

# Nota Vooroverleg

## Omgevingsplan “Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik”

### 1. Algemeen

Het omgevingsplan “Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik” is aan diverse overleginstaties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

### 2. Wijze van behandeling

Onder 3 is een overzicht van de betrokken vooroverleginstaties opgenomen. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;  
een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het omgevingsplan.

### 3. Overzicht aangeschreven vooroverleginstaties

Naam en adres		
Netwerkontwikkeling en Visie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland Postbus 25 6200 MA Maastricht		1
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch		2
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel		3
GGD Brabant-Zuidoost Postbus 8684 5605 KR Eindhoven		4
Ministerie van Infrastructuur en Milieu Interdepartementaal Programma Eenvoudig Beter Postbus 20901 2500 EX Den Haag		5

#### 4. Ingekomen vooroverlegreacties

<b>1. Netwerkontwikkeling en Visie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland</b>
Ingekomen email d.d. 31 juli 2017
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> <i>Het concept-omgevingsplan geeft mij vanuit mijn belangen als beheerder van de A2 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</i>
Reactie gemeente Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
<b>Conclusie</b>
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

<b>2. Provincie Noord-Brabant</b>
Ingekomen 31 augustus 2017 / dagtekening 31 augustus 2017
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> <i>Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</i>
Reactie gemeente Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
<b>Conclusie</b>
Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

<b>3. Waterschap De Dommel</b>
Ingekomen email d.d. 25 augustus 2017
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> <i>In het kader van vooroverleg wordt ingestemd met het omgevingsplan. Er wordt in dit plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. De duurzame herontwikkeling van bestaande bebouwing en openbare ruimte en het actief betrekken van de bewoners bij dit proces stelt het waterschap zeer op prijs. Een formele reactie op de watertoets wordt gegeven wanneer het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt.</i>
Reactie gemeente Deze reactie wordt gewaardeerd en voor kennisgeving aangenomen.
<b>Conclusie</b>
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. Er is inmiddels wel een uitgebreidere paragraaf opgenomen aangaande water. Het relevante waterbeleid is hierin beschreven.

<b>4. GGD Brabant Zuidoost</b>
Ingekomen email d.d. 23 augustus 2017
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> <i>Er zijn een aantal suggesties gedaan:</i>

Verantwoordingsdocument:

1. *Groen in de wijk*

*Terecht wordt hier het belang van groen in de wijk benoemd; welbevinden en hittestress voorkomen en stimuleren van beweging. Aanvullend stellen wij voor om ook meer pro actief groen in de wijk voorrang te geven, bijvoorbeeld door aantrekkelijke en veilige fiets- en wandelroutes aan te leggen. Daarnaast draagt meer fietsen ook bij aan een betere gezondheid.*

2. *Waterberging*

*Ten aanzien van prive groen is elders bij gemeenten goede ervaring opgedaan met het project HYPERLINK "<http://www.operatiesteenbreek.nl/>" Operatie Steenbreek. Het doel van de actie Operatie Steenbreek is om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening worden daarbij onder de aandacht gebracht. Denk hierbij aan de afbreuk van de biodiversiteit en aan klimaatverandering. Minder groen in de tuin betekent minder vogels, insecten en andere dieren. Tijdens de hoosbuien – waar we steeds vaker mee te maken hebben - moet het regenwater snel worden afgevoerd om overlast te overkomen. Dit betekent een enorme druk op het riool. Burgers die hun tuin vergroenen dragen een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van hun buurt.*

3. *Snelheid verkeer in de wijk*

*suggestie; afhankelijk van de bevolkingsopbouw in de wijk, aandacht vragen voor veilige verkeerssituaties voor jonge kinderen en ouderen.*

4. *Levensloopbestendig bouwen*

*Het is belangrijk om levensloop bestendig bouwen te faciliteren zoals hier beschreven. Dit sluit aan bij de wens om ouderen in hun eigen woonomgeving oud te laten worden. Aanvullend daarop adviseren we om de sociale cohesie in de buurt te bevorderen en ontmoetingen te stimuleren.*

5. *Overlast fijnstof en geluidhinder*

*Een van de kernwaarden om gezondheid te borgen is om verkeersroutes en woonbestemmingen zoveel mogelijk gescheiden te houden. Suggestie om alleen bestemmingsverkeer toe te laten? Snelheidsbeperkingen zijn belangrijk voor veiligheid in de wijk. Vervoer met de fiets in plaats van de auto levert niet alleen meer veiligheid op. Schoon verkeer/fietsen voorkomt ook nadelige effecten op de luchtkwaliteit.*

6. *Open haard / open vuur*

*Informatie voor burgers over de gezondheidseffecten van houtrook zie <http://www.ggdbzo.nl/informatie/milieu/Paginas/Houtrook.aspx>*

