

**Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan**

**Herontwikkeling locatie
Vluchtheuvel, Norg**

december 2018

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
1.	Reclamant 1	Onvolledige beschikbaarheid Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet volledig beschikbaar is op internet. <i>Reactie gemeente:</i> Het bestemmingsplan is gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierop worden alle bestemmingsplannen gepubliceerd. Het bestemmingsplan staat er volledig op. Globaal Reclamant vindt het bestemmingsplan te globaal en wenst een minder globale invulling. <i>Reactie gemeente:</i> Grofweg zijn er 2 manieren van bestemmen: globaal en gedetailleerd. De gemeentelijke bestemmingsplannen waren tot voor kort gedetailleerd van aard. Nadeel daarbij was dat als de plannen wijzigen, bijvoorbeeld door gewijzigde marktinzichten, het bestemmingsplan ook opnieuw gemaakt moet worden. Dit zorgt voor hoge kosten voor initiatiefnemers, lange procedures en een groot beslag op de gemeentelijke organisatie. Daarom zet de gemeente vanaf nu in op meer globale bestemmingsplannen. De gemeente wil daarmee voorkomen dat we een nieuw bestemmingsplan moeten opstellen in het geval de beoogde ontwikkeling om wat voor reden ook wordt aangepast of niet doorgaat. Daarom heeft de gemeente verkend welke functies ze daar toelaatbaar vindt. De gemeente vindt instellingen met een zorgfunctie een verantwoorde invulling daar. Vervolgens zijn alle zorgfuncties in het bestemmingsplan toegestaan. Ook heeft de gemeente gekeken welke maximale omvang van bebouwing nog toelaatbaar is in het gebied. Deze bebouwing is in het bestemmingsplan bestemd. Invulling door beleggers Partijen zijn in onderhandeling over de invulling van het terrein. Volgens reclamant is hierdoor de invulling van het terrein afhankelijk van hetgeen beleggers willen. <i>Reactie gemeente:</i> De gemeente is het niet eens met de stelling dat de invulling van het terrein afhankelijk is van hetgeen beleggers willen. Zoals hierboven is aangegeven heeft de gemeente onderzocht welke invulling voor de gemeente toelaatbaar is. Dat is bestemd. Een andere invulling is niet toegestaan. Op deze wijze stelt de gemeente de kaders. De markt zorgt vervolgens voor een passende invulling binnen die kaders. Invulling zorghuizen De organisaties Goedemorgen en Flinder willen 2 kleinschalige huizen realiseren. Reclamant vraagt zich af hoe groot, hoeveel mensen en hoe zwaar de zorg wordt. Gaat het om gesloten afdelingen voor demente bejaarden? <i>Reactie gemeente:</i>	datum: 28 september 2018 ingeboekt: 1 oktober 2018 zaaknr: Z362744

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		Goedemorgen realiseert een woonzorglocatie voor 24 ouderen. Bij Flinder gaat het om een woonzorglocatie voor 18 mensen met een beperking. Daarnaast vindt hier tevens dagbesteding plaats. De huurcontracten voor deze beide organisaties zijn inmiddels getekend. Het gaat niet om een gesloten inrichting. Wel wordt om het terrein een voorziening (hekwerk of natuurlijke barrière) worden gemaakt om de bewoners te beschermen. Verschil bestemmingsplan / publicatie In het bestemmingsplan staat dat er een zorghotel, zorgappartementen en maatschappelijke voorzieningen komen. In de Staatscourant staat dat er 2 huizen komen. <i>Reactie gemeente:</i> In de publicatie staat dat het onder andere gaat om 2 kleinschalige woonhuizen voor ouderen met dementie en voor (jong)volwassenen met een verstandelijke beperking. Kortom het gaat om woonzorg voorzieningen. Het gaat nadrukkelijk niet om reguliere woonhuizen. Alleen zorgbehoevenden kunnen hier verblijven. Weinig landschappelijke waarde In totaal mag er 25.000 m2 bebouw worden. Daarnaast komt er verharding van wegen en parkeerplaatsen. Hierdoor zal er volgens reclamant van de landschappelijke waarde van het terrein weinig over blijven. <i>Reactie gemeente:</i> Het is niet zo dat er een footprint van 25.000 m2 gebouwd mag worden. De footprint van hoofdgebouwen mag maximaal 30% van het bouwvlak zijn. Het bouwvlak is 3,5 ha. De footprint van hoofdgebouwen mag daarom maximaal 1,05 ha (10.500 m2) zijn. De oppervlakte van 25.000 m2 betreft de maximale bruto vloeroppervlakte. De bruto vloeroppervlakte kan over meerdere bouwlagen worden verdeeld. In het bestemmingsplan is een aanname gedaan voor de functies die er komen waarbij het totaal aantal parkeerplaatsen 155 is. Bij een parkeerterrein met aan beide zijden van de rijbaan haaks parkeren is de oppervlakte van een parkeerplaats 20 m2. De totale oppervlakte voor parkeren zou bij die aanname op 3.100 m2 (0,31 ha) uitkomen. De totale hoeveelheid verharding aan bebouwing en parkeren komt dan uit op 1,36 ha). Daarnaast zal er op het terrein nog ruimte nodig zijn voor enkele wegen en overige verharding. Daarvan is op voorhand lastig een schatting te maken. Het totale bouwvlak is 3,5 ha en het gehele terrein is 4,7 ha. Na aftrek van bebouwing en parkeren blijft er in het voorbeeld nog 3,34 ha over. Dat is meer dan 2/3 van het terrein. Ook als er meer parkeerplaatsen nodig zijn blijft ongeveer 1/3 van het terrein bestemd voor gebouwen en parkeren. De overige verharding zal veel kleiner zijn dan 2/3 van het terrein, zodat er voldoende ruimte overblijft voor een groene invulling van het terrein.	

