

Reactie toekomstvisie 't Ruige Veld Rolde d.d. 23 november 2020

15 december 2020

Geacht college,

De concept toekomstvisie over 't Ruige Veld te Rolde ligt sinds 23 november 2020 ter inzage. In deze brief geef ik u mijn reactie en verzoek u met een aangepaste visie te komen voordat u tot aanpassing van het bestemmingsplan over gaat. In mijn ogen is deze toekomstvisie niet meer dan een eerste schets en moeten er nog veel stappen gezet worden om tot een gedegen toekomstvisie te komen, waarbij meer aandacht besteed wordt aan de huidige bestemming en belangen van mij als toekomstig eigenaar. Het is goed om naar de mogelijkheden te kijken van de locatie, mede in relatie tot de aangrenzende kavels (Zonneheuvel, 'Venkavel' en 'Toegangskavel') maar hierbij moet wel een bredere afweging plaats vinden. In deze zienswijze ga ik daar verder op in.

Inleiding

1. In het voorjaar heb ik een voorlopige koopovereenkomst gesloten met Lime Green B.V. voor de aankoop van 't Ruige Veld (Asserstraat 23 en 23a) te Rolde.
2. Door verkoper is aangegeven welke ontwikkelingen er waren ten aanzien van beoogd strijdig gebruik, rechtspraken en voorbereidingsbesluit. Gaandeweg heb ik vernomen over de opgelegde dwangsommen met betrekking tot het voorgaande.
3. Mijn ambities zijn om binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan een herinvulling van deze locatie te vinden. Deze ambitie heb ik tijdens mijn eerste gesprekken met de gemeente uitgesproken en aangegeven dat ik investeringen verricht met oog hierop.
4. De gebouwen zijn met ingang van 1 april 2019 verhuurd aan MABA Vastgoed B.V., welke vennootschap is gelieerd aan Stichting Altijd Zorg (hierna: de Stichting), een zorginstelling, die de gebouwen gebruikt voor de huisvesting van haar cliënten.
5. Door de gemeente is op 28-11-2019 een voorbereidingsbesluit genomen waarin aangegeven staat dat door de gemeente een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. In het voorbereidingsbesluit is niet aangegeven wat voor ontwikkeling de gemeente voor ogen heeft.
6. De gemeenteraad heeft op 8 oktober 2020 opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied. Dit besluit is op 14 oktober 2020 in werking getreden.
7. In de toekomstvisie wordt ook gesproken over een andere invulling dan een nadere invulling van de voorschriften. Dat wijkt af van wat eerder is aangegeven door de gemeente.
8. Uit de diverse uitspraken en reactie op bezwaar tegen last onder dwangsom is de conclusie getrokken dat zowel ambulante zorg (dagbehandeling) als intramurale zorg (permanent verblijf voor patiënten met medische noodzaak) binnen het bestemmingsplan vallen.
9. Stichting Altijd Zorg heeft per 1 juli 2020 deels onderverhuurd aan Stichting Physis, eveneens een zorginstelling. Stichting Physis, wil het gebruik dat zij per 1 juli 2020 op basis van onderhuurovereenkomst met Altijd Zorg verzorgt, voortzetten en uitbreiden. Het gebruik van de gebouwen door Physis is in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan. Omdat de bewoners al (legaal) aanwezig waren voor de inwerkingtreding van de voorbereidingsbesluiten, kan hiertegen niet handhavend worden opgetreden. Deze huurovereenkomst wil ik respecteren.

