

Verantwoordingsdocument omgevingsplan Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik

12 juni 2017

Inleiding

Ter voorbereiding op het omgevingsplan voor de wijken Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik is per wijk een werkgroep door bewoners gevormd. De werkgroepen hebben adviezen gegeven over de thema's 'Duurzaamheid en gezondheid', 'Ruimer/globaler bestemmen en Openbaar gebied' en 'Deregulering woonbestemmingen en Welstand'. De adviezen zijn door ambtenaren van verschillende afdelingen van de gemeente besproken.

In dit verantwoordingsdocument zijn de adviezen samengevat en er is aangegeven door welke wijk het advies is ingebracht. In de laatste kolom is een reactie op de adviezen gegeven. Voor verschillende adviezen is aangegeven hoe deze in het omgevingsplan worden verwerkt. Indien een advies niet overgenomen wordt in het omgevingsplan, is aangegeven waarom niet en wat er wel met het advies wordt gedaan. Het verantwoordingsdocument vormt de basis voor het op te stellen omgevingsplan.

Bijeenkomst

Op 29 mei is er een bijeenkomst voor de werkgroepen geweest. In totaal waren hier 11 werkgroepleden aanwezig. Met hen is op hoofdlijnen naar het verantwoordingsdocument gekeken. Tijdens deze bijeenkomst zijn nog enkele aanvullingen aan de orde gekomen welke wij nog meenemen in het verantwoordingsdocument. De aanvullingen zijn op de volgende bladzijde weergegeven en komen als rode tekst terug in het verantwoordingsdocument.

Vervolg

Het verantwoordingsdocument wordt aan alle werkgroepleden toegezonden met de vraag of er nog onderdelen van de adviezen zijn waar wij geen juiste interpretatie aan hebben gegeven. De werkgroepleden hebben tot 6 juni de tijd om een reactie te geven. Indien de reacties daartoe aanleiding geven, wordt het verantwoordingsdocument aangepast.

Omgevingsplan evalueren

Het omgevingsplan wordt anders vormgegeven dan de reguliere bestemmingsplannen. Ook is de participatie rondom dit omgevingsplan veel intensiever geweest. Reden om twee jaar na vaststelling van het omgevingsplan een evaluatie met de bewoners te doen om te bekijken of deze nog voldoen of dat bijstelling aan de orde is.



Aanvulling naar aanleiding van bijeenkomst verantwoordingsdocument

Tijdens de bijeenkomst op 29 mei zijn enkele aanvullingen aan de orde gekomen die zijn meegenomen in het verantwoordingsdocument. Het gaat hierbij om het volgende:

advies algemeen:

- Voer een herijkingsmoment/ regeling in zodat over een aantal jaar in overleg met de bewoners nog eens kritisch naar de regels wordt gekeken en het omgevingsplan daar eventueel op wordt aangepast.

advies Duurzaamheid en gezondheid:

- Verbouw en bestaande bouw: zorg dat de bestaande kwaliteit en duurzaamheid gehandhaafd blijven. Zodat het niet slechter wordt dan de bestaande situatie.
- Water: niet alleen spreken over 'wateroverlast', maar ook over voorkomen dat riolen overbelast raken. In het verantwoordingsdocument is aangegeven dat maatregelen ten behoeve van het voorkomen van waterlast niet worden afgedwongen, maar dat mensen bewust moeten worden gemaakt van de consequenties en de maatregelen die zij zelf kunnen treffen. Dit komt terug in een inspiratiegids. Aanvullend is ook aangegeven dat men zich er bewust van moet zijn dat als zij het perceel geheel verharden dit overlast bij de burens veroorzaakt die dat niet doen. Een aantal deelnemers vindt dat de regeling strenger moet, waarbij aan wordt gegeven dat een minimale eis opgenomen moet worden opgenomen voor het oppervlak aan verharding dat op een perceel aanwezig mag zijn. Andere geven de suggestie om maatregelen te eisen bij verbouw en aan- en uitbouwen. Dit onderwerp wordt intern bij de gemeente verder besproken.
- Open haarden en open vuur: in de inspiratiegids benadrukken wat de negatieve effecten zijn op het gebied van fijnstof (gezondheid) en de overlast die het voor burens veroorzaakt. Ook aandacht besteden aan duurzame manieren van stoken.


advies Uitnodigingsplanologie en openbare ruimte:


- Mogelijkheden bieden voor andere functies: er is onduidelijkheid en onenigheid over welke functies waar zijn toegestaan. Het verantwoordingsdocument is hierop aangepast. Het wordt verder niet wenselijk geacht om voor de zone langs de Eindhovenseweg en de Raadhuisstraat ruimere mogelijkheden te bieden. Omgevingsdialogoog moet verder worden uitgewerkt.
- Groen in de wijk: regeneratieplan wordt nogmaals genoemd, dit onderdeel is onder het thema duurzaamheid verwerkt.
- Toegankelijkheid van voetpaden: het gaat erom dat de vlakke stoepen breed genoeg blijven, eventueel een minimale stoepbreedte opnemen. Bewoners er daarnaast bewust van maken dat parkeren op de stoep een grote belemmering vormt voor minder validen en kinderwagens.



advies Woonbestemmingen en welstand:






- Bij vergunning water als aandachtspunt/eis opnemen.
- Minimaal de bestaande kwaliteit van de bebouwing moet gehandhaafd blijven.





