

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is voor Tuinzigt-Westerpark samen met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort een Programma van Eisen (PvE) opgesteld (paragraaf [8.2](#)). Daarna is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Ook wordt in deze fase het bestemmingsplan besproken met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort (paragraaf [8.3.1](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [8.3.2](#) en [8.3.3](#)).

8.2 Programma van Eisen

Op 18 december 2008 is een nieuwe werkwijze voor het maken van bestemmingsplannen door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betekent onder andere dat in een vroeg(er) stadium vertegenwoordigers van de bevolking, bijvoorbeeld wijkraden, bij het proces betrokken worden. In dat kader is er voor gekozen om samen met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort voorafgaand aan het bestemmingsplan een Programma van Eisen op te stellen. Op 8 mei 2009 heeft een gesprek plaatsgevonden met de wijkraad Haagpoort. Op 3 juni 2009 is met de wijkraad Tuinzigt-Westerpark gesproken. Tijdens deze gesprekken hebben beide wijkraden hun input en wensen aangegeven. Dit is waar mogelijk als uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt in het Programma van Eisen Bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark (PvE). Het PvE heeft als uitgangspunt gediend voor voorliggend bestemmingsplan.

8.3 Procedure

8.3.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
7. ZLTO, afdeling Breda, Breda;
8. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
9. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
10. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
11. Enexis, 's-Hertogenbosch;
12. Ziggo, Den Haag;
13. Intergas N.V., Oosterhout;
14. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
15. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
16. Wijkraad Tuinzigt-Westerpark;
17. Wijkraad Haagpoort.

De instanties hebben tot 14 juni 2010 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Op 13 juni is door de Kamer van Koophandel een bijeenkomst georganiseerd voor alle ondernemers in het

plangebied. Tevens heeft op 13 juli 2010 overleg plaatsgevonden met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort.

De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 4, 8, 9, 16 en 17 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1 en 3 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 2, 4, 8, 9, 16 en 17). De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Via de Kamer van Koophandel is een tweetal individuele reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze zullen eveneens in deze paragraaf beschreven worden.

De uitkomsten van het vooroverleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Vooroverleg instanties

De reacties van het waterschap, Gasunie, brandweer, Kamer van Koophandel en de beide wijkraden zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

- Emerhoef

Voor wat betreft het plan Emerhoef wordt opgemerkt dat het twijfelachtig is of het geplande water zoals opgenomen op de verbeelding en toelichting wel te realiseren is. Als gevolg hiervan zou het ontwerp van dit plan kunnen wijzigen.

Commentaar:

Na overleg met het waterschap, initiatiefnemer en gemeente is besloten het water uit het stedenbouwkundig ontwerp te halen en op een andere manier de wateropgave te realiseren. De toelichting en verbeelding is hierop aangepast.

- Leggerwaterlopen

- a. Op pagina 53 van de toelichting wordt de bestemming 'Water' toegelicht. Verzocht wordt 'leggerwaterlopen' te wijzigen in 'categorie A waterlopen'.
- b. Verzocht wordt een stuk categorie A waterloop in de zuidwest hoek van het plangebied die niet op de verbeelding staat alsnog op te nemen.

Commentaar:

De toelichting is gewijzigd en de betreffende waterloop is opgenomen op de verbeelding.

N.V. Nederlandse Gasunie

- Ligging leidingen

De ligging van de in het plangebied gelegen regionale aardgastransportleidingen zijn niet correct weergegeven op de verbeelding. Op de verbeelding is tevens een gedeelte van de aardgastransportleiding opgenomen die niet meer in bedrijf is. Verzocht wordt dit aan te passen.

Ook wordt in de toelichting en planregels gesproken over één aanwezige leiding. Binnen het plangebied liggen echter twee aardgastransportleidingen. Verzocht wordt beide leidingen in de toelichting en in de planregels op te nemen.

Commentaar:

De ligging van de leidingen en het gasontvangststation is aangepast op de verbeelding. Tevens is het niet in gebruik zijnde leidingdeel verwijderd. Ook wordt in de toelichting (paragraaf 5.8) en in de planregels (bestemming 'Leiding') beide leidingen opgenomen.

- Toekomstige regelgeving

In paragraaf 5.8 van de toelichting is vermeld dat op grond van het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen de belemmerende strook ten minste 5 meter aan weerszijden van het hart van een buisleiding dient te bedragen. Gasunie heeft tegen het Besluit een zienswijze ingediend en hierin aan

VROM verzocht de breedte te beperken tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Verzocht wordt hiermee rekening te houden.