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		Bouwhoogte De bouwhoogte is 12 m, dat is 4 verdiepingen. Hierdoor wordt de bebouwing hoger dan de boomgrens. In Norg zelf staat maar 1 hoog gebouw. Destijds is bij de bouw van de Brinkhof rekening gehouden met een geringe bouwhoogte, omdat hoogbouw geen optie is in Norg. <i>Reactie gemeente:</i> Bij de gekozen maximale bouwhoogte van 12 m is er rekening gehouden met de boomgrens. De maximale bouwhoogte ligt onder de boomgrens. De vergelijking met het dorp Norg gaat volgens de gemeente niet op. Ruimtelijk gezien staat de locatie los van het dorp. Ook functioneel staat de locatie los van het dorp. Daarom gelden er op de locatie andere eisen dan in het dorp. Ruimtelijk is er naar de locatie gekeken en is onderzocht wat het gebied kan dragen. Zoals aangegeven is een hoogte van de bomen daarbij een belangrijk uitgangspunt geweest. Hieruit is een maximale bouwhoogte van 12 m naar voren gekomen. Het huidige bestemmingsplan stond ook al een bouwhoogte van 10 m toe. Erfafscheidingen Terrein- en erfafscheidingen kunnen ook natuurlijk zijn, zoals hagen. Schuttingen kunnen niet. <i>Reactie gemeente:</i> In het bestemmingsplan is niet geregeld dat terrein- en erfafscheidingen van natuurlijk materiaal moeten zijn. Bovendien zijn erfafscheidingen in veel gevallen vergunningvrij. Bebouwingsoppervlakte Bedrijfswoningen kunnen ook afzonderlijk worden gebouwd en tot wel 4 stuks. Ook kan de bebouwde oppervlakte met 10% toenemen. Dan is bijna de helft van het terrein bebouwd. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale oppervlakte van 150 m² en een bouw- en goothoogte van 6 en 10 m. In het bestemmingsplan Oosterduinen geldt een maximale oppervlakte van 80 m². <i>Reactie gemeente:</i> Zoals hiervoor is aangegeven is het niet zo dat de helft van het terrein bebouwd kan worden (zie kopje Weinig landschappelijke waarde). Het is een juiste constatering dat er een verschil zit tussen de maximaal toegestane oppervlakte van een bedrijfswoning en recreatiewoning. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat een bedrijfswoning permanent wordt bewoond en is bedoeld om toezicht te houden op de bedrijfsactiviteiten. Een recreatiewoning is bedoeld voor recreatief gebruik. Bewoning bedrijfswoningen Reclamant is van mening dat de permanente bewoning van de bedrijfswoningen en zorgappartementen rechtsongelijkheid geeft tegenover de bewoners van de recreatiewoningen in de Oosterduinen. <i>Reactie gemeente:</i> Zoals hiervoor is aangegeven gaat het op de Vluchtheuvel niet om reguliere bewoning. Enerzijds gaat het om verblijf van mensen met een zorgindicatie. Anderzijds gaat het om mensen die op het terrein wonen in een bedrijfswoning, bedoeld om	