Duurzaamheid en Gezondheid

	Onderwerp:	Advies van:	Hoofdpijnen advies:	Reactie op het advies:
	<p>Duurzaamheid algemeen</p>	<p>Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Plan zo inrichten dat het gemakkelijk is om woning te verduurzamen. • Hoge Akker: Aanpassingen moeten worden getoetst op het effect op natuur en milieu. • Hoge Akker: Het moet mogelijk zijn om capaciteit warmtepompen te delen. • Hoge Akker: Aanpassingen aan de woningen moeten voldoen aan duurzaamheidseisen (bv nieuwe riolering wordt gescheiden). • Hoge Akker: Gekeken moet worden of er in het plan ruimte is voor het plaatsen van (kleine) windturbines. • De Leeuwerik: Geef ruim baan aan duurzame ontwikkelingen, blijf alert op excessen en borg het behoud van het karakter van de wijk of buurt. • De Leeuwerik: Duurzaamheidseisen voor aan- of bijgebouwen: minimaal van dezelfde kwaliteit als de bestaande woning en daarbij bevorderen verbetering 'label'. • Speelheide: Regels opstellen omtrent duurzaam bouwen en verbouwen. • Speelheide: flexibiliteit om duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepomp en isolatieschil te kunnen plaatsen om/bij woningen. • Speelheide: Toewerken naar nul op de meter, er loopt al een project in Speelheide, kijken naar mogelijkheden om dit centraal te doen (collectief zonnepanelen plaatsen of windmolens net buiten de wijk). Dit zal op grotere schaal door de gemeente mogelijk worden gemaakt. • 	<p>De uitgangspunten die we in het omgevingsplan hanteren voor duurzaamheid in zijn algemeenheid zijn de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe ontwikkelingen: 0 op de meter afdwingen. Onder nieuwe ontwikkelingen verstaan wij (sloop en) nieuwbouw. Het doel hiervan is om op deze wijze bij te dragen aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. Dit doel sluit naadloos aan op de adviezen die vanuit de drie wijken zijn gekomen over duurzaamheid. • Verbouw en bestaande bouw: met als doel bewustwording, inspireren, stimuleren en faciliteren wordt voor deze categorie een bijlage bij het omgevingsplan opgesteld waarin bijvoorbeeld aan de hand van bepaalde stappen aangegeven wordt welke mogelijkheden er zijn op het gebied van duurzaamheid. Afdwingen is ongewenst aangezien we van mening zijn dat dit te ver gaat mede gelet op de soepele regels in het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Een en ander is dus op basis van vrijwilligheid van de initiatiefnemer. Wel moeten de bestaande kwaliteit en duurzaamheid gehandhaafd blijven. • Duurzaamheidsmaatregelen: in het omgevingsplan wordt ruimte geboden aan duurzaamheidsmaatregelen. Deze ruimte wordt zodanig dat bij strijd tussen 'fraaiheid' en duurzaamheid, duurzaamheid prevaleert. De regels krijgen zodanig vorm dat ook nieuwe (op dit moment nog niet bestaande) technieken hier zoveel mogelijk binnen passen. Hierbij kan gedacht worden aan een zodanige vormgeving in het plan dat eventuele bouwgrenzen geen belemmering opleveren voor duurzaamheidsmaatregelen, of dat in het geval er met dakhellingen gewerkt wordt hiervan mag worden afgeweken als dit van belang is voor het plaatsen van zonnepanelen. • De regels die op dit moment gelden op basis van het collegebesluit d.d. 25 maart 2014 over bomen versus zonnepanelen worden vertaald in het omgevingsplan. Kort samengevat betekent dit het volgende: <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouwlocaties: toepassen van zonnepanelen wordt optimaal gefaciliteerd. Voor de projectie van (toekomstige) bomen zal de keuze voor locatie en omvang van de bomen zoveel mogelijk gericht moeten zijn op het zo min mogelijk belemmeren van het rendement van zonnepanelen. - Bestaande situaties: in gevallen waarbij sprake is van een reeds ingerichte openbare ruimte inclusief een bestaand bomenbestand, prevaleert de boom. - Herinrichting openbare ruimte: indien sprake is van een herinrichting van de openbare ruimte en bestaande bomen hoeven/kunnen niet worden gehandhaafd op dezelfde locaties dan geldt de regel van nieuwbouwlocaties. Is dit niet aan de orde dan geldt de regel voor bestaande situaties. • In het omgevingsplan wordt duurzaamheid niet gestimuleerd door daar bijvoorbeeld extra mogelijkheden tegenover te zetten. Vaak komt dit neer op extra bouw mogelijkheden en de vraag is of dit duurzaamheid niet juist weer kan belemmeren. Wel bekijkt de gemeente op dit moment of er andere manieren zijn om duurzaamheid te bevorderen. Bijvoorbeeld door het aanbieden van collectieve regelingen of subsidies. Wanneer dergelijke mogelijkheden worden geboden, wordt hierover door de gemeente duidelijk gecommuniceerd. Dit staat los van het omgevingsplan.


