplaatsen van de gevraagde activiteiten, omdat het gevraagde gebruik, voor zover al intensiever dan bij de woonfunctie- niet gepaard gaat met overlast door verkeer, geluid of bezoek. Gedwongen verplaatsing is geen goede optie in het kader van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast is er geen sprake van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat deze aanvullende beleidskaders de uitvoering van de beoogde ontwikkeling voor binnen het aangeduide gebied niet in de weg staan. Het verzoek kan worden juist worden opgevat als een goed voorbeeld van zuinig ruimtegebruik.

De regeling in het geldende bestemmingsplan is, dat de detailhandelsfunctie alleen op de begane grond mag worden uitgeoefend. De achtergrond van deze regel is de wens om eenduidigheid te laten bestaan over welke functie waar is toegestaan. Daarbij zou gebruik van de bovenverdieping door winkelend publiek problemen oproepen ten aanzien van brandveiligheid en zich niet goed verhouden met de woonfunctie op de verdiepingsvloer. De scheiding van het onderdeel wonen (binnen de functie detailhandel) op de begane grondvloer en wonen op de verdieping is echter niet stringent doorgevoerd. In de verschillende bestemmingsplannen in de bebouwde kom is bijvoorbeeld alleen in algemene zin de woonfunctie aangegeven, zodat er beneden dan wel boven gewoond kan worden. Op de plankaart is dat vertaald in 'Wo-1" (1 woning toegestaan). Bij de aanduiding 'Wb-1" (1 bovenwoning toegestaan) is de bestaande situatie aangegeven. Dit heeft op zich nooit tot problemen geleid. Essentieel is, dat er op de bovenverdieping geen winkelend publiek komt. Om die reden is een gebruiksverbodbepaling opgenomen inzake het publieksgerichte deel van de detailhandel voor de bovenverdieping. Met de beoogde regeling is er geen inhoudelijk beletsel om –binnen de bestemming- op de verdiepingsvloer de kantoorfunctie toe te staan.

3.3 Kwaliteit van de leefomgeving

Onderhavig plan biedt geen ruimere bouwmogelijkheden dan opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005'; slechts een beperkte ruimere gebruiksmogelijkheid wordt opgenomen. Derhalve zijn de aspecten archeologie, geluid, luchtkwaliteit, milieuhinder, water, ecologie, externe veiligheid en bodemkwaliteit uit het moederbestemmingsplan van overeenkomstige toepassing, c.q. niet van toepassing.
Het aspect wegverkeerslawaai is niet aan de orde, nu er geen (woon) bebouwing plaatsvindt.

De toelichting van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' wordt primair van toepassing verklaard. Het meest relevant is daarbij, hetgeen onder 3.5 bij de functionele structuur over de bestemming Verspreide Voorzieningen is gesteld:
"In Meerveldhoven komen veel verspreide voorzieningen voor, geconcentreerd langs de historische linten. De wijk beschikt over een breed voorzieningenpakket, variërend van horecagelegenheden en zakelijke dienstverlening tot grootschalige en kleinschalige detailhandel en bedrijven. De grootste concentratie van voorzieningen is te vinden langs de gehele Provincialeweg, hier zijn ook de meest bedrijfsmatige activiteiten te vinden. Andere voorzieningen komen voor langs de secundaire linten, en dan met namen langs de Kapelstraat Zuid. Halverwege de Kapelstraat Zuid ligt het Mariaplein, waar een concentratie van horeca en detailhandel te vinden is. Dit cluster van voorzieningen is aangemerkt als centrumgebied van de wijk.