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		toezicht te houden op de bedrijfsactiviteiten. Volgens de gemeente is er daardoor geen sprake van rechtsongelijkheid ten opzichte van de bewoners van recreatiewoningen op de Oosterduinen. Overigens is de gemeente momenteel in het kader van het programma Vitale Vakantieparken bezig met een proces om te onderzoeken of de Oosterduinen een andere bestemming kunnen krijgen. Bezwaren Reclamant heeft op zichzelf geen bezwaar tegen omzetting van de recreatieve bestemming naar een maatschappelijke. Wel heeft reclamant bezwaar tegen het globale karakter van het bestemmingsplan. Ook vraag reclamant zich af of een bouwhoogte van 8 m niet meer passend zou zijn. En waarom er geen speculatiebeding in zit van 6 jaar. <i>Reactie gemeente:</i> Hiervoor is aangegeven hoe het globale karakter van het bestemmingsplan en de bouwhoogte tot stand zijn gekomen (zie kopjes Globaal en Bouwhoogte). Een anti-speculatiebeding is niet iets wat in het bestemmingsplan opgenomen kan worden. Bovendien ziet de gemeente de relevantie ervan in deze situatie niet in. Schenken van alcohol Reclamant vraagt zich af waarom er geen lichte horeca komt zonder alcoholvergunning. <i>Reactie gemeente:</i> Het bestemmingsplan legt niet vast of er al dan niet alcohol geschonken mag worden. Dat wordt vastgelegd in de horecavergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.	
2.	Reclamant 2	Ongewenste ontwikkelingen De recreatiewoning van reclamant grenst aan het terrein. Reclamant is verheugd dat er een eind komt aan de deplorabele situatie van het terrein. Wel heeft reclamant vrees voor ongewenste ontwikkelingen in de directe nabijheid van zijn recreatiewoning. Zo is niet duidelijk hoe de woning van reclamant zich verhoudt tot het plangebied. Volgens reclamant klopt de plattegrond van de omliggende woningen niet. <i>Reactie gemeente:</i> Reclamant heeft een aantal weergaven van ruimtelijkeplannen bij zijn zienswijze bijgevoegd. Daarop is de recreatiewoning van reclamant niet zichtbaar. De ondergrond van de website www.ruimtelijkeplannen.nl wordt niet door de gemeente gemaakt en geeft inderdaad niet altijd de juiste situatie weer. Hier kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente de juiste situatie niet in beeld heeft. In de analoge verbeelding is de recreatiewoning van reclamant wel zichtbaar. Onder de analoge verbeelding zit de gbkn ondergrond die de gemeente zelf bijhoudt.	datum: 10 oktober 2018 ingeboekt: 10 oktober 2018 zaaknr: Z367088

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		Kleinschalig De plannen bestaan uit 2 kleinschalige zorgwoningen en plannen voor een zorghotel. Reclamant vraagt zich af wat kleinschalig is. <i>Reactie gemeente:</i> Bij de woonzorglocatie voor ouderen gaat het om 24 eenheden. Bij de woonzorglocatie voor mensen met een beperking gaat het om 18 eenheden. Daarnaast zal hier dagbesteding plaatsvinden. Overlast Reclamant wil geen bebouwing pal naast zijn terrein. Ook in de toekomst niet. Zeker geen hoogbouw die overlast geeft. Ook wenst reclamant geen overlast (bv. geluid) te ervaren. Nu niet, maar ook niet als het zorghotel in de toekomst wellicht een andere functie krijgt. <i>Reactie gemeente:</i> Het bouwvlak van het nieuwe bestemmingsplan ligt op een afstand van 10 m vanaf omliggende percelen. Het vorige bestemmingsplan had een bouwvlak dat liep tot aan de erfgrens van omliggende percelen. Het huidige bestemmingsplan is daarmee op dat punt gunstiger voor omliggende percelen dan het huidige bestemmingsplan, doordat bebouwing 10 m verder vanaf de erfgrens gebouwd moet worden. Het nieuwe bestemmingsplan staat zorgfuncties toe. Dergelijke zorgfuncties vallen volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering in milieucategorie 2. Het voormalige bestemmingsplan stond een dagrecreatief terrein toe. Dergelijke terreinen vallen in milieucategorie 4.2. De milieubelasting voor de omgeving wordt daarmee fors minder. Ook wat dat betreft is dit bestemmingsplan gunstiger voor de omgeving dan het vorige bestemmingsplan. Bovendien is het zo dat het Activiteitenbesluit regels stelt aan bedrijfsactiviteiten die zich op het terrein vestigen. Daarmee wordt voor het zorghotel of eventuele toekomstige andere functies in voldoende mate geregeld dat geluidsoverlast wordt voorkomen. Meerdere voorzieningen Reclamant is er niet gerust op dat het blijft bij de huidige plannen. De eigenaar van het terrein geeft aan dat het terrein te groot is voor 1 partij. Volgens reclamant is het bestemmingsplan bewust vaag gehouden, om ruimte te houden voor toekomstige plannen. Volgens reclamant moeten er harde afspraken komen over geluidsoverlast en het gebruik van het perceel. <i>Reactie gemeente:</i> Het klopt dat het de bedoeling is dat er op het terrein in ieder geval 2 functies worden gevestigd. Dat is ook zo aangegeven op de informatieavond en staat te lezen in de publicatie. Het is de bedoeling dat op het terrein onder andere een kleinschalige woon-zorg voorziening en een zorghotel komen. Het gebruik van het perceel is in voldoende mate vastgelegd in het bestemmingsplan. Het voorkomen van geluidsoverlast is zoals hiervoor (zie kopje Overlast) is aangegeven geregeld in het Activiteitenbesluit.	