				<ul style="list-style-type: none"> Realisatie van bijvoorbeeld warmte koude opslag of windturbines wordt in het omgevingsplan gekoppeld aan een meldingsplicht. Dit heeft als doel om de situering van dergelijke voorzieningen in de wijken in beeld te brengen en te houden zodat voorkomen wordt dat teveel van dergelijke voorzieningen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd, waardoor de werking verloren gaat. Nadeel hiervan is dat je terecht komt bij het principe: 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Voordeel is dat je werkt aan bewustwording en op basis van deze input kunt sturen op alternatieven zoals collectieve voorzieningen realiseren. Aan de melding worden voorwaarden gekoppeld om overlast (op natuur en milieu) te beperken.
	Collectieve voorzieningen in de wijken	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Collectieve voorzieningen in de wijk mogelijk maken. 	<ul style="list-style-type: none"> In het omgevingsplan worden de regels zodanig opgesteld dat er een mogelijkheid wordt geboden om collectieve voorzieningen te treffen. Concreet betekent dit dat we hiervoor mogelijkheden opnemen in de openbare ruimte en ter plaatse van percelen waar geen woningen aanwezig zijn. Initiatief tot realisatie van collectieve voorzieningen ligt in beginsel bij de bewoners van de wijken. In het omgevingsplan wordt bij de toelichting een inspiratiegids over duurzaamheid opgenomen. Hierin worden buurtbewoners onder meer geïnspireerd en bewustgemaakt van de mogelijkheden om collectieve voorzieningen te treffen. Hierin wordt ook ingegaan op de voordelen hiervan ten aanzien van bijvoorbeeld natuur en milieu. Natuurlijk zal ook de gemeente bij aanpassingen in de wijken duurzaamheid hoog in het vaandel hebben. Aan dit uitgangspunt wordt in de toelichting van het plan uitgebreid aandacht besteed. Waar nodig wordt in de regels van het omgevingsplan rekening gehouden en ruimte geboden om bijvoorbeeld reconstructies in de wijken duurzaam uit te voeren.
	Laadpalen elektrische auto's	Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker; Rekening houden met alternatieve mogelijkheden parkeerplaatsen voor het opladen van elektrische auto's. De Leeuwerik: Gemeentelijk voldoende gespreid laadpalennet, zelfvoorziening particulieren stimuleren + overleg met bedrijven over gebruik iedereen en buiten werktijden. Speelheide: Er moeten mogelijkheden komen voor laadpalen voor elektrische auto's, dit mag niet leiden tot meer parkeerproblemen. 	<ul style="list-style-type: none"> Laadpalen voor elektrische auto's worden overal in de openbare ruimte mogelijk gemaakt in het omgevingsplan. Daarnaast is nog wel een verkeersbesluit nodig wanneer daadwerkelijk een laadpaal en daarmee dus een parkeerplaats wordt gerealiseerd. De gemeente werkt op dit specifieke onderdeel beleid uit. Hierin wordt aandacht besteed aan de verhouding tussen openbare parkeerruimte en openbare ruimte voor het opladen van elektrische auto's. Doel is het voorkomen van (nog meer) parkeeroverlast. Dit beleid wordt met een dynamische verwijzing gekoppeld aan de regels in het omgevingsplan over laadpalen. Dit betekent dat voorwaarden uit het beleid van toepassing zijn op de regels. Veranderd het beleid, dan geldt dit nieuwe beleid weer als voorwaarde bij de regels van het omgevingsplan. Laadpalen op het eigen terrein worden algemeen mogelijk gemaakt. In de inspiratiegids voor duurzaamheid wordt tevens aandacht besteed aan dit aspect.
	Groen in de wijk	Hoge Akker en Speelheide	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Aanwezige groengebied 'groene publieke ruimten' in tact laten. Speelheide: de groenste wijk in Best, maar brengt ook nadelen met zich mee: <ul style="list-style-type: none"> - bomen worden groter en groter. Advies is om te kijken naar een regeneratieplan waarbij bomen in fasen worden vervangen door nieuw aan te planten bomen - groen is belangrijk maar moet duurzaamheid niet in de weg staan. Eventueel kunnen bomen worden verwijderd en vervangen door nieuwe als dit voor de duurzaamheid goed is (bv schaduw die werking zonnepanelen belemmert). Hoge Akker: Het plan moet waarborgen dat voldoende biodivers 	<ul style="list-style-type: none"> Openbaar groen: De doelstelling in het omgevingsplan is groen beschermen in de wijken. Dit vanuit het oogpunt van het borgen van de kwaliteit in de wijken, welbevinden, hittestress en het stimuleren van beweging. De belangrijkste groenstructuren worden beschermd door deze specifiek aan te wijzen voor uitsluitend groen met de mogelijkheid van langzaamverkeersroutes en water, maar bijvoorbeeld geen mogelijkheid voor parkeerplaatsen. Door de gemeente worden in de wijken deze hoofdgroenstructuren nog geïnventariseerd. Deze zijn in het ontwerp-omgevingsplan straks terug te zien op de kaart. Snippergroen in de wijk valt niet binnen deze bestemming. Daar waar sprake is van de overige openbare ruimte (wegen en paden, parkeerplaatsen, trottoirs, snippergroen e.d.) wordt ruimte geboden om al deze functies mogelijk te maken. Hier bieden we dus flexibiliteit. Hoge Akker heeft tevens geadviseerd in het plan te waarborgen dat voldoende

			<p>groen aanwezig is en blijft (kapvergunning moet weer worden ingevoerd).</p>	<p>biodivers groen aanwezig is en blijft. Er is voor gekozen om dat niet door middel van een dwingende regel te doen, maar het belang van biodivers groen te benadrukken en te stimuleren. Ook intern bij de gemeente is dit punt onder de aandacht gebracht. Het advies voor een regeneratieplan in Speelheide wordt bij de afdeling beheer van de gemeente voorgelegd, maar is niet geschikt om in een omgevingsplan te regelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privé-groen: Er wordt voor gekozen om hier als overheid niet te sturen en af te dwingen (door bijvoorbeeld een vergunningplicht op te nemen voor het kappen van bomen), maar om te investeren in bewustwording en stimuleren van groene voor- en achtertuinen. Hierbij is een afweging gemaakt tussen het beperken van het eigendomsrecht in verhouding tot de te dienen doelen om extra regels ten aanzien van kap van bomen op te nemen op de woonpercelen. Het eigendomsrecht heeft gelet op het karakter van de wijken geprevalueerd. <p>Door op een andere manier de eigen kracht van de bewoners te stimuleren op dit onderwerp, denken we meer te bereiken dan wanneer we een vergunningplicht opleggen voor het kappen van bomen. Doel is om door bewustwording bewoners zelf na te laten denken over, en uitvoering te laten geven aan, manieren om het karakter van de wijk te borgen dan wel te verbeteren, maatregelen te treffen tegen hittestress, wateroverlast te verminderen en het welbevinden in de wijken te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Er is bekeken of het aanvullen van de lijst met waardevolle bomen waarvoor een kapvergunning wel vereist is, nodig is. Deze lijst is zorgvuldig tot stand gekomen, dus daarmee is een aanvulling niet aan de orde.</p>
	<p>Waterberging</p>	<p>Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: In het plan moet ruimte zijn voor het creëren van voorzieningen die effecten van extreem weer kunnen opvangen (bekkens voor overstort, groene daken en/of regelgeving die stelt dat een bepaald % van de tuin mag worden bestraat). • Speelheide: Verstening is van toepassing, maar er wordt in Speelheide nog geen hinder van ervaren. Geadviseerd wordt om in de toekomst de voorkeur te geven aan vocht doorlatende bestrating, zodat dit in de toekomst ook geen problemen gaat veroorzaken. • De Leeuwerik: zie wateroverlast onder thema Openbare ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> • In het omgevingsplan wordt zowel ter plaatse van de hoofdgroenstructuren als de overige openbare ruimte in de regels ruimte geboden om waterberging te realiseren. Dit zowel boven- als ondergronds. Daarnaast wordt als bijlage bij het omgevingsplan een inspiratiegids toegevoegd over duurzaamheid waar het beperken van wateroverlast en het voorkomen van overbelasting van de riolen in de wijken een onderwerp zal zijn. Hierin wordt aandacht besteed aan de openbare ruimte, maar ook aan wat bewoners op hun privé-percelen zelf kunnen doen om wateroverlast te verminderen en dat de burens wateroverlast hebben als het gehele perceel wordt verhard. Het afdwingen van bijvoorbeeld minder verharding in voor- en achtertuinen vinden wij teveel inbreuk maken op het eigendomsrecht. Het gaat immers om bestaande woonwijken. Wij zien wel een toegevoegde waarde in het investeren in bewustwording van de bewoners op dit gebied.
	<p>Geluidsniveau evenementen</p>	<p>Hoge Akker</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Het maximum geluidsniveau van evenementen moet worden teruggebracht van 80 dB(A) naar 65 dB(A) in de avond en nacht + het aantal evenementen waarbij gebruik wordt gemaakt van een geluidsinstallatie moet worden teruggebracht. 	<ul style="list-style-type: none"> • Om een goed woon- en leefklimaat te borgen is dit een relevant onderwerp. Geconstateerd is echter dat het hier met name gaat om geluid afkomstig van evenementen van buiten de wijken. Hiervoor kunnen wij niets regelen in het omgevingsplan. De wijk Hoge Akker heeft het volgende signaal afgegeven: dat het maximum geluidsniveau van evenementen moet worden teruggebracht van 80 dB(A) naar 65 dB(A) in de avond en nacht en het aantal evenementen waarbij gebruik wordt gemaakt van een geluidsinstallatie moet worden teruggebracht. Dit signaal wordt neergelegd bij de medewerkers van de gemeente die betrokken zijn bij het horeca- en evenementenbeleid waarin deze regel is opgenomen. Aan hen wordt gevraagd om bij de bewoners terug te komen op de mogelijkheden/ onmogelijkheden ten aanzien van dit advies. Wanneer wordt besloten om het advies van de wijk Hoge Akker mee te nemen in het evenementenbeleid dan wordt tevens bekeken of er specifieke regels in het omgevingsplan moeten worden opgenomen om dit te borgen. Indien bewoners in de wijken behoefte hebben aan de mogelijkheid om evenementen meer structureel toe te staan in het omgevingsplan, worden binnen de openbare ruimte regels