Voor zover er privacy-aspecten kunnen spelen, is van belang, dat het om een bovenwoning gaat, waarbinnen het gebruik voor kantoordoeleinden wordt gevraagd. In- en uitkijkmogelijkheden zijn om die reden reeds aanwezig en op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Er worden geen bouwkundige veranderingen aangebracht. Het gaat zodoende om de tijdsduur per dag, dat er personeel aanwezig is/ kan zijn in de betreffende ruimte. Voor wat betreft de privacy-gevoeligheid is er geen groot verschil tussen kantoorwerkzaamheden of gebruik voor wonen, voor zover er al een verschil aanwezig is. Daarbij betekent gebruik als woning dat 24 uur per dag aanwezigheid van mensen mogelijk is, terwijl bij gebruik als kantoor er hoofdzakelijk overdag en niet in de weekenden personen aanwezig zijn. Er is in elk geval geen

onevenredig groot verschil in privacy-aspecten of eventuele hinder aanwezig, waardoor het gevraagde gebruik niet zou mogen worden toegestaan.

Onder voorwaarde dat geen publiek wordt toegelaten kan in deze gevallen daarom het medegebruik van de bovenruimte als kantoorruimte worden toegestaan.
De gevraagde kantoorfunctie is zodoende zonder baliefunctie, en alleen eigen personeel zal zich op de bovendieping mogen bevinden.

3.4. Parkeergelegenheid

Aan één zijde van de Kapelstraat-Zuid zijn over de hele lengte langsparkeerplaatsen aanwezig. Bij vrijwel alle percelen is ruimte voor parkeren op eigen terrein voor 2 of meer auto's. Daarnaast is er in de directe omgeving (Raadhuisstraat) voldoende parkeergelegenheid. Het toegestane medegebruik voor kantoorruimte levert in principe geen verhoogde parkeerdruk op, nu dit gebruik niet samenvalt met gebruik voor bewoning.

Daarbij komt ook, dat bij gewijzigd gebruik de parkeerbehoefte voor een bovenwoning wegvalt. Voor een bovenwoning geldt een parkeerbehoefte van afgerond 2 openbare parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor kantoorruimte kan daarmee gelijk worden gesteld.

Hoofdstuk 4 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen die in de regels en op de verbeelding ten aanzien van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' zijn aangebracht.

4.1 Regels

Het moederbestemmingsplan is nog onder de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 2007 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) dateert van 1 juli 2008.
Volgens het Bro is het verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal vast te stellen.
De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De digitale vorm mocht sowieso nog tot 1 januari 2010 ontbreken. Inmiddels is er sprake van een wetswijziging van 1 november 2010, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2010 betreffende de Bro, waarin is bepaald dat ook voor partiële herzieningen, die na 1 januari 2010 tot stand komen, een analoog plan volstaat, welke niet aan de SVBP2008 behoeft te voldoen, mits de bestemming niet wijzigt.
Bij onderhavige ontwikkeling wijzigt de bestemming ook niet; slechts een aanduiding wordt aangepast en aangevuld.
Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)' is derhalve de opzet van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' aangehouden, met inachtneming van algemene richtlijnen uit de Wro.

De begripsbepalingen in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' zijn voor zover noodzakelijk uitgebreid met enkele aanvullende begrippen die verband houden met de toegevoegde regeling. Daarnaast zijn ingevolge de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 enkele regels opgenomen.
De voorschriften uit het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' worden primair van toepassing verklaard op het plangebied.
Aan de regels is een bijlage gevoegd; een herziening van de oorspronkelijke bijlage 4 bij de regels, genaamd "Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide

voorzieningen en sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen".

4.2 Verbeelding

De verbeelding is afgeleid van kaart 2 van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005', Waarbij de aangepaste regels betrekking hebben op de aangegeven percelen binnen de plangrens.

Hoofdstuk 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid levert geen problemen op, nu het puur om gebruik van bestaande bebouwing gaat, ter bepaling en voor rekening van de betreffende ondernemers. De economische uitvoerbaarheid is zodoende niet in het geding.

Hoofdstuk 6 OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten en dergelijke.
Ter uitvoering van deze bepaling zijn de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel in kennis gesteld. Er zijn geen opmerkingen ontvangen.