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		Brede bestemming Reclamant is van mening dat de bestemming te breed is geformuleerd. <i>Reactie gemeente:</i> Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van het kopje “Globaal” van reclamant 1. Onevenredige overlast Volgens reclamant veroorzaakt het wijzigen van de bestemming onevenredig meer overlast waardoor mensen die hier voor hun rust en ruimte komen worden belemmerd. Hierbij wordt vooral gedacht aan omgevingsgeluid. <i>Reactie gemeente:</i> Zoals hiervoor (zie kopje Overlast) is aangegeven stelt het Activiteitenbesluit eisen aan de uitstoot van geluid voor de bedrijven die zich op het terrein vestigen. Bovendien wordt gewezen op het feit dat het nieuwe bestemmingsplan lichtere bedrijvigheid toestaat dan het vorige bestemmingsplan. Bufferzone De bestemming van de strook grond direct naast het perceel van reclamant is Bos. Deze strook is 10 m breed. Als er op de rand van het bouwvlak wordt gebouwd dan is er geen ruimte meer om afstand te houden tot volwassen bomen. Er kan dan niet meer worden voldaan aan de biotische kenmerken die in het bestemmingsplan bij de bestemming Bos staan. <i>Reactie gemeente:</i> Bij het bouwen van gebouwen zal rekening worden gehouden met de bestaande ligging van bomen. Als een gebouw te dicht op een boom komt te staan, moet er een kapvergunning worden aangevraagd voor de boom. Grotere bufferzone In het bestemmingsplan staat dat het bouwvlak voor maximaal 30% bebouwd mag worden. Reclamant pleit ervoor om vanaf hun kavel het bouwvlak 50 m op te schuiven. Hierdoor neemt het bebouwingspercentage van het resterende bouwvlak toe, maar niet onevenredig volgens reclamant. <i>Reactie gemeente:</i> Zoals hiervoor (zie kopje Overlast) is aangegeven kende het huidige bestemmingsplan geen bufferzone van 10 m, maar kan er op basis van dat bestemmingsplan tot direct grenzend aan de perceelsgrens worden gebouwd. Ook is aangegeven dat de bedrijvigheid die zich op het terrein kan vestigen minder zwaar is en daardoor minder overlast zal geven. Dit bestemmingsplan is in die zin een stuk gunstiger voor omliggende percelen. De gemeente vindt een buffer van 10 m bos voldoende voor de inpassing ten opzichte van omliggende percelen. Temeer omdat het gaat om een bufferzone die bestaat uit bos. Afstand recreatiewoningen In het bestemmingsplan staat dat er binnen 30 m geen functies liggen die door het plan belemmerd worden. Echter op 10 m	