				opgenomen voor het toestaan van evenementen. Deze worden ingeperkt tot evenementen ten behoeve van de wijken. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het bestaande horeca- en evenementenbeleid van de gemeente. Waar dit beleid wordt aangepast op het advies van de wijk Hoge Akker, wordt dit ook vertaald in het omgevingsplan.
	Geluidscontour A2	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: De geluidscontour moet gehandhaafd blijven of worden verkleind. 	<ul style="list-style-type: none"> Aangezien de A2 buiten het plangebied ligt, kan hiervoor geen regeling worden opgenomen in het omgevingsplan.
	Snelheid verkeer in de wijk	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: De snelheid moet worden beperkt tot 30 km per uur. 	<ul style="list-style-type: none"> De snelheid van het verkeer kan niet worden geregeld in het omgevingsplan. Hiervoor moet een verkeersbesluit worden genomen. De vraag of het gewenst is om in de hele wijk Hoge Akker de snelheid te verlagen naar 30 km per uur wordt voorgelegd aan de desbetreffende afdeling.
	Levensloopbestendig bouwen en mantelzorg	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Levensloopbestendig bouwen en samenwonen van verschillende generaties moet mogelijk zijn 	<ul style="list-style-type: none"> Levensloopbestendig bouwen wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd. Voor het realiseren van een mantelzorgwoning wordt aangesloten bij vergunningsvrij bouwen en bij het huidige beleid in de gemeente. Dit betekent dat mantelzorgwoningen mogen worden gerealiseerd voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd of met een bepaalde zorgindicatie. Voor het bouwen van dergelijk woningen wordt aangesloten bij de regels voor bijgebouwen achter de voorgevel van de woning. Daarnaast wordt ook mantelzorg in de woning zelf mogelijk gemaakt. Indien geen sprake meer is van een mantelzorglocatie, moet de woning of het bijgebouw weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Om inzicht te hebben in de locaties waar mantelzorgwoningen aanwezig zijn, moet een melding worden gedaan als er een mantelzorgwoning wordt gerealiseerd.
	Overlast fijnstof en geluidhinder	Speelheide	<ul style="list-style-type: none"> Speelheide: Overlast fijnstof en geluidshinder beperken tot minimum (vliegverkeer, autowegen en spoor, nog te veel vrachtverkeer door wijk) 	<ul style="list-style-type: none"> In het omgevingsplan kunnen geen aspecten worden geregeld die buiten het plangebied plaatsvinden. Wat betreft het vrachtverkeer door de wijk en het geluid vanwege industrieterrein 't Zand wordt het advies om dit vrachtverkeer in de wijk te mijden aan de verkeerskundige van de gemeente voorgelegd. Concreet wordt de vraag voorgelegd of het gewenst is om een verkeersbesluit te nemen om het vrachtverkeer te mijden voor zover er geen sprake is van bestemmingsverkeer. Wanneer hierover standpunt is ingenomen wordt dit aan de wijk teruggekoppeld.
	Open haard / Open vuur	Hoge Akker en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Bij aanpassing van een woning worden open haarden niet meer toegestaan + voorlichting consequenties open vuur stoken De Leeuwerik: Voer een ontmoedigingsbeleid voor het stoken van hout (zowel voor oude open haarden als korven en barbecues) + verbrandingseisen voor kachels bij nieuwbouw 	<ul style="list-style-type: none"> Er wordt voor gekozen om hier geen regels voor op te nemen in het omgevingsplan. Het betreft drie bestaande wijken en handhaven op dit onderwerp bij bestaande woningen is niet realistisch. In het Bouwbesluit is voor nieuwbouw al geregeld dat een verbrandingstoestel zodanige voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas heeft, dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen. Wij zien daarnaast een toegevoegde waarde in het bewust maken van bewoners over de gevolgen van het gebruik van een open haard of open vuur met betrekking tot fijnstof en de overlast die het veroorzaakt voor de burens.