7. *Gezondheid*

*Wij juichen toe dat de gemeente Best werkt met de handreiking gevoelige bestemmingen. Hiermee wordt de gezondheid beschermd. We zien ook mogelijkheden om de gezondheid te bevorderen; bijvoorbeeld door voor iedereen voldoende groene, koele plekken dichtbij en toegankelijk te realiseren. Daarnaast is het belangrijk om zorg te dragen voor veilige speelplaatsen/ontmoetingsplekken voor kwetsbare groepen zoals kinderen en jongeren. Suggestie om vanuit het belang voor gezondheid oog te hebben voor veilige fietspaden om bewegen te stimuleren en luchtverontreiniging door autogebruik te verminderen.*

Handleiding bij het omgevingsplan:

8. *Paragraaf 3.4*

*Suggestie om bij de karakterisering van de wijken ook de leeftijdsopbouw toe te voegen. de leeftijdsopbouw hangt nauw samen met de behoeften van de bewoners (denk aan voorzieningen, ontmoetingsplaatsen, speelveldjes, hangplekken etc)*

Reactie gemeente

Wij stellen de suggesties van de GGD op prijs en hebben daarom bekeken wat we hiermee kunnen doen. Niet alle suggesties zijn echter relevant voor het opstellen van het omgevingsplan.

Verantwoordingsdocument:

1. In de wijken gaat het om bestaande groenstructuren met al aanwezige fiets- en voetpaden. De inrichting is zodanig dat wordt bijgedragen aan fietsen en wandelen. Het omgevingsplan maakt het aanleggen van fiets- en voetpaden in de hoofdstructuur groen en het openbaar gebied mogelijk.
2. Deze informatie is interessant en wordt gebruikt om de inspiratiegids op dit onderdeel vorm te geven.
3. Dit aspect is van belang maar niet relevant voor het omgevingsplan. Er wordt om die reden in dit plan niets mee gedaan. Natuurlijk zijn veilige verkeerssituaties van belang.
4. Het omgevingsplan is niet het juiste instrument om sociale cohesie in de buurt te stimuleren. Om die reden wordt in dit plan geen aanpassing gedaan voor deze suggestie.
5. Deze suggestie is niet relevant voor het omgevingsplan. Daarnaast is het niet gewenst om de woonwijken alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer. Wij zijn van mening dat het verkeer zichzelf op een goede wijze reguleert. Nu bewoners hierom niet verzocht hebben constateren wij dat deze behoefte er ook niet is.
6. Wij nemen de aangegeven link op in de inspiratiegids.
7. In het omgevingsplan zijn fietspaden toegestaan. Tevens is gekozen voor het toewijzen van de functie Hoofdgroenstructuur. Binnen dit gebied is het niet mogelijk om wegen aan te leggen of groen te vervangen voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Op die manier dragen wij in het plan bij aan deze suggestie.

Handleiding omgevingsplan

8. De leeftijdsopbouw per wijk wordt toegevoegd aan de handleiding omgevingsplan. Onder paragraaf 3.4.2 van de Handleiding is onder elke wijk een korte uiteenzetting gegeven van de opbouw van de wijk.

**Conclusie**

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de handleiding van het omgevingsplan. Daarnaast worden enkele suggesties vertaald in de inspiratiegids.

**3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Interdepartementaal Programma Eenvoudig Beter**

Ingekomen email d.d. 6 september 2017 (informele reactie met suggesties)

*Inhoud vooroverlegreactie*

Handleiding omgevingsplan:

1. *Formaliseren dat bepaalde onderdelen van verordeningen niet langer gelden in dit plangebied.*
2. *De stelling dat de omgevingskwaliteit uiteindelijk hoger wordt is prikkelend. Waaruit blijkt dit?*
3. *Wanneer is de evaluatie geslaagd?*
4. *Wat wordt op pagina 15 onder gemengd gebied verstaan onder onevenredige hinder?*
5. *Zijn er nog knelpunten in bestaand gebruik die zich onderling niet goed verdragen?*
6. *Is het nodig om de regels over het realiseren van gedenkstenen op te nemen of dekt het artikel over het plaatsen van voorwerpen op de weg dit al af?*

Regels:

7. *Artikel 1: Er wordt een koppeling gelegd met de visie uit de toelichting. Is dit de bedoeling? Wordt hiermee dit onderdeel van de handleiding onderdeel van de regels?*
8. *Artikel 3: Spreekt de aanduiding op de verbeelding niet voor zich en kan dit artikel daarmee vervallen?*
9. *Artikel 4: Voorstel om de wijkindeling op de verbeelding op te nemen.*