Commentaar:

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat per 1 januari 2011 in werking is getreden, is in artikel 14 bepaald dat een belemmeringsstrook minimaal 5 meter aan weerszijden van het hart van de buisleiding dient te bedragen. Deze afstand van 5 meter wordt daarom aangehouden en de breedte wordt niet aangepast.

- Groepsrisico berekening

De Gasunie adviseert een groepsrisicoberekening uit te voeren, omdat de planontwikkeling plaatsvindt binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding en daarom significant bijdraagt aan de toename van het groepsrisico.

Commentaar:

De ontwikkeling bevindt zich buiten de 35 kW/m²-contour en draagt dus niet bij aan het groepsrisico. Om die reden is een groepsrisicoberekening niet nodig. Dit punt is telefonisch afgehandeld met de contactpersoon van de Gasunie.

Brandweer Midden en West Brabant

De brandweer heeft in verband met het groepsrisico advies uitgebracht over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting. Het advies heeft betrekking op onderstaande punten:

- a. Opstellen van risicoanalyses met de meest recente realisatiecijfers en de verwachte hoeveelheden vervoersstromen uit het Basisnet.
- b. Zorg dragen dat in het noordoosten van het plangebied een secundaire bluswatervoorziening wordt aangelegd.
- c. Een veiligheidszone van 100 meter opnemen met daarbij de mogelijkheid nadere bouwkundige maatregelen op te leggen voor nieuwbouw in dit gebied.
- d. De gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden en West Brabant zijn technisch ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren. De medische hulpverlening is binnen het eerste uur niet in staat het berekende aantal slachtoffers naar medische centra te vervoeren en te verzorgen. Hiervoor is buitenregionale bijstand noodzakelijk.

Commentaar:

Ad. a

De risico-analyse is verantwoord met behulp van een correlatie tussen de QRA voor de qua externe veiligheid meer relevante ontwikkeling nabij het NAC-terrein. Hieruit blijkt dat de realisatiecijfers de oriëntatiewaarde verder doen afnemen (1,2 in 2008 wordt momenteel 0,4). Op basis hiervan wordt de situatie rond externe veiligheid gunstiger. Actualisatie op het onderzoek is in dit geval niet aan de orde.

Ad. b

De brandweer is bezig met het inventariseren van de plekken binnen de gemeente Breda waar een dergelijke voorziening ontbreekt. Aan de hand daarvan zal worden bekeken hoe hiermee zal worden omgegaan. Alhoewel dit in principe een ruimtelijk relevante voorziening betreft, kan een dergelijke voorziening niet met behulp van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Nader overleg tussen Brandweer en Gemeente moet plaatsvinden om aan deze wens nadere invulling te kunnen geven en hierover afspraken te maken.

Ad. c

Een invloedsgebied van 100 meter voor bouwkundige maatregelen heeft geen juridische grondslag in het bestemmingsplan. Een zone van 30 meter (vanaf de rand van het spoor) zal worden opgenomen waar mogelijk nadere bouwkundige voorzieningen kunnen worden opgelegd. Een aandachtsgebied van 30 meter is eveneens in overeenstemming met het basisnet spoor (het zgn. plasbrandaandachtsgebied [PAG]). Hiermee wordt dan ook direct geanticipeerd op nieuwe regelgeving. Mogelijk wordt in de toekomst het Bouwbesluit aangepast en kan dit mogelijk wel tot 100 meter, maar dat heeft dan directe werking op basis van het Bouwbesluit.

Ad. d

De capaciteit van de medische hulpverlening is in Nederland ingericht voor een bepaald ramptype in een bepaalde omvang (schaal). De ramptypes zijn omschreven in het Handboek Voorbereiding Rampenbestrijding. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de kans waarop een dergelijk incident voorkomt. Deze keuze is een landelijke keuze en kan verder niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Kamer van Koophandel

- **Bebouwingspercentage**

De KvK geeft aan dat zij het gehanteerde bebouwingspercentage van 40 tot 60% voor een aantal bestaande bedrijven te beperkend vindt en adviseert het bebouwingspercentage gelijk te trekken met dat van het bedrijventerrein, zijnde 75%.

Commentaar:

Het bestaande bebouwingspercentage van 40% tot 60% voor de verspreid liggende bedrijfslocaties wordt niet verhoogd naar 75%, zoals het bedrijventerrein, omdat voor deze percelen sprake is van bedrijfsactiviteiten op binnenterreinen. In verband met de geheel omliggende woonbebouwing wordt het niet wenselijk geacht dat het binnenterrein verder bebouwd kan worden.