	Bedrijvigheid in de wijken	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: In de wijk geen bedrijvigheid toestaan die de gezondheid schaadt. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgangspunt bij het toestaan van bedrijvigheid in de wijk is het borgen van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe worden regels in het omgevingsplan opgenomen. Een goede regeling wordt nog uitgewerkt maar waarschijnlijk zal deze zodanig worden dat er maximaal categorie 2 bedrijven worden toegestaan (of naar aard hiermee vergelijkbare bedrijven). Een mogelijk alternatief is dat gekozen wordt voor een lijst van bedrijven die in ieder geval zijn toegestaan of die in ieder geval niet zijn toegestaan. Vraag die wel gekoppeld is aan dit alternatief, is of we hiermee niet onnodig beperkend worden. Je kunt immers nooit alle mogelijkheden bij het opstellen van het omgevingsplan voorzien.
	Centraal oppikpunt voor pakjes	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Centraal oppikpunt voor via internet bestelde pakjes (een idee) 	<ul style="list-style-type: none"> In het omgevingsplan zal ter plaatse van de niet woonfuncties ruimte worden geboden voor een dergelijk oppikpunt, onder de voorwaarden dat de overlast naar de omgeving beperkt blijft en dat het verkeerskundig niet tot onveilige situaties leidt.
	Bewonersplatform	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Bewonersplatform waar overlast preventief onderling bespreekbaar wordt gemaakt. Het bewonersoverleg Hoge Akker is al een platform voor dit soort zaken. 	<ul style="list-style-type: none"> Het idee is geopperd om een bewonersplatform op te richten waar overlast (door parkeren, geluid, afval, huidvlijt, stookgedrag e.d.) preventief onderling bespreekbaar zal worden gemaakt. Iedere wijk heeft al een eigen bewonersoverleg. Met een medewerker integrale wijkontwikkeling wordt besproken of dit onderwerp bij de bewonersoverleggen op de agenda kan komen.
	Gezondheid	Inbreng ambtenaren diverse afdelingen bij bespreken van de adviezen van de bewoners		<p>De gemeente heeft een handreiking gevoelige bestemmingen. Hierbij gaat het om het onmogelijk maken van de realisatie van bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf op een korte afstand van de snelweg. Er wordt voor gekozen om dit beleid door te vertalen in het omgevingsplan en zo kwetsbare groepen beter te beschermen.</p> <p>Industrieterrein 't Zand is een gezoneerd industrieterrein. De gemeente heeft een zone rondom het industrieterrein vastgelegd en daaraan een zonebeheerplan gekoppeld. Deze zone ligt deels over de woonwijken heen. De regels rondom deze zonering zoals die momenteel gelden, worden opgenomen in het omgevingsplan zodat een verslechtering van de situatie wordt uitgesloten.</p> <p>Vrachtverkeer dat door de wijk Speelheide een sluiproute kiest levert overlast op. Dit is niet te voorkomen in het omgevingsplan. Aan de verkeerskundige van de gemeente wordt het advies om dit vrachtverkeer in de wijk te mijden voorgelegd. Concreet wordt de vraag voorgelegd of het gewenst is om een verkeersbesluit te nemen om het vrachtverkeer te mijden voor zover er geen sprake is van bestemmingsverkeer. Wanneer hierover standpunt is ingenomen wordt dit aan de wijk teruggekoppeld.</p>





Ruimer/globaler bestemmen en Openbaar gebied



	Onderwerp:	Advies van:	Hoofdpijnen advies:	Reactie op het advies:
	<p>Globaler bestemmen niet woonbestemmingen</p>	<p>Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Ruimer/globaler bestemmen moet alleen onder voorwaarden mogelijk zijn: <ul style="list-style-type: none"> - ontwikkeling moet passen bij de wijk en iets toevoegen - er moet een omgevingsdialog worden gevoerd - omvorming naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid is mogelijk - beperking aan hoogte - alleen schone bedrijvigheid (geen garage bv) - aangezicht van de straat moet hetzelfde blijven • De Leeuwerik: onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - gebruik de vrijkomende ruimte niet voor woningen of kantoren - voorkom invulling met aantrekkingskracht voor verkeer en parkeren - voorzie in voldoende parkeerruimte - inrichten met toegevoegde waarde voor bewoners (maatschappelijke functie, kleine horeca, een terrasje) • De Leeuwerik: verruim de bestemming (medisch of sociaal), bij nieuwbouw of verbouwing moet het passend blijven in het straatbeeld, voorzie in voldoende parkeergelegenheid, geen bedrijven met trillingen of geluidsoverlast (gaat over pand Raaijmakers-Pullers, H. Hartstraat) • De Leeuwerik: indien Korein kinderplein ooit leegkomt de bebouwing zo plaatsen en invullen dat: <ul style="list-style-type: none"> - dat Leeuwerikpark wordt ontsloten naar burg. Notermansstraat - toegang uitnodigt voor een bezoek - het een gezellige en nuttige ontmoetingsplek wordt • Speelheide: plekken met een maatschappelijke bestemming (De Voeg, de school) deels aan te passen. Mogelijkheid om breder te bestemmen. Op de locatie van De Voeg mag bv ook gewoond gaan worden, zolang de schaal en maatvoering past binnen Speelheide. Graag buurthuiskamer handhaven. 	<p>Het doel is om meer ruimte te bieden voor andere functies op de locaties waar bijvoorbeeld de school, kinderdagverblijf, snackbar, tankstation, dienstverlening of bedrijvigheid aanwezig is. Wanneer een bestaande functie stopt, dan biedt deze ruimte flexibiliteit waardoor leegstand en mogelijk verloedering van de locaties kan worden voorkomen. Alle drie de woonwijken hebben aangegeven hier wel voor open te staan, maar niet zonder voorwaarden aan deze ruimere mogelijkheden te koppelen. In het omgevingsplan worden voor de niet woonbestemmingen ruimere mogelijkheden geboden. Hierbij worden de mogelijkheden ingekaderd op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe ontwikkelingen worden niet rechtstreeks toegestaan, maar met een vergunningplicht. Reden hiervoor is dat de bewoners hebben aangegeven inspraak te willen hebben wanneer zich een concrete ontwikkeling voordoet en dat er nog een toetsingsmoment is om te beoordelen of de milieuhinder beperkt blijft. Nu een vergunning binnen 8 weken verleend kan worden, gaat dit niet ten koste van de flexibiliteit. • Functies waaraan gedacht wordt zijn: maatschappelijke voorzieningen, beperkt horeca, dienstverlening, kantoren, bedrijven tot en met categorie 2, detailhandel e.d. Bij de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met gemeentelijk horeca- en evenementenbeleid (bijvoorbeeld ten aanzien van geluidseisen) en de beleidsnotitie detailhandel 2016 (detailhandel in principe in de kernwinkelgebieden). De werkgroepen hebben per locatie verschillende voorstellen gedaan voor mogelijke functie. Er is voor gekozen om de toegestane functies zo ruim mogelijk te houden en niet per locatie te bepalen welke functies wenselijk zijn. Flexibiliteit is gewenst om te voorkomen dat er leegstand ontstaat. Voor de bewoners is het van belang dat de overlast zo beperkt mogelijk blijkt. Door een vergunningplicht met voorwaarden wordt dit geborgd. • Om parkeeroverlast te voorkomen wordt aansluiting gezocht bij de gemeentelijke nota parkeernormen. • De bouwhoogte van nieuwbouw mag niet hoger worden dan de bestaande bouwhoogte, of (indien die hoogte lager is) moet aansluiten bij de bouwhoogte in de directe omgeving. • De ontwikkeling moet passen binnen de wijk of een functie zijn die de wijk faciliteert. • De ontwikkeling mag geen onevenredige hinder opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden (milieunormeringen). Dit dient de initiatiefnemer aan te tonen met een onderbouwing/onderzoek. • Er moet een omgevingsdialog plaatsvinden. Wat dit minimaal inhoudt wordt nog uitgewerkt en opgenomen in het omgevingsplan. De omgevingsdialog vormt een onderdeel van de belangenafweging in het kader van de vergunningverlening. • De Leeuwerik en Hoge Akker hebben aangegeven dat de ontwikkeling moet passen bij de wijk, dat het iets moet toevoegen voor de bewoners. Het zou inderdaad erg mooi zijn als een ontwikkeling iets toegevoegd voor de bewoners, maar voor de bewoners is het ook erg belangrijk dat een pand niet te lang leegstaat. Leegstaande panden leiden tot verpaupering en dit is niet gunstig voor de kwaliteit en de veiligheid van de wijk. Om deze reden wordt ervoor gekozen om de toevoeging voor bewoners niet als voorwaarde te stellen aan een ontwikkeling. Dit betekent overigens niet dat alle functies mogelijk zijn in de wijken. Nadrukkelijk zullen randvoorwaarden gesteld worden zodat alleen functies mogelijk zijn die passend zijn in woongebieden (qua