6.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid(kantoren)' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het plan is tevens digitaal beschikbaar gesteld. Door een ieder kon informatie ingewonnen worden. Gedurende de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad; de raad wordt desondanks voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota van zienswijzen.
De raadsstukken worden aan het plan gehecht.

REGELS

Regels

Deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren) ' in de gemeente Veldhoven.

Het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)' bestaat uit deze regels, en een verbeelding.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005', vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 13 februari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 mei 2007, zijn van toepassing, met inachtneming van het onderstaande.

De in de voorschriften voorkomende zinsnede "voorschriften" worden vervangen door "regels".
De in de voorschriften voorkomende zinsnede "bepaling(en)" worden vervangen door "regel(s)".
De in de voorschriften voorkomende zinsnede "plankaart" worden vervangen door "verbeelding".
De in de voorschiften voorkomende zinsnede "vrijstelling(en)" worden vervangen door "afwijking(en)".

Artikel 1 **Begripsbepalingen** wordt als volgt herzien:

– Sub 1 wordt vervangen door een nieuw lid sub 1, luidend:
"1. **Plan:** het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren), vervat in de verbeelding, deze regels en de daarbij behorende bijlagen;"

– Sub 2 wordt vervangen door een nieuw lid sub 2, luidend:
"2. **Verbeelding:** het samenstel van de kaarten, dat gevormd wordt door de verbeelding met nummer 2012-097 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;"

– Sub 97 wordt vervangen door een nieuw sub 97, luidend:
"97. **Wet ruimtelijke ordening**: Wet van 20 oktober 2006, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 29 mei 2008, Stb. 197, zoals deze luidde op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;"

Artikel 6 **Verspreide voorzieningen** wordt als volgt herzien:
– Lid 6.2 sub b. komt te luiden:
"Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "D"(detailhandel), en wel enkel in de begane grondbouwlaag; In de tweede bouwlaag mag een ondersteunende kantoorfunctie worden uitgeoefend, uitsluitend betrekking hebbend op de toegestane functie in de benedenruimte."

– Lid 6.2 sub c. komt te luiden:
"Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "H" (horeca), en wel enkel in de begane grondbouwlaag; In de tweede bouwlaag mag een ondersteunende kantoorfunctie worden uitgeoefend, uitsluitend betrekking hebbend op de toegestane functie in de benedenruimte."

– Lid 6.2 sub f. komt te luiden:
"Maatschappelijke doeleinden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "M"(maatschappelijke doeleinden) en wel enkel in de begane grondbouwlaag; In de tweede

bouwlaag mag een ondersteunende kantoorfunctie worden uitgeoefend, uitsluitend betrekking hebbend op de toegestane functie in de benedenruimte."

Artikel 14 **Algemene gebruiksbepaling** wordt als volgt herzien:
– Lid 14.1 wordt vervangen door een nieuw lid 14.1, luidend:
"Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot doel in strijd met de bestemming(en), waaronder begrepen publieksgerichte detailhandel op de verdiepingsvloer".

– Lid 14.3 wordt vervangen door een nieuw lid 14.3, luidend:
"Overtreding van het bepaalde in artikel 14.1 is, op grond van het bepaalde in artikel 2.1. lid 1 onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten."

Artikel 18 **Overgangsbepaling** wordt als volgt herzien:
– Artikel 18 wordt vervangen door een nieuw artikel 18, luidend:
"**Artikel 18. Overgangsrecht**

18.1 Overgangsrecht bouwwerken
a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 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.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning tot afwijking volgens artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a 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.

18.2 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, zoals bepaald onder a, 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, zoals bepaald onder a, 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 bepaalde onder a 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 19 **Titel** wordt als volgt herzien:
– Artikel 19 wordt vervangen door een nieuw artikel 19, luidend:
"**Artikel 19. Titel**
Het plan, waarvan deze regels deel uitmaken, is genaamd: bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid (kantoren)"

Verbeelding

bijlage