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		afstand ligt de recreatiewoning van reclamant. <i>Reactie gemeente:</i> De genoemde afstand van 30 m volgt uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze publicatie bepaald dat binnen een bepaalde afstand van bedrijfsactiviteiten geen milieugevoelige functies voor mogen komen. Echter een recreatiewoning wordt volgens die publicatie niet gezien als een milieugevoelige functie. Bovendien is hiervoor (zie kopje overlast) reeds gesteld dat de nieuwe invulling minder milieubelasting veroorzaakt dat wat op basis van het vorige bestemmingsplan mogelijk was. Overgangsrecht Direct naast het perceel van reclamant staat een gebouw. Reclamant is van mening dat hiervoor het overgangsrecht niet mag gelden. Dit gebouw had er nooit mogen staan. <i>Reactie gemeente:</i> Dit gebouw komt uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Dit gebouw is destijds waarschijnlijk met vergunning opgericht. Maar ook als het niet met vergunning gebouwd zou zijn dan is het gelegaliseerd met een oud overgangsrecht. Dit gebouw staat hier dus volkomen legaal en zou kunnen blijven staan.	
3.	Reclamant 3	Positie bebouwing en overlast Reclamant heeft op het eerste gezicht geen bezwaar tegen een bestemming van verschillende zorgfuncties. Wel heeft reclamant een aantal bedenkingen. Het gaat dan om de nabijheid en vooral hoogte van de nieuwe bebouwing en om geluidsoverlast door de omvang en frequentie van parkeren. <i>Reactie gemeente:</i> Voor wat betreft de nabijheid van de bebouwing wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de kopjes "Bufferzone" en "Grotere bufferzone" van reclamant 2. Voor wat betreft de overlast wordt verwezen naar de kopjes "Overlast" en "Onevenredige overlast" van reclamant 2. Ten aanzien van de omvang en frequentie van het parkeren wordt gemeld dat het een voorwaarde is dat parkeren op het eigen terrein plaatsvindt. Dit volgt uit het gemeentelijke beleid. De functies die er komen moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen hangt daarom af van de uiteindelijke invulling van het terrein. Wensen Reclamant wenst een stiltestrook naast de percelen van de recreatiewoningen met een groene heg of bosschage. Ook wenst reclamant een eenvoudig dierenparkje of kinderboerderij aan de kant van vak C. <i>Reactie gemeente:</i> Ten aanzien van de stiltestrook is het zo dat er momenteel een groene bufferzone van 10 m tussen de percelen van de recreatiewoningen en het terrein komt. Deze bufferzone is er in het huidige bestemmingsplan niet. Een dierenparkje is op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Het is aan de ondernemer of dit dierenparkje uiteindelijk ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.	datum: 11 oktober 2018 ingeboekt: 11 oktober 2018 zaaknr: Z367145

Nr.	naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	Kenmerken
		Suggesties Daarnaast geeft reclamant nog enkele suggesties voor aanpassingen buiten het bestemmingsplangebied. Het gaat dan om het verplaatsen van de bebouwde kom van Norg voorbij de Vluchtheuvel, het verbeteren van de straatverlichting, verlagen van de snelheid, het aanpassen van de huisnummering van de Donderseweg en indien mogelijk het laten vervallen van vak C en daar ook de Donderseweg van maken. <i>Reactie gemeente:</i> De suggesties die reclamant doet vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De Donderseweg is een provinciale weg. De gemeente is met de provincie in gesprek om de bebouwde kom te verplaatsen tot voorbij het terrein van de Vluchtheuvel. Als dit zou gebeuren dan wordt de snelheid op die weg daarmee ook verlaagd. De gemeente is hiervoor echter afhankelijk van de provincie. Ten aanzien van de verlichting is niet geheel duidelijk hoe die verbeterd zou moeten worden. In het kader van het project Expeditie Norgerduinen wordt ook naar de verlichting in het gebied gekeken. Wellicht biedt dat aanknopingspunten om daar concreter naar te kijken. Ditzelfde geldt voor de huisnummering. Ook daar wordt in het kader van de Expeditie Norgerduinen naar gekeken.	
4.	Reclamant 4	Belangen Reclamant heeft al lang een recreatiewoning nabij de Vluchtheuvel. De overlast in het gebied neemt steeds verder toe. Volgens reclamant heeft de gemeente de belangen van reclamant in het verleden niet meegewogen. <i>Reactie gemeente:</i> Reclamant geeft niet duidelijk aan om welke overlast het gaat en hoe de gemeente zijn belangen niet meegewogen zou hebben. Daardoor wordt het lastig een duidelijk antwoord te geven. Als reclamant overlast ervaart dan kan hij dit bij de gemeente melden. De gemeente zal dan bekijken wat zij hier tegen kan doen. Bufferzone In het bestemmingsplan staat dat het gebruik de omliggende bestemmingen niet mag schaden. Volgens reclamant is dat bij dit bestemmingsplan wel het geval. Om dit te voorkomen stelt reclamant een bufferzone voor tussen het plangebied en de recreatiewoningen ten zuiden van het gebied. Deze bufferzone zou 50 m breed moeten zijn met de bestemming Bos. <i>Reactie gemeente:</i> Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder het kopje "Grotere bufferzone" van reclamant 2. Tot slot merkt reclamant op dat ze blij is dat de Vluchtheuvel een nieuwe toekomst krijgt. <i>Reactie gemeente:</i> Ook de gemeente is blij dat de Vluchtheuvel een nieuwe toekomst krijgt.	datum: 20 oktober 2018 (te laat ingediend) ingeboekt: 20 oktober 2018 zaaknr: Z370446