Proces

1. De gemeente is gestart met het opstellen van de toekomstvisie. In eerste instantie is Lime Green daarbij betrokken. Ik ben steeds door Lime Green geïnformeerd hierover.
2. In de concept-toekomstvisie is een andere invulling gegeven dan middels de mondelinge toelichting over het voorbereidingsbesluit is gecommuniceerd door de medewerker van de gemeente. Het blijkt niet over een nadere uitwerking van de voorschriften te gaan maar over een mogelijke volledige herbestemming.
3. Tot mijn verbazing zijn afspraken die tussen de opsteller van de gebiedsvisie (HKB, collectief voor stedenbouw en landschapsontwerp), Omniplan en Lime Green gemaakt zijn niet nagekomen en is daar ook niet over gecommuniceerd. Door HKB is ook aangegeven dat er nog overleg plaats zou vinden. Dat is niet gebeurd en dat betreurt ik ten zeerste. Uit de mail van HKB van 6-8-2020 blijkt dat de toekomstvisie moet rekenen op breed draagvlak van alle partijen (Zie bijlage 1). In dit geval ontbreekt dat van mijn zijde.
4. Door HKB zijn in een overleg met Omniplan drie scenario's geschetst (zie mail in bijlage 1). In deze scenario's kan ik mij vinden. Tot mijn verbazing zijn er in de concept-visie echter andere scenario's bijgekomen waar Lime Green of Omniplan niet over gehoord is. Dat is niet zorgvuldig en strijdig met gemaakte afspraken;
5. Het draagvlak zou volgens de concept-visie zijn gebaseerd op groepswandelingen met zowel de omwonenden als de eigenaar (zie blz 17). Als toekomstig eigenaar ben ik ook belanghebbend en dient ook met mijn belangen rekening gehouden te worden. Ik wil middels deze zienswijze aangeven me aan te sluiten bij de ontwikkelingen zoals in eerste instantie zijn aangegeven door HKB:
 - a. Bestemmingsplan laten zoals het is
Regels huidige bestemmingen verduidelijken op basis van uitspraken bezwaarcommissie en rechter. Op basis van de uitspraken kan intramurale zorg wel met langdurig verblijf, maar ambulante zorg met langdurig verblijf niet. Dagbehandeling uiteraard wel. NB zie uitspraak voorzieningenrechter: *bewoning van de gebouwen is toegestaan indien objectief kan worden aangetoond dat er een medische noodzaak is voor het nachtverblijf in een zorginstelling. Dit kan worden aangetoond aan de hand van de indicatiebesluiten en/of de aanvragen die hiervoor zijn ingediend bij het bevoegde gezag, op grondslag van bijvoorbeeld de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Daarnaast mag de medische noodzaak tot verblijf ook op een alternatieve wijze worden aangetoond zoals door middel van individuele zorg-c.q. behandelplannen, dan wel door middel van een beoordeling van een onafhankelijke en objectieve zorgprofessional.*
 - b. Grote herontwikkeling in verlengde van huidig gebruik, met als voorbeeld Knarrenhof. Daarbij kan dan ook het recreatiegebied Zonneheuvel in de plannen getrokken worden
 - c. Evt "wilde" plannen kunnen wel ingebracht worden door omgeving, maar dat is alleen haalbaar als eigenaar daaraan mee kan werken ivm planschade.
6. Daarnaast is het bijzonder dat het college, op voorhand en voordat er een integrale belangenafweging heeft plaatsgevonden, al een voorkeur heeft uitgesproken voor de invulling van het terrein waarbij alleen dagbesteding en geen overige wijzigingen plaatsvindt(en). In deze voorkeursvariant van het college is bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met de financiële gevolgen voor mij als toekomstig eigenaar.

Inhoudelijk

In deze paragraaf ga ik in op inhoudelijke onderdelen van de concept- toekomstvisie. Ik verzoek u deze te corrigeren in de definitieve versie:

1. In de toekomstvisie ontbreekt een duidelijke toelichting en onderbouwing waarom deze opgesteld wordt. Wat is de aanleiding en wat is de intentie. In de Inleiding staat slechts vermeldt dat: 'Voor de locatie 't Ruige Veld te Rolde wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Een belangrijke stap in de ontwikkeling daarvan is het opstellen van een toekomstvisie die helderheid moet geven over de gebruiksmogelijkheden van het terrein.' Uit deze tekst blijkt niet waarom het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is en waarom het noodzakelijk is om, los van het feit dat er voor deze kavels ontwikkelingswensen zijn, de andere kavels (Zonneheuvel, 'Venkavel' en 'Toegangskavel') hierbij te betrekken. Wat is daarvan de meerwaarde ten aanzien van (het behoud van) het landschap/park, het draagvlak van de bewoners en/of de eigenaar?;
2. Op blz 3 van de visie staat aangegeven dat in verband met de vraagstelling omtrent de genoemde kavels en de daarmee gepaard gaande dynamiek is besloten tot het opstellen van een integrale toekomstvisie. Het betreffende plangebied behelst dan ook de combinatie van de vier bovengenoemde kavels/deelgebieden.
3. In te toekomstvisie ontbreekt een goede en gedegen beschrijving van de huidige juridische situatie van 't Ruige Veld. Onder het kopje 'Dynamiek en Opgave' staat slechts vermeldt dat: 'In de huidige situatie is op de locatie 't Ruige Veld alleen verblijf met een zorgindicatie toegestaan. Aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan is de veroudering van het huidige bestemmingsplan. De hierin opgenomen regels zijn niet meer afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen t.a.v. wonen en zorg.' Deze tekst doet echter geen recht aan de feitelijke gebruiksmogelijkheden en de planologisch/juridische situatie. In de visie zou dan ook meer ingegaan moeten worden op het gebruik dat nu al mogelijk is:
 - a. Er lijkt hierbij een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen ambulante gezondheidszorg en vormen van zorg waarbij een intramurale opname (binnen een ziekenhuis, kliniek of zorginstelling) noodzakelijk is. Bij ambulante (extramurale) zorg wordt de zorg niet in een instelling (ziekenhuis, verpleeghuis etc.) verleend maar wonen cliënten zoveel mogelijk zelfstandig en krijgen zij thuis en/of elders de ondersteuning/zorg die zij nodig hebben. Beschermd wonen is een vorm van 'semimurale zorg' waarbij cliënten niet zelfstandig wonen maar ook niet hoeven te worden opgenomen in een instelling of in een instelling, verpleeg- of verzorgingstehuis hoeven te wonen.
 - b. Voor zover de woonfunctie behoort tot de maatschappelijke functie, is dit op grond van het geldende bestemmingsplan echter gewoon toegestaan. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) kan immers worden afgeleid dat indien wonen en zorg zo sterk met elkaar verweven zijn, dat de huisvesting van cliënten een gevolg is van het maatschappelijke doel, de functie 'wonen' niet in strijd is met een 'maatschappelijke bestemming'¹.
 - c. Op grond van deze jurisprudentie blijkt dat er binnen een maatschappelijke bestemming wel degelijk mogelijkheden zijn voor een woonvoorziening, indien het aspect wonen en zorgverlening sterk met elkaar verbonden zijn. Om dat te bepalen moet o.a. worden gekeken naar het aantal uren begeleiding dat aan de bewoners geboden wordt en of deze begeleiding in het gebouw of daarbuiten plaatsvindt. De mate van zorg en de vorm van begeleiding is dus doorslaggevend en niet zozeer of er ook een (verplichte) indicatie is afgegeven voor de zorg².

