



**Rosa
Spier
Huis**

Esseboom 2
1251 CP Laren
Tel.: (035) 538 67 97
Mail: info@rosaspierhuis.nl
www.rosaspierhuis.nl

K.v.K. 41125903
IBAN NL 76INGB0661950611

Aan de Commissie R&I van de gemeente Laren

Laren, 13 februari 2018

Geachte Commissie R&I,

Via de gemeentelijke website namen wij kennis van het concept ontwerpbestemmingsplan Correctieve herziening Laren, waarover heden (dinsdag 13 februari) bij de commissie R&I de meningen en gevoelens worden gepeild.

Een aangepast bebouwingspercentage van 40% naar 30% aan de Hector Treublaan 1 maakt onderdeel uit van de voorgestelde correctieve herziening.

Het Rosa Spier Huis, i.c. Stichting Esseboom, is eigenaar van de Hector Treublaan 1 om daarop het nieuwe Rosa Spier Huis te realiseren. Binnenkort zal een deel van het perceel in eigendom worden overgedragen aan Slokker Vastgoedontwikkeling voor de realisatie van 92 zorgappartementen die vervolgens zullen worden verhuurd aan het Rosa Spierhuis en de bewoners. Daartoe werden in 2015 en 2016 de nodige koopovereenkomsten gesloten tussen partijen. Voor het gehele Rosa Spier Huis complex is een Omgevingsvergunning afgegeven op 10 juli 2017.

In december 2016, nadat de koopovereenkomsten waren gesloten, heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat er mogelijk een correctie zou worden voorgesteld van het in het vastgestelde bestemmingsplan Laren-West opgenomen bebouwingspercentage van 40% naar 25%.

RSH en Slokker hebben reeds in februari 2017 uitvoerig aangegeven dat deze wijziging financieel zeer ingrijpend is en wordt gezien als een (te) eenzijdige (re)actie naar aanleiding van een (mogelijke) 'fout' van de gemeente. Hoewel in een nota van zienswijzen (zienswijze 11) wordt gerefereerd aan een bebouwingspercentage van 25% is ons inziens tot op heden niet overtuigend aangetoond dat sprake is van een onbedoelde wijziging naar 40%. Wat daarvan ook zij, het bebouwingspercentage van 40% is uiteindelijk onherroepelijk vastgesteld in het Bestemmingsplan en daarop mochten wij afgaan.



Er is met nadruk op gewezen dat het aangekochte grondstuk met name is geselecteerd in relatie tot het toegestane bebouwingspercentage van 40%, zodat eventuele in de toekomst noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden niet zouden worden belemmerd, zoals nu immers het geval is op de huidige locatie aan de Esseboom te Laren. De zorg is onderworpen aan veelvuldig wijzigende wet- en regelgeving.

Daarnaast is de toenemende vergrijzing nadrukkelijk onderbouwd door het CBS in de publicatie 'Bevolkingsprognose 2017-2060'. Het grote belang van ruimtelijke flexibiliteit is daarmee evident.

De koopprijs van het grondstuk heeft uiteraard een directe relatie met de bebouwbaarheid. Een verlaging van het bebouwingspercentage van 40% naar 30% vertegenwoordigt een waardevermindering van tenminste ca. € 1.875.000.. Dat het vergunde bouwplan een bebouwingspercentage omvat van ongeveer 28% ten opzichte van het bouwvlak van ca. 22.700m² (dat is ca. 20% ten opzichte van het perceel van 30.000m²) doet daar niets aan af.

*1 Vergrijzing: bron CBS

relatief aandeel leeftijdscohorten

	2014	2015	2020	2025
	% totale bevolking	% totale bevolking	% totale bevolking	% totale bevolking
Alle leeftijden				
60 tot 70 jaar	12%	12%	12%	13%
70 tot 80 jaar	7%	7%	9%	10%
80 tot 90 jaar	4%	4%	4%	4%
90 jaar of ouder	1%	1%	1%	1%
totaal 60> 90 e.o	24%	24%	26%	28%

*2 Bron Alzheimerstichting

kans op dementie per leeftijdscohort	
60-65	1%
>65	10%
>80	20%
> 90	40%



Daar waar het de gemeente nu kennelijk gaat om het peilen van gevoelens en meningen omtrent de aanpassing van het bebouwingspercentage van 40% naar 30% is de mening van het RSH dat dit een onacceptabele correctie is. Enerzijds vernietigt de voorgestelde wijziging direct een deel van de financiële waarde van het aangekochte onroerend goed en daarmee tevens aan een deel van de hypothecaire waarde voor de betrokken financiers. Daarnaast, en niet minder belangrijk, wordt met een dergelijke wijziging de toekomstige ruimtelijke flexibiliteit in hoge mate aangetast.

De wijziging gaat derhalve direct in tegen de financiële belang en functionele behoefte van het Rosa Spier Huis nu en in de toekomst, en ik verzoek u dringend de voorgestelde wijziging geen onderdeel te laten zijn van het Concept ontwerp bestemmingsplan Correctieve herziening Laren.

Namens Stichting Esseboom,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Annaert', written over a horizontal line.

Mevr. K. Annaert
Bestuurder