- **Aanduiding 'detailhandel'**

- Het pand aan de Ettensebaan, hoek Tuinzigtlaan, is aangeduid als 'detailhandel'. Geadviseerd wordt deze aanduiding te wijzigen in een bestemming 'perifere detailhandel'. De huidige exploitatie kan daarmee worden voortgezet, evenals andere perifere detailhandelsactiviteiten. Echter, voorkomen wordt dat ongewenste detailhandelsactiviteiten zich kunnen vestigen.
- De verwijzing in artikel 3, lid 3.1 onder n, is niet correct.

Commentaar:

Het is inderdaad beleidsmatig niet wenselijk dat bepaalde detailhandelsactiviteiten zich hier vestigen, omdat dit gebied als consolidatiegebied voor bedrijventerrein is aangewezen in de Structuurvisie Bedrijventerreinen. Bovendien is in de Detailhandelsnota 2010-2020 vastgelegd dat het aanbod reguliere detailhandel zich moet concentreren in de bestaande winkelcentra. Verspreiding van het aanbod moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Om die reden is de aanduiding 'detailhandel' gewijzigd in een aanduiding die aangeeft dat naast bedrijven, uitsluitend een rijwielhandel op deze plek mogelijk is.

De betreffende verwijzing is gecorrigeerd.

- **Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten**

Voorgesteld wordt de regeling voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen gelijk te trekken met de regeling hiervoor voor woningen en geen ontheffingsregeling op te nemen.

Commentaar:

De afwijking van de gebruiksregels voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen is opgenomen om te kunnen toetsen of een dergelijke activiteit qua aard, omvang en uitstraling, niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving en tevens geen overlast veroorzaakt met betrekking tot verkeersaantrekkende werking en parkeren. Zonder afwijking is deze toets vooraf niet mogelijk.

Via de Kamer van Koophandel is tevens een aantal reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties worden hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Aqualab Zuid B.V.

Verzocht wordt een binnenplanse ontheffing op te nemen gericht op de bevoegdheid tot omzetting van bestemming 'Bedrijf' naar kantoren en wonen danwel een gemengde bestemming van de categorieën bedrijf, kantoor en wonen voor de locatie Hoornwerkstraat 1 (gebouw van Waterlaboratorium Zuid).

Commentaar:

In het coalitieakkoord @breda 2010-2014 en de door de raad vastgestelde nota 'Stedelijke programmering, Koers gezet' is de noodzaak tot stedelijke (her)programmering benoemd. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er is echter onvoldoende programma beschikbaar voor nieuwe woningen en kantoren om deze ruimte in te vullen. Er is dus een overprogrammering aan kantoren en woningen. Dit houdt in dat het programma voor woningen en kantoren tot 2020 meer dan gevuld is. Wel is geconstateerd dat er een tekort is aan bedrijventerreinen. Het perceel maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Slingerweg en is in de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 aangeduid als consolidatiegebied. Dit betekent dat in deze gebieden een (actieve) vorm van beheren dient te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagesreefd.

Dit verzoek behoort niet tot de plannen die reeds privaatrechtelijk verankerd dan wel planologisch juridisch vastgesteld zijn en die doorgang mogen vinden. Dergelijke nieuwe verzoeken voor omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen en/of kantoren stuiten daarom in het licht van de stedelijke herprogrammering op ernstige bezwaren.

Ook zijn eerdere dergelijke verzoeken in het gebied 'Lunetstraat-singel-spoor-Mark' vooralsnog afgewezen. Eerst zou een visie voor dit hele gebied ontwikkeld moeten worden, alvorens medewerking te verlenen aan dergelijke plannen.

Om bovenstaande reden wordt niet meegewerkt aan het opnemen van bovengenoemd verzoek in onderhavig bestemmingsplan. De vigerende bestemming 'Bedrijf' zal daarom worden gecontinueerd, wat past binnen het uitgangspunt van het bestemmingsplan (het vastleggen van de vigerende en bestaande functie(s)), de Structuurvisie Bedrijventerreinen, het coalitieakkoord @Breda en de vastgestelde nota Stedelijke programmering, Koers gezet.

Dhr. Knop

Dhr. Knop merkt een aantal onjuistheden op:

- a. Voor Kolfbaanstraat 20/22 is in het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte opgenomen van 3 meter. Momenteel is aan de straatzijde van nummer 20 en 22 een bouwhoogte van circa 7,4 meter aanwezig. Daarnaast wordt gevraagd voor nummer 20 een maximale bouwhoogte van 11 meter op te nemen om 'wonen' mogelijk te maken.
- b. De loods achter de bebouwing aan Kolfbaanstraat 20 heeft een hoogte van circa 8,20 meter. Gevraagd wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter op te nemen.