				hinder bijvoorbeeld). We willen de soort functies echter niet op voorhand inperken.
	Openbare ruimte en groenvoorzieningen	Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Het huidige groen moet worden beschermd of worden vervangen door duurzaam en volwassen groen, de wijk is in de toekomst groener dan nu. • Hoge Akker: Het plan moet waarborgen dat voldoende biodivers groen aanwezig is en blijft. Kapvergunning invoeren voor particuliere percelen. • Hoge Akker: Aanwezige groengebied 'groene publieke ruimten' in tact laten. • De Leeuwerik: Bestaande groenvoorzieningen beschermen, bouwen of verbouwen niet ten koste van openbare groen, waar mogelijk groen uitbreiden en groen mag ook water betekenen. • Speelheide: de groenste wijk in Best, maar brengt ook nadelen met zich mee: <ul style="list-style-type: none"> - bomen worden groter en groter. Advies is om te kijken naar een regeneratieplan waarbij bomen in fasen worden vervangen door nieuw aan te planten bomen - groen is belangrijk maar moet duurzaamheid niet in de weg staan. Eventueel kunnen bomen worden verwijderd en vervangen door nieuwe als dit voor de duurzaamheid goed is (bv schaduw die werking zonnepanelen belemmert). 	<ul style="list-style-type: none"> • Openbaar groen: de doelstelling in het omgevingsplan is groen beschermen in de wijken. Dit vanuit het oogpunt van het borgen van de kwaliteit in de wijken, welbevinden, hittestress en het stimuleren van beweging. Dit wordt gerealiseerd door in het omgevingsplan de belangrijkste groenstructuren te beschermen door deze specifiek aan te wijzen voor uitsluitend groen met de mogelijkheid van langzaamverkeersroutes en water, maar bijvoorbeeld geen parkeerplaatsen. Door de gemeente worden in de wijken deze hoofdgroenstructuren nog geïnventariseerd. Deze zijn in het ontwerp-omgevingsplan straks terug te zien op de kaart. Snippergroen in de wijk valt niet binnen deze bestemming. Daar waar sprake is van de overige openbare ruimte (wegen en paden, parkeerplaatsen, trottoirs, snippergroen e.d.) wordt ruimte geboden om al deze functies mogelijk te maken. Hier bieden we dus flexibiliteit. Hoge Akker heeft tevens geadviseerd in het plan te waarborgen dat voldoende biodivers groen aanwezig is en blijft. Er is voor gekozen om dat niet door middel van een dwingende regel te doen, maar het belang van biodivers groen te benadrukken en te stimuleren. Ook intern bij de gemeente is dit punt onder de aandacht gebracht. Het advies voor een regeneratieplan in Speelheide wordt bij de afdeling beheer van de gemeente voorgelegd, maar is niet geschikt om in een omgevingsplan te regelen. • Privé-groen: Er wordt voor gekozen om hier als overheid niet te sturen en af te dwingen (door bijvoorbeeld een vergunningplicht op te nemen voor het kappen van bomen), maar om te investeren in bewustwording en stimuleren van groene voor- en achtertuinen. Hierbij is een afweging gemaakt tussen het beperken van het eigendomsrecht in verhouding tot de te dienen doelen om extra regels ten aanzien van kap van bomen op te nemen op de woonpercelen. Het eigendomsrecht heeft geleid op het karakter van de wijken geprevaleerd. Door op een andere manier de eigen kracht van de bewoners te stimuleren op dit onderwerp denken we meer te bereiken dan wanneer we een vergunningplicht opleggen voor het kappen van bomen. Doel is om door bewustwording bewoners zelf na te laten denken over, en uitvoering te laten geven aan, manieren om het karakter van de wijk te borgen dan wel te verbeteren, maatregelen te treffen tegen hittestress, wateroverlast te verminderen en het welbevinden in de wijken te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Er is bekeken of het aanvullen van de lijst met waardevolle bomen waarvoor een kapvergunning wel vereist is, nodig is. Deze lijst is zorgvuldig tot stand gekomen, dus daarmee is een aanvulling niet aan de orde.
	Toegankelijkheid voetpaden	Hoge Akker en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Bestrating moet ouderenproof zijn, zodat je er met rollators gemakkelijk overheen kunt rijden • De Leeuwerik: te smal horizontaal trottoir door opritten, belemmerend voor rolstoelen, rollators en kinderwagen: <ul style="list-style-type: none"> - minimale effectieve breedtegrens van horizontale vlak van trottoirs hanteren - steilere opritten/oprijdrempels stimuleren. • De Leeuwerik: uitgegroeid groen steekt ver over perceelsgrens, waardoor trottoirs te smal worden en uitzicht verkeer wordt belemmerd. Advies is een regeling dat bewoners groen binnen de erfafscheiding houden en deze regeling moet worden gehandhaafd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ten gevolge van overhangend groen, in- en uitritten over de trottoirs en parkeren op de trottoirs, zijn de voetpaden soms slecht toegankelijk voor rolstoelen, rollators en kinderwagens. Er wordt voor gekozen om in het omgevingsplan in- en uitritten mogelijk te maken conform de regels zoals momenteel zijn opgenomen in de APV. Er worden geen regels opgenomen ten aanzien van de helling van de in- en uitritten. Reden hiervoor is dat dit per breedte van een trottoir kan verschillen en dat daarmee ook de helling zou moeten verschillen. Er is daarom voor gekozen om het signaal bij de medewerker beheer openbare ruimte van de gemeente neer te leggen. De gemeente realiseert immers de in- en uitritten en kan daarbij met dit signaal rekening houden. Er wordt nog bekeken of het zinvol is om een minimale breedte voor vlakke stoepen op te nemen. • Ten aanzien van overhangend groen zijn er in het Burgerlijk Wetboek regels opgenomen. Deze regels zijn wat de gemeente betreft toereikend. Bewoners kunnen elkaar op basis van deze regels aanspreken. Waar nodig biedt dit ook de gemeente