¹ ABRS 10 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2337

² ABRS 29 februari 2012, , ECLI:NL:RVS:2012:BV8034 en 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3083

- d. Overigens spelen bij de beoordeling hiervan alle omstandigheden van het geval een rol. De (uitgebreide) jurisprudentie van de Afdeling over dit onderwerp is (zeer) casuïstisch, kortheidshalve wordt verwezen naar een recent artikel op Omgevingsweb hierover³.
4. In te toekomstvisie ontbreekt een beschrijving van de betrokken belangen, zoals de belangen van de eigenaren van de diverse locaties, de omwonenden en de gemeenten.
 5. Er wordt in de visie een aantal ideeën geopperd, maar er wordt niet ingegaan op de voor- en nadelen. Daarbij zou ook aandacht besteed moeten worden aan de financiële gevolgen en de haalbaarheid. Zoals het idee van een 'Duurzaam Warenhuis': het is een mooi idee, maar het is de vraag of dat economisch haalbaar is. Daartoe zou een gedegen haalbaarheidsstudie gedaan moeten worden;
 6. De scenario's zijn beoordeeld aan de hand van 4 criteria: landschap/park, draagvlak bewoners, voorkeur college en draagvlak eigenaar. In de toekomstvisie ontbreekt een analyse waarom deze vier criteria zijn gekozen en met welk doel. Ook is geen inzicht gegeven in 'de zwaarte' van deze criteria: wegen deze alle 4 even zwaar of is wegen bepaalde criteria zwaarder dan anderen? Daarbij ontbreekt in ieder geval het inzicht in de financiële gevolgen en haalbaarheid. Indien bestaande gebouwen gesloopt moeten worden en er nieuwbouw moet komen heeft dat grote financiële gevolgen. Hoe worden deze kosten gedekt? Denk bijvoorbeeld aan de economische schade en de planschadekosten.
 7. Ook is onduidelijk wat met het thema landschap/park beoogd wordt. Dat dient nader uitgewerkt te worden;
 8. Uiteindelijk heeft een ruimtelijk onderzoek plaatsgevonden aan de hand van 4 scenario's, waarbij de inrichting van Zonneheuvel en 'Venkavel' varieert van 109 recreatiewoningen tot, in combinatie met de 'Toegangskavel', 10-20 woningen. Voor de inrichting van 't Ruige Veld wordt gedacht aan: ruimte voor nieuwe functies (zoals een Duurzaam Warenhuis), oprichting landgoed (scenario 1), ca. 10 woningen, Duurzaam warenhuis, oprichting landgoed/opheffen psychiatrische zorg (scenario 2), ruimte voor nieuwe functies (zoals Duurzaam Warenhuis), oprichting landgoedbeheer (scenario 3) en alleen dagbesteding, verder geen wijzigingen (scenario 4). In deze scenario's wordt echter niet duidelijk wat de onderlinge samenhang is tussen de ontwikkelingen aan de Zonneheuvel, 'Venkavel' en Toegangskavel en de ontwikkelingen op 't Ruige Veld en welke argumenten (behalve de genoemde 4 criteria) een rol spelen bij de beoordeling hiervan;
 9. In de bijlage wordt een dichtheidsstudie gegeven van Zonneheuvel. In deze studie varieert de invulling van deze locatie van ca. 30 recreatiewoningen tot 111 reguliere woningen. Door deze grote variatie is het onduidelijk welke visie de gemeente heeft met dit gebied. Dit is wel van belang omdat er volgens de gemeente blijkbaar wel een samenhang bestaat met de ontwikkeling van 't Ruige Veld. De gemeente dient dan ook duidelijker aan te geven hoe de nabije omgeving er in de toekomst uit zal zien en wat de gevolgen hiervan zijn voor de ontwikkeling van het 't Ruige Veld zelf;
 10. Opvallend is dat het draagvlak van de bewoners/omwonenden vooral matig blijkt bij de scenario's waarbij 109 recreatiewoningen worden mogelijk gemaakt (scenario 1 en 4). Dit staat dus los van de mogelijke ontwikkelingen op 't Ruige Veld. Ook als op 't Ruige Veld alleen dagbesteding mogelijk gemaakt zou worden, is het draagvlak van de bewoners/omwonenden matig
 11. In de voorbespreking met HKB is ingegaan op een mogelijke goede invulling van het gebied in het verlengde van huidig gebruik, met als voorbeeld Knarrenhof. In de inleiding van de ontwerp-toekomstvisie staat ook aangegeven dat er gezocht wordt naar een integrale oplossing. De combinatie van dagopvang, intramurale en semimurale zorg op de locatie Ruige Veld en levensloopbestendige en zorgwoningen op de locatie Zonneheuvel is een