10. *Is het de bedoeling om de geldende stedenbouwkundige en welstandseisen met artikel 4 weer te geven of gelden er nog meer eisen? Wat is de status van het algemene welstandsbeleid na de inwerkingtreding van dit plan? De toetsing volgt nog steeds uit de Wabo.*
11. *Artikel 5 lid b: mist hier niet het woord 'illegaal'?*
12. *Artikel 6.1.1 lid b: Nul op de meter bij nieuwbouw. Kan dit wel worden geëist? Mag niet in strijd zijn met het Bouwbesluit.*
13. *Artikel 6.1.2 lid b: de koppeling met de ladder duurzame verstedelijking ontbreekt. Het regionale woningbouwprogramma klinkt dynamisch. Hoe wordt omgegaan met de uitvoerbaarheid van het plan op dit onderdeel?*
14. *Artikel 6.1.2 lid c en d: onevenredig is geen duidelijke term.*
15. *Artikel 7.2: hoe verhoudt deze regeling zich met de regeling over mantelzorgwoningen in het Bor?*
16. *Artikel 9.1.2 lid b: Voorgesteld wordt om hier te werken met de bestemmingsplanactiviteit welke in de 16<sup>e</sup> tranche mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt verzocht om de omgevingsdialog nader in te vullen. Onder 3 en 4 staan open normen die verduidelijking behoeven. Tot slot de vraag wat de juridische consequentie is van het niet kunnen voldoen aan punt 5. Wordt de omgevingsvergunning dan buiten behandeling gelaten of geweigerd?*
17. *Artikel 10.1.1 lid 1: is voldoende duidelijk wat onder nadelige beïnvloeding van de verkeersafwikkeling en parkeerbalans wordt verstaan?*
18. *Artikel 10.1.1 lid f: is het wel gewenst om geen meldingen toe te staan?*
19. *Artikel 10.1.1 lid g: open norm die verduidelijking nodig heeft. Neemt de gemeente hierbij de VNG-brochure als uitgangspunt?*
20. *Artikel 15.1.1 lid b: Wanneer gaat een parkeerplaats ten koste van de veiligheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied?*
21. *Artikel 15.2.3: hier is een onjuiste verwijzing opgenomen.*
22. *Artikel 16.2.2: hoe worden de normen in sub b, c en d beoordeeld?*
23. *Artikel 19 kent enkele open normen. Hoe worden deze beoordeeld?*
24. *Artikel 28: waarom gekozen voor zes weken en niet voor vier weken? In het plan moet duidelijk worden opgenomen wat het rechtskarakter van de melding is*
25. *Artikel 30.2: op grond van de BuChw benoemen?*

Reactie gemeente

Handleiding omgevingsplan:

1. Dit wordt opgenomen in het raadsbesluit. Daarnaast wordt dit opgenomen in een inleidend artikel in de regels zodat voor de gebruiker op basis van het omgevingsplan duidelijk is hoe dit geformaliseerd is.
2. Het verder verbeteren van de kwaliteiten van de wijken is het streven, maar in ieder geval moet voorkomen worden dat er een verslechtering van de kwaliteiten van de wijken optreedt. De tekst wordt genuanceerd.
3. In de handleiding wordt bij de tekst over evaluatie toegevoegd op welke onderdelen in ieder geval een evaluatie wordt uitgevoerd.
4. Onevenredige hinder is in ieder geval hinder die niet binnen de wettelijke normen past. Dit is opgenomen in de handleiding (onder wijzigen functie), waarin wordt uitgelegd hoe dit beoordeeld moet worden.
5. Er is een inventarisatie uitgevoerd waarbij is beoordeeld in hoeverre er sprake is van situaties strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Hier zijn een beperkt aantal situaties uitgekomen. Het betreft geen situaties die als knelpunt benoemd moeten worden. Door in de regels slechts legaal gebruik en bebouwing aan te merken als 'bestaande situatie' wordt voorkomen dat illegale situaties welke niet passen binnen de karakteristiek van de wijken opeens legaal zijn geworden.
6. De regels voor het realiseren van een gedenksteen kennen heel specifieke regels die niet terugkomen in de regels voor het plaatsen van een voorwerp op of aan de weg. Om die reden zijn allebei de artikelen uit de APV opgenomen.

Regels:

7. In het artikel over de visie wordt de zin 'Een volledige beschrijving van de visie is opgenomen in paragraaf 3.1 van de Handleiding' verwijderd. Dit omdat het niet de bedoeling is dit onderdeel van de handleiding deel te maken van de regels.
8. Omdat er in verschillende regels wordt verwezen naar het betreffende gebied zien wij toegevoegde waarde in dit artikel. Het is nu voor iedereen duidelijk in welk gebied je bevindt. Je kunt bij elke activiteit nu doorklikken naar het gebied op de kaart.
9. We nemen de wijkindeling op de verbeelding op.
10. Het is de bedoeling om voor het plangebied welstand te regelen in het omgevingsplan en niet langer ook nog de toetsing volgens de Wabo op welstand te doen. Hierbij wordt in de regels in een inleidende bepaling en in het raadsbesluit aangegeven hoe dit geformaliseerd wordt zodat aanvragen voor dit plangebied alleen getoetst worden aan het omgevingsplan en niet ook nog een aparte welstandstoets krijgen.
11. Dit is correct. Dit woord wordt toegevoegd.
12. Het is inderdaad zo dat het Bouwbesluit vooralsnog blijft bestaan. De opgenomen eis is strenger dan het Bouwbesluit. Gelet op de ambitie van de gemeente en de wens van de bewoners ten aanzien van duurzaamheid hebben wij besloten de eis vooralsnog te laten staan. Het is in ieder geval geen versoepeling van de nationale regelgeving.
13. Het regionale woningbouwprogramma wordt als beleidsregel aan dit plan gekoppeld. In de regels wordt een dynamische verwijzing naar dit programma opgenomen. Daarnaast is in de Handleiding een samenvatting opgenomen van de actuele Regionale Agenda Wonen en de gemeentelijke Woonvisie. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er ruimte is voor extra woningen, waarbij de voorkeur op inbreiding ligt. Het toevoegen van enkele woningen in het plangebied voldoet daarmee aan de behoefte. Door een dynamische verwijzing op te nemen naar het actuele woningbouwprogramma kunnen toekomstige wijzigingen worden betrokken bij de afweging.
14. De term onevenredig kent inderdaad interpretatieruimte. In de handleiding wordt een korte toelichting opgenomen op deze term waarbij verwezen wordt naar de wettelijke normen en daarnaast naar de VNG-brochure waar het gaat om afstanden tot andere functies.
15. De mantelzorgregeling in Best is ruimer dan de regeling in het Bor. Om die reden is de mantelzorgwoning in het omgevingsplan opgenomen. De woning moet gemeld worden bij de gemeente zodat wij in beeld hebben waar sprake is van een mantelzorgwoning en waarbij deze weer is teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Wij realiseren ons dat deze melding formeel gezien niet kan worden geëist voor een mantelzorgwoning die op basis van het Bor vergunningsvrij is. Wij zullen dit in die gevallen dan ook niet eisen, maar zijn wel blij met meldingen die ondanks dat een wettelijke grond ontbreekt voor mantelzorgwoningen worden gedaan. Om die reden wordt dit artikel niet aangepast.
16. Van dit artikel wordt een bestemmingsplanactiviteit gemaakt zoals in de 16<sup>e</sup> tranche mogelijk wordt gemaakt. In het kader van het project implementatie Omgevingswet is een minimum variant uitgewerkt voor een omgevingsdialoog/participatie. Deze wordt opgenomen in de begrippenlijst in de regels waarbij duidelijk wordt gemaakt dat het om een minimale variant gaat en dat in overleg met de gemeente altijd voor maatwerk gekozen kan worden. Wordt niet voldaan aan de eisen van een zorgvuldige omgevingsdialoog dan wordt de vergunning geweigerd wegens strijd met het omgevingsplan. Ten aanzien van de open normen geldt dat deze in de handleiding meer ingekaderd worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de wettelijke normen.
17. In de handleiding bij dit artikel wordt opgenomen: Hierbij geldt als uitgangspunt dat onder een normale verkeersafwikkeling wordt verstaan een verkeersafwikkeling die vergelijkbaar is met de verkeersafwikkeling zoals deze er is zonder het aan huis verbonden beroep of de kleinschalige bedrijvigheid. De parkeerbalans in de omgeving wordt in ieder geval niet nadelig beïnvloed wanneer parkeren op eigen terrein plaatsvindt.
18. Meldingsplichtige activiteiten sluiten wij uit als beroepen aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis omdat wij van mening zijn dat een meldingsplichtige activiteit niet passend is binnen de woonfunctie.

19. Ook voor dit artikel geldt dat in de handleiding wordt opgenomen dat de onevenredigheid begrensd wordt door de wettelijke normen en de VNG-brochure.
20. In de handleiding wordt nader toegelicht wat hiermee onder meer wordt bedoeld.
21. De verwijzing wordt aangepast naar de relevant nummers uit artikel 15.2.2.
22. Deze regeling komt uit de APV en wordt beoordeeld zoals dit tot op heden ook op basis van de APV gebeurt.
23. Deze regeling komt uit de APV en wordt beoordeeld zoals dit tot op heden ook op basis van de APV gebeurt.
24. De termijn is in afwijking van onze APV aangepast naar vier weken. Bij de evaluatie van het plan wordt bekeken in hoeverre dit een haalbare aanpassing is geweest.
25. Deze toevoeging wordt opgenomen in artikel 30.2.

### **Conclusie**

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan in de handleiding, op de verbeelding en in de regels.