				<p>mogelijkheden om bewoners hierop aan te spreken. Om te voorkomen dat bestaande in- en uitritten, die niet meer in gebruik zijn, de toegankelijkheid van de voetpaden blijven beperken, wordt er in de vergunning voor de in- en uitrit in de toekomst opgenomen dat wanneer een in- en uitrit langer dan 1 jaar niet meer als zodanig wordt gebruikt, de vergunning van rechtswege komt te vervallen. Het beëindigen van het gebruik dient hiertoe gemeld te worden aan de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het parkeren op de trottoirs zal meegenomen worden in de inspiratiegids om mensen bewust te maken dat het parkeren op de trottoirs hinderlijk is voor voetgangers en met name voor minder validen.
	Parkeren	Speelheide	<ul style="list-style-type: none"> • Speelheide: Mogelijk maken om meer parkeergelegenheid te creëren: <ul style="list-style-type: none"> - parkeren in de voortuin moet mogelijk zijn, indien dit niet tot gevaarlijke situaties leidt en het geen openbare parkeerplaatsen kost - op sommige plekken eventueel groen verschuiven, zeker als dit de verkeersveiligheid ten goede komt - parkeren buiten de 'normale' plekken niet accepteren als hierdoor de veiligheid in het geding komt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Om te voorkomen dat de parkeerdruk in de wijken nog hoger wordt, wordt de regeling ten aanzien van parkeren zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' overgenomen. Deze regeling verwijst naar de nota parkeernormen van de gemeente. Deze verwijzing is dynamisch. Dit betekent dat wanneer de nota parkeernormen wordt aangepast deze nieuwe regeling ook voor het omgevingsplan gaat gelden zonder dat daarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast. • Flexibiliteit in het omgevingsplan wordt geboden door, behalve ter plaatse van de hoofdgroenstructuren in de wijken, overal in het openbaar gebied parkeerplaatsen mogelijk te maken. • Parkeren in de voortuin wordt mogelijk gemaakt in het omgevingsplan. Hieraan worden wel voorwaarden gekoppeld. Deze worden nog nader uitgewerkt, maar hierbij moet gedacht worden aan voorwaarden zoals het voorkomen dat een parkeerplaats in de voortuin ten koste van een openbare parkeerplaats gaat en dat een parkeerplaats in de voortuin ten koste gaat van de veiligheid of toegankelijkheid van het openbaar gebied.
	Wateroverlast	De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> • De Leeuwerik: Maak ruimte voor opname van water in de grond ipv in riool, door: <ul style="list-style-type: none"> - open stenen op parkeerplaatsen - vastgelegd percentage water opnemende grond per woningerf - spaarbekkens (als daar ruimte voor vrijkomt) 	<ul style="list-style-type: none"> • In het omgevingsplan wordt zowel ter plaatse van de hoofdgroenstructuren als de overige openbare ruimte in de regels ruimte geboden om waterberging te realiseren. Dit zowel boven- als ondergronds. Daarnaast wordt als bijlage bij het omgevingsplan een inspiratiegids gemaakt over duurzaamheid waar het beperken van wateroverlast in de wijken een onderwerp zal zijn. Hierin wordt aandacht besteed aan de openbare ruimte, maar ook aan wat bewoners op hun privé-percelen zelf kunnen doen om wateroverlast te verminderen. Het afdwingen van bijvoorbeeld minder verharding in voor- en achtertuinen vinden wij teveel inbreuk maken op het eigendomsrecht. Het gaat immers om bestaande woonwijken. Wij zien wel een toegevoegde waarde in het investeren in bewustwording van de bewoners op dit gebied.
	Losloopgebied honden	Hoge Akker	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge akker: Groenstroken langs A2 moeten worden opengesteld als losloopgebied 	<ul style="list-style-type: none"> • De strook direct naast de A2 maakt geen onderdeel uit van dit omgevingsplan.
	Snelheidsremmende bulten in de weg	De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> • De Leeuwerik: Butsbultjes als snelheidsremmers geeft ergernis voor bewoners en bemoeilijkt hulpdiensten, advies is om bultjes te verwijderen en andere snelheidsremmers te realiseren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dit onderwerp past niet binnen het omgevingsplan. Er is voor gekozen om het advies van de wijk neer te leggen bij de afdeling beheer. Aan hen wordt gevraagd om het advies te beoordelen. Nadat de gemeente hierover standpunt heeft ingenomen wordt dit teruggekoppeld aan de wijk.