³ <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/hoe-zorgvastgoed-en-bestemmingsplan-met-elkaar-in-de-clinch-kunnen-liggen/>

integrale oplossing die in de ontwerp-toekomstvisie nog ontbreekt en in onze ogen nadere uitwerking behoeft.

12. In de omgevingsvisie is de voorkeur van college opgenomen. Daar mist alle onderbouwing bij. Voorkeur van college dient onderbouwd te zijn niet alleen op wat er mooi uitziet, maar ook wat dit juridisch/planologisch en financieel betekent. In de toekomstvisie dient onderbouwd te zijn waar deze voorkeur op gebaseerd is waarbij tevens rekening wordt gehouden met het toepasselijke gemeentelijke beleid op het gebied van o.a. wonen, (behoud van) groen, recreatie en welzijn (zorgbehoefte);
13. Er staat aangegeven dat 't Ruige Veld openbaar toegankelijk is. Dat is ten dele correct. Dit heeft alleen betrekking op de bestemming "bos". Deze gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd voor dagrecreatief medegebruik. Dat is inderdaad openbaar toegankelijk. De gebouwen en tussenliggende ruimte zijn echter niet openbaar toegankelijk.
14. Op bladzijde 14 zijn diverse ideeën genoemd. Deze komen verder niet terug in de scenario's. Het scenario zorgfunctie - op een passende manier: revalidatie/zorghotel/ vakantie-met-zorg/ hospice, educatie (lifestyle)/mindfulness centrum/retraite is een scenario wat past binnen het vigerende bestemmingsplan en bestaande gebouwen en zou in onze ogen nader uitgewerkt moeten worden. Dat zou ook in lijn zijn met de scenario's die in eerste instantie door HKB geschetst zijn;
15. Bij scenariostudie (blz 16) staat dat uitvoering uiteraard afhangt van een partij die het initiatief neemt. Belangrijk is aan te geven welke kaders daarbij gelden. De huidige eigenaar van 't Ruige Veld is niet voornemens om invulling te geven aan deze plannen. Daarnaast is er sprake van een situatie waarin een huurder aanwezig is die het bestaande, feitelijk en legale gebruik wil continueren binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiermee dient tevens rekening te worden gehouden in de visie.

Tot slot

Hierboven ben ik ingegaan op de toekomstvisie. Ik verzoek u een nieuwe conceptversie op te stellen waarin op bovenstaande punten is ingegaan en die voorziet in een realistische en toekomstigbestendig gebruik en inrichting van het gebied. Ik verzoek u mij te betrekken bij het opstellen van de volgende versie. Daarnaast ontvang ik graag een ontvangstbevestiging van deze zienswijze alsmede een schriftelijke reactie op alle bovenstaande punten.

Met vriendelijke groet,