Commentaar:

Ad. a

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming voor deze gronden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Voor de hoofdgebouwen binnen 'Wonen' is een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

Ook is het bepaalde in artikel 21 van de planregels van toepassing. Deze bouwregel wil zeggen dat als bestaande maten de aangegeven maximale maten overschrijden, de bestaande maatvoering voor deze gebouwen als maximum geldt. De verbeelding hoeft hiervoor niet aangepast te worden.

Ad. b

Voor de loods geldt de bestemming in het vigerende bestemmingsplan Tuinzigt de bestemming 'Woongebied'. Hierin is opgenomen dat bijgebouwen een maximale hoogte mogen hebben van 3 meter. De loods viel hierdoor onder de overgangsbepalingen.

In onderhavig bestemmingsplan valt de loods onder artikel 21 (Algemene bouwregels). Dit betekent dat de bestaande maatvoering mag worden gehandhaafd en hiermee worden de rechten van betrokkene gewaarborgd.

Wijkraad Tuinzigt-Westerpark

Op 13 juli 2010 heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de wijkraad Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort. Er is aangegeven hoe alle uitgangspunten, zoals opgenomen in het Programma van Eisen, zijn verankerd in het bestemmingsplan. Daarna heeft de wijkraad schriftelijk een reactie op het bestemmingsplan gegeven. Deze reactie is hieronder weergegeven. Eveneens is aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

a. Pag. 6, Emerhoef

De wijkraad geeft aan dat in het nieuwe plan Emerhoef de waterpartijen zijn vervallen.

Commentaar:

Dit is correct en de betreffende tekst is aangepast aan het nieuwe ontwerp.

b. Pag. 10, openbaar vervoer

De opgenomen route van buslijn 1 klopt niet meer. De bus gaat niet meer via de Haagdijk, Dijklaan en Acaciastraat, maar gaat vanuit de Schorsmolenstraat over de Lunetbrug de Meidoornstraat in. De haltes Haagdijk, Dijklaan en Acaciastraat zijn vervallen.

Commentaar:

De beschrijving van de busroutes en haltes wordt verwijderd, omdat deze vaak kunnen wijzigen. Voor het bestemmingsplan heeft het opnemen er van ook geen ruimtelijke relevantie.

c. Pag. 18, bedrijven en kantoren

Op het bedrijventerrein Ettensebaan zijn de fabrieksgebouwen, de fietsenwinkel en een autogarage gevestigd. Aan de Zandoogjes is een verloskundigenpraktijk gevestigd terwijl het Cosunpark (ingang Zandoogjes) niet 1 kantoor bevat maar 3 kantoorgebouwen met daarin meerdere kantoren. De bouw van het 4e kantoorgebouw is na het storten van de fundering stilgelegd.

Commentaar:

De betreffende paragraaf is aangepast.

d. Pag. 20, horeca

Er is nog een café gevestigd aan de Magnoliastraat 1.

Commentaar:

De betreffende paragraaf is aangepast.

e. Pag. 20, maatschappelijke voorzieningen

De wijkraad geeft aan dat de dependance van de middelbare school aan de Acaciastraat niet meer bestaat. In het kindercentrum Zandoogjes is niet de verloskundigenpraktijk gevestigd. Deze praktijk is in een apart zelfstandig gebouw aan de Zandoogjes gevestigd.

Commentaar:

De tekst over de dependance is verwijderd. De tekst over de verloskundigenpraktijk is aangepast.

f. Pag. 22, Ontwikkelingen

De wijkraad geeft aan dat in het nieuwe plan voor Emerhoef is afgezien van de halfverdiepte stallingsgarage.

Commentaar:

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Emerhoef is gewijzigd, waarbij onder andere de halfverdiepte garage vervallen is. In paragraaf 2.4 is de planbeschrijving aangepast.

g. Bijlage 2, Bedrijveninventarisatie

Magnoliastraat 24 is geen leeg bedrijfspand meer. Het pand is momenteel in gebruik als kamerverhuur.

Volgens de wijkraad zijn de namen van de diverse bedrijven zoals vermeld onder Kolfbaanstraat 30 niet recent.