Deregulering woonbestemmingen en Welstand

	Onderwerp:	Advies van:	Hoofdpijnen advies:	Reactie op het advies:
	Algemeen	Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Wat in het bestemmingsplan stond m.b.t. hoogtes en uitbreidingen van het hoofdgebouw moet hetzelfde blijven. De Leeuwerik: Bewaar zoveel mogelijk het karakter van de wijk (hofjes met gelijke bouw, materiaalgebruik, dakhellingen). Wees alert en voorkom excessen ('karakterbeschrijving' en grenzen). Speelheide: Behoud van het huidige bebouwingskarakter, laagbouw en veel groen. Een karakteristieke wijk met voldoende regelgeving zoals in het huidige bestemmingsplan om dit te handhaven, niet alles loslaten: <ul style="list-style-type: none"> - bouwen binnen regels van wetgeving; - huidige bestemmingsplanregels bieden houvast; - bouwstijl van de wijk handhaven. 	<ul style="list-style-type: none"> Doel is om de kwaliteit van het karakter van de wijk te waarborgen. Dit wordt geborgd door een beschrijving van het karakter van de wijk op te nemen die leidend is voor het omgevingsplan. Hiervoor wordt de input van de bewoners gebruikt. Doel is ook dat de regels eenvoudig en duidelijk zijn. Hiervoor worden alle regels die betrekking hebben op een bepaalde activiteit bij elkaar gezet. Woningbouw typologieën (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijstjeswoningen) worden losgelaten, wat betekent dat het samenvoegen van woningen mogelijk wordt gemaakt. Het is echter vanwege het woningbouwprogramma niet wenselijk dat woningen worden toegevoegd. Woningssplitsing wordt, met uitzondering voor mantelzorg, daarom niet mogelijk gemaakt. Er wordt bekeken waar nog meer ruimte kan worden geboden, zodat de regels voldoende flexibel zijn om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Minimaal de bestaande kwaliteit van de bebouwing moet gehandhaafd blijven.
	Bouwen in de achtertuin	Speelheide en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> Speelheide: huidige bestemmingsplanregels bieden houvast. De Leeuwerik: Sta bebouwing in achtertuinen toe, maar tot een bepaald percentage van de beschikbare oppervlakte, geen uitzicht/overlast voor omwonenden (hoogte beperken) en bebouwing zoveel mogelijk laten passen bij omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte wordt geboden aan het bouwen van bijgebouwen aan de achterzijde van de woningen. Hiervoor wordt aangesloten bij de huidige regelgeving voor vergunningsvrij bouwen. Hiermee wordt aangesloten bij het advies om de regels te begrenzen en te voorkomen dat percelen kunnen worden volgebouwd. De regels zijn zodanig opgesteld dat hoogtes en het maximaal te realiseren oppervlak aan bijgebouwen afhankelijk zijn van de grootte van het perceel en de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw. Voor percelen die een achtererfgebied hebben dat kleiner is dan 100 m² geldt dat maximaal 50% daarvan bebouwd mag worden. De regels zullen gevisualiseerd worden in het omgevingsplan om ervoor te zorgen dat de regels duidelijk zijn. Daar waar de regels van het nu geldende bestemmingsplan meer ruimte bieden worden die regels aanvullend op het vergunningsvrij bouwen overgenomen. Er wordt voor aansluiting bij het vergunningsvrij bouwen gekozen omdat deze regeling een goede balans kent tussen enerzijds ruimte bieden en anderzijds een heldere begrenzing van de mogelijkheden.
	Bouwen voor de voorgevel	De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> Bebouwing tot de erfafscheiding in voortuinen kan uitzicht burens ernstig belemmeren en het geeft een onrustig en chaotisch beeld. Bebouwing hier niet vrijlaten, maar bestaande regels voor erkers, balkons en luifels handhaven. 	<ul style="list-style-type: none"> Voor bebouwing aan de voorgevel (erkers, portieken en luifels) wordt aangesloten bij de regeling in het geldende bestemmingsplan, om te voorkomen dat voortuinen dicht worden gebouwd.
	Levensloopbestendig bouwen en mantelzorg	Hoge Akker en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> Hoge Akker: Levensloopbestendig bouwen en samenwonen van verschillende generaties moet mogelijk zijn. De Leeuwerik: Bij vrijval of nieuwbouw alleen leeftijdsbestendig bouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> Levensloopbestendig bouwen wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd. Voor het realiseren van een mantelzorgwoning wordt aangesloten bij vergunningsvrij bouwen en bij het huidige beleid in de gemeente. Dit betekent dat mantelzorg woningen mogen worden gerealiseerd voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd of met een bepaalde zorgindicatie. Voor het bouwen van dergelijke woningen wordt aangesloten bij de regels voor bijgebouwen achter de voorgevel van de woning. Daarnaast wordt ook mantelzorg in de woning zelf mogelijk gemaakt. Indien geen sprake meer is van een mantelzorglocatie, moet de woning of het bijgebouw weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Om inzicht te hebben in de locaties waar mantelzorgwoningen aanwezig zijn, moet een

				melding worden gedaan als er een mantelzorgwoning wordt gerealiseerd.
	Beroep en bedrijf aan huis	Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Geen aanduidingen voor specifieke functies, maar kleinschalige bedrijvigheid, b&b of kantoor aan huis algemeen mogelijk maken. • De Leeuwerik: Beroep aan huis toestaan, mits het geen overlast voor omwonenden, geen parkeeroverlast en/of voldoende parkeerruimte wordt gecreëerd. • Speelheide: Beroepen aan huis moeten mogelijk blijven, mits het geen overlast veroorzaakt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijvigheid aan huis worden mogelijk gemaakt in het omgevingsplan. Uitgangspunt hiervoor is het huidige beleid van de gemeente ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Dit beleid wordt nog geëvalueerd en mogelijk versoepeld. Uitgangspunt is en blijft dat het huidige woon- en leefklimaat niet mag worden aangetast. Voorwaarden ten aanzien van parkeren en overlast voor de omgeving worden sowieso opgenomen in het omgevingsplan.
	Welstand	Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge Akker: Een bepaalde regie blijft wenselijk, dat kan d.m.v. een toolbox of d.m.v. toetsing. • De Leeuwerik: Behoud welstand: <ul style="list-style-type: none"> - als waarborg van de kwaliteit van het karakter van de wijk (per erf karakterbeschrijving) en als waarborg van de kwaliteit van 'goed samenleven' in de wijk - verzamel welstandswensen van bewoners - periodiek, uiterlijk 5 jaar, aanpassen op overleg met de wijk (wensen van verjonging, bouwmethoden, duurzaamheid). • Speelheide: behoud van het huidige bebouwingskarakter, laagbouw en veel groen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een bepaalde regie is wenselijk en excessen moeten worden voorkomen. Om dit te borgen worden regels gesteld in het omgevingsplan voor activiteiten zoals het bouwen van dakkapellen, bijgebouwen en aanbouwen en dergelijke. Hiervoor wordt deels aangesloten bij de huidige regelgeving. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, mag worden gebouwd zonder vergunning. Voor de overige activiteiten wordt een vergunningstelsel opgenomen.