Commentaar:

Het pand aan de Magnoliastraat 24 wordt verwijderd uit bijlage 2. De diverse bedrijven zijn samengevoegd op één adres, omdat de bedrijven een hoog verloop kennen en de namen dan telkens niet recent zijn.

h. Kamerverhuur

De wijkraad verzoekt het verbod op kamerverhuur nadrukkelijker op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

In bepaalde gebieden geven dergelijke woonvormen zo'n overlast, dat geen sprake meer is van een aangenaam woonklimaat. Conform het in voorbereiding zijnde beleid omtrent kamerverhuur, wordt kamerverhuur in de schilwijken (buiten de binnenstad) uitgesloten. In de planregels is opgenomen wat onder kamerverhuur wordt verstaan en dat kamerverhuur uitgesloten wordt binnen de bestemmingen waar wonen mogelijk is.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan naar aanleiding van het vooroverleg, is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder is een opsomming gegeven van de *meest relevante ambtshalve* aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp.

Toelichting:

- a. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting is aangevuld waarom het Lindeplein verder geen extra beschermende status heeft gekregen in dit bestemmingsplan.
- b. In paragraaf 2.3.4. van de toelichting is de laatste stand van zaken omtrent de nieuwe detailhandelsnota en het onderzoek naar de toekomstige winkelstructuur in Haagse Beemden en Tuinzigt opgenomen.
- c. In paragraaf 2.3.4. van de toelichting, onder kopje 'De Lunet', zijn de zinsnedes "De initiatiefnemer ... opgestart worden" verwijderd, omdat momenteel nog niet duidelijk is wat op deze locatie ontwikkeld wordt. Bovendien is deze locatie in een ander bestemmingsplan opgenomen en is in dat kader verder de afweging gemaakt welke functies toegestaan en wenselijk zijn.
- d. In paragraaf 2.4 van de toelichting is de beschrijving van het plan Emerhoef aangepast, vanwege een gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp omvat 29 woningen, waarbij het water vervallen is en het parkeren op maaiveld opgelost wordt.
- e. In paragraaf 2.4 van de toelichting is de stand van zaken aangepast per (eventueel toekomstige) ontwikkeling.
- f. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van de beleidsstukken aangepast, aangezien deze gewijzigd zijn of ingetrokken zijn. In dit hoofdstuk is tevens een korte omschrijving van het Programma van Eisen opgenomen dat voorafgaand aan dit bestemmingsplan is opgesteld. Ook is de vastgestelde nota 'Stedelijke programmering, Koers gezet' toegevoegd.
- g. In hoofdstuk 5 zijn de onderzoeksresultaten waar nodig aangepast aan het gewijzigde bouwplan Emerhoef.
- h. Paragraaf 6.3 is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels.
- i. De paragrafen in hoofdstuk 7 hebben een andere naam gekregen en tevens is de tekst aangepast naar aanleiding van een wetswijziging.
- j. Hoofdstuk 8 is aangevuld met de resultaten van het vooroverleg.

Planregels:

- a. De planregels zijn aangepast naar aanleiding van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010.
- b. In artikel 1 zijn enkele begrippen aangepast, toegevoegd of verwijderd vanwege nieuwe wetgeving, jurisprudentie en een vernieuwde standaard.
- c. Er is een nieuwe bestemming 'Bedrijventerrein' toegevoegd. Op die manier wordt een onderscheid gemaakt in de solitair gelegen bedrijven en het bedrijventerrein aan de Ettensebaan. Het bedrijventerrein aan de Ettensebaan is in de Structuurvisie Bedrijventerreinen ook zodanig aangegeven als 'consoliderend' bedrijventerrein.
- d. De in het plangebied aanwezige garageboxen zijn onder de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Ze zijn namelijk niet per definitie onderdeel van de woonbestemming.
- e. Voor het nieuwbouwplan Emerhoef is een bestemming 'Woongebied' toegevoegd.
- f. De bestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' is aangepast.
- g. Het strijdige gebruik in de algemene gebruiksregels is uitgebreid.

Verbeelding:

- a. De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor de gronden gelegen aan de Emerweg/Blauwtjes (plan Emerhoef).
- b. De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor het bedrijventerrein gelegen aan de Ettensebaan. Tevens is een milieuzonering opgenomen binnen deze bestemming, conform de vigerende situatie en de huidige wetgeving.
- c. De gronden aan de Iepepage/Wegedoornpage zijn in overeenstemming gebracht met de vigerende regeling.
- d. Er is een nieuwe ondergrond opgenomen.

e. Het renvoi is in overeenstemming gebracht met de aanwezige bestemmingen en aanduidingen.

8.3.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Deze zienswijzen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. In een raadsvoorstel wordt de behandeling van de zienswijzen opgenomen. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.3.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.